



**Ayuntamiento
de Palencia**



**GOBIERNO
DE ESPAÑA**

**MINISTERIO
DE FOMENTO**



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUZ-3.R

DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA

APROBACIÓN DEFINITIVA

Octubre 2010

MEMORIA

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUZ-3.R DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA

**Documento de
Aprobación definitiva**

OCTUBRE 2010

ÍNDICE

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA	9
CAP.I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO	13
I. 1. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO	13
I. 2. USOS DEL SUELO EXISTENTES	18
I.3 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	20
I. 4. DIAGNÓSTICO TERRITORIAL	21
CAP.II. DETERMINACIONES DE RANGO SUPERIOR	26
II. 1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL	26
II. 2. CONSIDERACIONES AMBIENTALES DE CARÁCTER GENERAL	26
II. 3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL DERIVADAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA	27
II. 4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES ADYACENTES	31
DN-MV MEMORIA VINCULANTE	33
CAP.I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.	35
I. 1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL	35
CAP.II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA. CLAVES DE ORDENACIÓN	36
II. 1. CLAVES DE ORDENACIÓN	36
CAP. III. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.	41
III. 1. CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS DE LA ORDENACIÓN	41
III. 2. CARACTERÍSTICAS DE USOS PORMENORIZADOS	43
III. 3. ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL	49
CAP. IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN	58
IV. 1. APLICACIÓN DE LAS CLAVES DE ORDENACIÓN	58
CAP. V. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN	98
V.1. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN	98
V. 2. MOVIMIENTO DE TIERRAS	99
V. 3. TRAZADO VIARIO	100
V. 4. SANEAMIENTO Y DRENAJE	102
V. 5. ABASTECIMIENTO DE AGUA	103
V. 6. RED DE RIEGO	104
V. 7. ABASTECIMIENTO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	105
V. 8. ALUMBRADO PÚBLICO	105
V. 9. RED DE ENERGÍA. FRÍO-CALOR. CLIMATIZACIÓN Y CALEFACCIÓN CENTRALIZADAS	106
V. 10. RED DE TELECOMUNICACIONES Y WIFI EN ESPACIOS PÚBLICOS	106

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA	107
CAP. I. DISPOSICIONES GENERALES	109
Art. 1. OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS	109
Art. 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN	109
Art. 3. ALCANCE	109
Art. 4. VIGENCIA	109
Art. 5. EFECTOS	109
Art. 6. NORMAS DE INTERPRETACIÓN	109
CAP. II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	110
Art. 7. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	110
Art. 8. CALIFICACIÓN DEL SUELO. USOS PORMENORIZADOS	110
Art. 9. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL MUNICIPIO DE PALENCIA	110
Art. 10. APROVECHAMIENTO MEDIO	112
Art. 11. EDIFICABILIDADES Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	112
CAP. III. CONDICIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL	113
Art. 12. INICIATIVA Y DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	113
Art. 13. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL	113
CAP. IV. NORMATIVA INCORPORADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	115
Art. 14. RELACIÓN CON LA NORMATIVA DEL PLAN GENERAL DE PALENCIA	115
Art. 15. REGULACIÓN DE LOS USOS	115
Art. 16. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	115
Art. 17. REGULACIÓN DE LA URBANIZACIÓN	115
Art. 18. REGULACIÓN DE USOS FUERA DE ORDENACIÓN	115
CAP. V. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS	116
Art. 19. GENERALIDADES. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS	116
Art. 20. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ORDENANZAS	116
CAP. VI. ORDENANZAS PARTICULARES	121
FICHAS RESUMEN DE ORDENANZAS	137
DN-EE. PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONÓMICO	152
CAP. I. PLAN DE ETAPAS	154
I.1. DEFINICIÓN DE ETAPAS	154
I.2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LAS HACIENDAS LOCALES	154
CAP. II. ESTUDIO ECONOMICO	154
II. 1. ESTIMACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN	154
II.2. COSTES TOTALES DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR	156

<u>ANEXOS</u>	158
ANEXO NORMATIVO 1. TRANSPOSICIÓN DE LA NORMATIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA	160
ANEXO NORMATIVO 2. INSTRUCCIONES PARA EL VALLADO DE PARCELAS RESIDENCIALES	161
ANEXO INFORMATIVO 3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES ADYACENTES	162
 <u>INFORMES SECTORIALES COMPLEMENTARIOS</u>	
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	
INFORME DEL IMPACTO EN EL TRÁFICO	
ESTUDIO DE RUIDO	

ÍNDICE DE TABLAS

Cuadro de características generales del sector SUZ-3.R según normativa – ficha del Plan General	35
Cuadro general de características del sector	41
Cuadro de asignación de categorías de usos preferentes a los sistemas locales de dotación	42
Cuadro de características de usos lucrativos: parcelas residenciales y equipamiento privado	44
Cuadro de características de usos lucrativos: Capacidad de viviendas de parcelas residenciales	45
Cuadro de características generales del sistema de dotación pública	47
Cuadro de características de usos no lucrativos	48
Cuadro de Índice de variedad tipológica	51
Cuadro justificativo de las reservas de los sistemas locales de equipamiento y espacios libres públicos	52
Cuadro de aprovechamientos del sector	57
Cuadro de cesiones al municipio de Palencia	111
Movimiento de tierras y pavimentación de viales	155
Saneamiento y Drenaje	155

INDICE DE FIGURAS

Localización del ámbito sobre cartografía del IGN	13
Foto oblicua del estado actual de los terrenos	14
Localización del ámbito sobre ortoimagen digital	17
Localización de las instalaciones existentes en el ámbito, sector y sistema general viario	18
Localización de las instalaciones existentes en el ámbito sobre ortoimagen digital.	18
Vista de las instalaciones localizadas en el ámbito, sobre el Sistema General Viario (ubicaciones 1 y 2)	19
Vista de las instalaciones localizadas en el ámbito, colindantes con la E.T.A.P. (ubicación 3)	19
Situación de los Imágenes descriptivas	24
Esquema de identificación de manzanas	43
Esquema de identificación de parcelas	43
Esquema de Distribución de usos no lucrativos	47
Imagen general del sector	58
Factores de corrección de valores mesoclimáticos	61
Carta bioclimática de Olgyay	62
Carta bioclimática de Givoni	62
Esquema de parámetros bioclimáticos en la ordenación	64
Esquema de soleamiento sobre la ordenación	65
Esquema de módulo de tipología básica con usos hibridados y espacios libres asociados	66
Esquema de variedad tipológica residencial	68
Maqueta de tipología filamento con espacios libres asociados	69
Maqueta de las cabeceras residenciales y equipamiento público al parque	70
Maqueta del sistema de plazas con comercio en plantas baja y primera	70
Maqueta de tipología torre para programas específicos de vivienda joven	71
Maqueta de edificios puente en manzana de vivienda con precio libre	72
Esquema de localización de tipologías de vivienda según el régimen de promoción, VPP y VPL	72
Maqueta de los equipamientos integrados	73
Maqueta del equipamiento deportivo. Al fondo el sistema de plazas públicas	74
Esquema de localización de equipamientos, sistema general interior y sistema local	

Maqueta de tipología filamento con bajo comercial	75
Maquetas de alternativas de organización del sistema de plazas públicas	76
Maquetas de alternativas de organización del sistema de plazas públicas, con vistas en primer plano de la embocadura al parque y vallas de espacios libres privados	77
Esquema de localización de espacios libres públicos	78
Maqueta de organización de estructuras independientes de caminos y huertos	79
Esquema de ocupación máxima de la edificación (área de movimiento)	80
Imagen de los huertos en parcelas residenciales	80
Esquema de localización de espacios libres privados	80
Esquema de localización de zonas verdes y calles arboladas. Itinerarios confortables.	81
Esquema de tratamiento de espacios libres, plantaciones y forestación	82
Accesos desde Ronda Norte	83
Esquema de jerarquía viaria, vías principales y AREAS 30	83
Esquema de identificación de secciones viarias	84
Esquema de localización y denominación de secciones viarias	86
Sección Ronda Norte de Plan General	86
Sección viario tipo B	87
Sección viario tipo C-C´.	87
Sección viario tipo D	88
Sección viario tipo E	88
Sección viario tipo F	89
Sección viario tipo G	89
Sección viario tipo H	90
Sección viario tipo I	90
Sección viario tipo J	91
Sección viario tipo K	91
Esquema de itinerarios preferentes para el transporte público, con localización de paradas	92
Esquema indicativo de red de frío-calor con solución de District Heating	93
Esquema de lugares preferentes para la recogida selectiva de residuos	94
Esquema de accesos a garajes desde vías públicas	124

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

OBJETO Y CONTENIDO

El presente documento constituye un PLAN PARCIAL cuyo objeto es la delimitación y ordenación detallada del SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUZ-3.R del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia.

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

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

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

DI-MI Memoria Informativa

- C.I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO
- C.II. DETERMINACIONES DE RANGO SUPERIOR

DN-MV Memoria Vinculante

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

DN-NU Normativa Urbanística

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

DN-EE Plan de Etapas y Estudio Económico

- C.I. PLAN DE ETAPAS. Definición de etapas. Sostenibilidad económica de las haciendas locales
- C.II. ESTUDIO ECONÓMICO. Estimación de costes de urbanización

DI-PI PLANOS DE INFORMACIÓN

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

DN-PO. PLANOS DE ORDENACIÓN

- PO-1: Plano de ORDENACIÓN Y GESTIÓN
- PO-2: Plano de DOTACIONES URBANÍSTICAS
- PO-3: Plano de IMAGEN
- PO-4: Plano de UNIDADES DE ACTUACIÓN

DN-PU-. PLANOS DE URBANIZACIÓN

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

Plmg-PLANOS DE IMAGEN

Plmg-1: IMAGEN

Plmg-2: VOLUMETRIA

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Y REDACCIÓN

El Plan Parcial se redacta por iniciativa municipal. Su instrumentación y ejecución se llevará a cabo como iniciativa municipal, participando SEPES en los términos acordados en el Convenio de Colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de Palencia y SEPES, Entidad Pública Empresarial de Suelo suscrito con fecha 10 de julio de 2006.

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

En la elaboración de los trabajos de presente documento de Aprobación Inicial del Plan Parcial han intervenido las siguientes personas:

COORDINADORA:

Mónica de Blas

REDACTORES

Mónica de Blas, arquitecta

Jaime Plaza, geólogo y técnico ambiental

Silvia Herrero, arquitecta

Miguel Plaza, estudiante de arquitectura

COLABORADORES:

Pilar Herrero, arquitecta

Francisco Javier González, arquitecto

Eduardo Espinosa, arquitecto

Carlos Linaza, ingeniero de CCPP

Paula González, arquitecta

Yossety Rodríguez, estudiante de arquitectura

Xixi Li, estudiante de arquitectura

Julio Díaz, Ingeniero Técnico Industrial

Antonio García, Ingeniero Técnico Industrial

Pepe Medina, diseñador gráfico

Alvaro Fernández, Ingeniero de CCPP

Gonzalo Fernández, Ingeniero de CCPP

Belén Martín, Ingeniera de Montes

Marcelo Ibieta, Ingeniero Civil

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

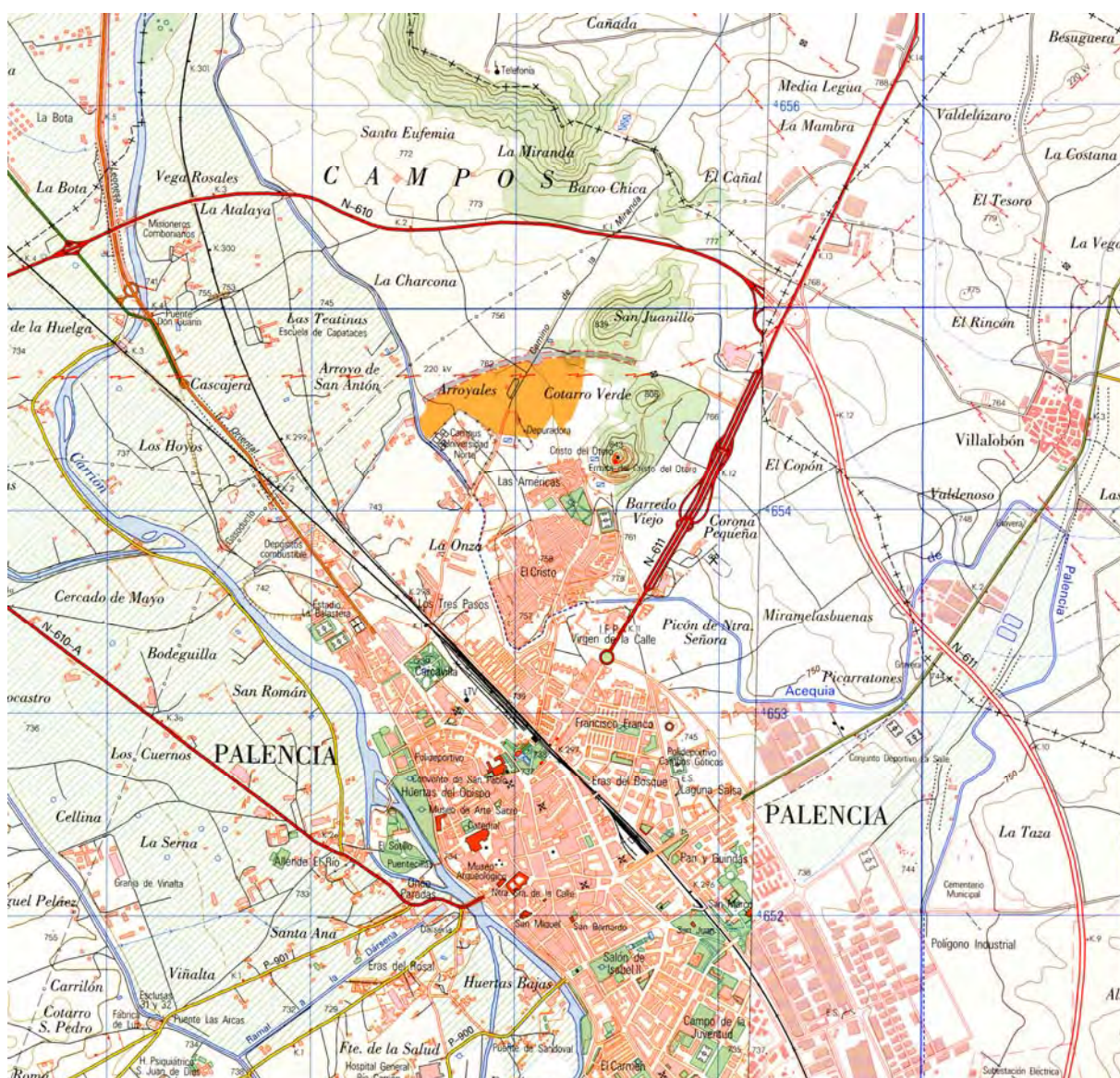
CAP.I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

I. 1. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito a ordenar se encuentra situado en el término municipal de Palencia, al norte de la ciudad consolidada, en continuidad con el barrio del Cristo del Otero y el Sector R-4.

El sector se ubica sobre los últimos tramos de ladera que enlaza con la llanura aluvial propiamente dicha. Se encuentra flanqueado al Este por el cerro del Cristo del Otero.

La superficie del sector a partir de la definición detallada del ámbito es de 232.480,44 m², incluyendo la vía pecuaria Colada del Camino Viejo de Fuentes de Valdepero. La cota más elevada se localiza en el extremo NE con 783 m y la más baja en el extremo occidental, junto al camino de sirga del canal, con 747 m. La zona central posee una ligera pendiente de dirección ENE-WSW y el terreno se mantiene entre los 750 y 762 m.



Localización del ámbito sobre cartografía del IGN



Foto oblicua del estado actual de los terrenos

LÍMITES Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

La delimitación exacta del ámbito, se realiza a partir de la definición normativa que establece para el sector SUZ-3.R el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Palencia. Para el correspondiente cambio de escala derivado del Plan Parcial se realiza un levantamiento topográfico específico encargado por SEPES en mayo de 2008. La delimitación exacta, con descripción de coordenadas U.T.M. referidas al datum ED50, figura en el plano Pl.1, plano de situación y características del Plan Parcial, a escala 1:1.000.

Para la delimitación del ámbito se han tenido en cuenta la información disponible sobre los límites de las actuaciones aledañas:

- Ámbito de planeamiento remitido: Suelo urbano no consolidado-PERI-1 “Huérfanos Ferroviarios”
- Ámbito de planeamiento incorporado URPI-1: Suelo urbano consolidado –Sector 4

Se han excluido del ámbito la totalidad de suelos de la vía pecuaria Colada del Camino Viejo de Fuentes de Valdepero, si bien el Plan Parcial definirá las posibles afecciones y consideraciones sobre la misma a los efectos del mantenimiento de su integridad territorial formal y funcional.

La delimitación de la vía pecuaria se realiza a partir de la interpretación de los datos catastrales y la fotointerpretación de las ortoimágenes digitales actualizadas.

SUPERFICIE DEL ÁMBITO

La superficie aportada por la ficha normativa del Plan General para el sector es de 228.690 metros cuadrados.

La superficie total del ámbito delimitado según los criterios de párrafos precedentes, es de 230.103,52 metros cuadrados una vez descontados los suelos correspondientes a la vía pecuaria Colada del Camino Viejo de Fuentes de Valdepero que se excluyen del sector a los efectos de aplicación de las determinaciones de aprovechamiento urbanístico del Plan General.

El Plan General asigna un Sistema General interior, previsto como SG-E.6 con el objetivo de ampliar los servicios urbanos actuales (actual estación de tratamiento de agua potable, E.T.A.P. de Palencia), con una superficie de 4.000 metros cuadrados.

La superficie total neta de sector, a efectos de la aplicación de los criterios de ordenación del Plan General es, por tanto, de 226.103,19 metros cuadrados a los que se añadirán los correspondientes a los suelos del sistema general exterior viario adscritos por el Plan General, como suma del SG-V.9 con superficie 17.458,09 y SG-V.10 con superficie 20.069,82 metros cuadrados (atravesado también por el trazado de la vía pecuaria)

La superficie total del sector, incluidos los sistemas generales, interiores y exteriores y excluido el trazado de la vía pecuaria Colada del Camino Viejo de Fuentes de Valdepero, es de 267.631,10 metros cuadrados.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y TERRITORIALES DE LOS TERRENOS

Características generales

Se describe someramente a continuación el estado actual de los terrenos y del territorio circundante.

El sector SUZ-3.R se encuentra en la transición de dos unidades ambientales que el PGOU describe con detalle: la vega del Carrión y las cuevas y laderas de La Miranda. En todo caso el sector se ubica sobre los últimos tramos de ladera que enlaza con la llanura aluvial propiamente dicha. Se encuentra flanqueado al Este por el cerro del Cristo del Otero. En esta situación es un lugar relativamente abrigado de los vientos de componente NE que son dominantes en la capital.

La cota más elevada se localiza en el extremo NE con 783 m y la más baja en el extremo occidental, junto al camino de sirga de la acequia, con 747 m. La zona central posee una ligera pendiente de dirección ENE-WSW y el terreno se mantiene entre los 750 y 762 m.

Sobre margas y limos arenosos del Mioceno medio se desarrollan suelos en pendiente tendida poco evolucionados que soportan cultivos herbáceos de secano. En los últimos tiempos algunas parcelas se han convertido en eriales. La escorrentía se produce por arroyada laminar. El componente margoso y arcilloso del sustrato otorga un grado de impermeabilización del terreno, por lo que no hay acuíferos a destacar ni es una zona de recarga de aguas subterráneas.

El sector posee dos árboles, como elementos de sombra, en una instalación existente en una finca del sector. Las especies faunísticas de algún interés se reducen al grupo de las aves, con la presencia de aláudidos, paseridos y túrdidos. La cercanía de zonas urbanas procura la presencia de otras especies animales adaptadas a este medio que carecen de interés naturalístico. La flora es de tipo ruderal y arvense. En las siguientes páginas se transcribe la información sobre unidades de vegetación, paisaje, vías pecuarias y valoración ambiental que figuran en el Informe Ambiental del PGOU de Palencia.

El ámbito del sector SUZ-3.R se encuentra en la transición de dos unidades ambientales que el PGOU describe con detalle: la vega del Carrión y las cuevas y laderas de La Miranda. En todo caso el sector se ubica sobre los últimos tramos de ladera que enlaza con la llanura aluvial propiamente dicha. Se encuentra flanqueado al Este por el cerro del Cristo del Otero. En esta situación es un lugar relativamente abrigado de los vientos de componente N y NE que son dominantes en la capital.

Los mapas geotécnicos asignan a los terrenos del sector condiciones constructivas aceptables con posibles problemas de tipo geomorfológico y geotécnico p.d. La presencia de niveles margosos y arcillosos como norma general puede afectar a la capacidad de portante o generar asentamientos en las primeras fases de carga.

Climatología

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

En lo relativo a la pluviometría, el área de estudio registra unas precipitaciones, como norma general, de escasa cuantía, que oscilan en torno a los 423 milímetros anuales. La precipitación media se distribuye de forma regular a lo largo del año, exceptuando los meses de julio y agosto donde las precipitaciones son muy escasas, destaca el mes de agosto con 13 mm. La marcada sequía estival (período seco o árido de 3,5 meses de duración media) es indicativa del tipo de macrobioclima dominante, que es el Mediterráneo. Las mayores precipitaciones se registran en los meses de noviembre y diciembre (44 y 43 mm, respectivamente); aunque también son destacables en los meses primaverales de abril y mayo con 43 mm en ambos meses.

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

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

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

Hidrología

El sector carece de cursos de agua. Existe una escorrentía del agua de lluvia que se produce cuando las precipitaciones son intensas y que se presenta como arroyada laminar en la mayor parte de la superficie del sector. Este proceso se debe a la morfología plana y suave pendiente del terreno y sobre todo a la composición margosa y arcillosa de los suelos, ya que una vez saturados el terreno manifiesta su condición de impermeable.

Por la composición litológica comentada no existen acuíferos que afecten al sector. En todo caso pueden existir lentejones de arenas y otros depósitos detríticos (paleocanales de gravas y arenas de confinada longitud y extensión lateral) que se comporten como niveles permeables que aporten caudales, pero de escaso interés. La zona más próxima a la acequia de Palencia tiene unos suelos con algo más de permeabilidad ya que en su composición ya se encuentran depósitos cuaternarios pertenecientes a los niveles de terraza del río Carrión. No obstante su drenaje subterráneo es limitado, pues se ha comprobado en distintas visitas al sector que muestra procesos de encharcamiento (ver imagen).

El sector se encuentra dentro de la cuenca vertiente al río Carrión, perteneciente a una subcuenca limitada por la divisoria de aguas del cerro del Cristo del Otero y del cerro de San Juanillo.,

Suelos y cultivos

Los cultivos existentes, que no ocupan más de la tercera parte de la superficie del sector, se dedican a la labor de secano (cebada) y prácticamente nada más, ya que la previsión de futura urbanización de estos suelos propicia el paulatino abandono de los cultivos. Esta situación se ha comprobado en sucesivas visitas al sector durante el los trabajos de redacción del Plan Parcial.

Vegetación y fauna

En el sector no existe arbolado natural ni arbustos. Hay dos árboles de sombra (olmos de Siberia) dentro de la instalación de la pista de prácticas de conducción. El resto de la vegetación se puede referir a la existente en el borde las parcelas de cultivo, de tipo ruderal y arvense, formada por herbáceas y anuales propias de ambientes nitrófilos. La existencia de unas cuadras y naves de ganado, justo en el borde del Nordeste, pero fuera del ámbito, extienden su influencia sobre las parcelas del sector procurando una vegetación nitrófila cada vez más abundante según se propicia el abandono de los cultivos.

Por ser una zona de cultivos es esperable la presencia de aves que emplean estas parcelas como zonas de campeo, y de alimentación cuando los vegetales están granados. Se ha observado la presencia de fringílicos, aláudidos y páridos. Por otra parte la cercanía de la ciudad también aporta presencia de animales oportunistas y propios de zonas urbanas (*Pica pica*, *Apodemus* sp., *Rattus* sp., etc.).

Espacios Protegidos y figuras de protección.

El sector no está afectado por zonas LIC o ZEPA. No posee especies de Flora Protegida de Castilla y León, acuerdo con el Catálogo que establece el Decreto 63/2007, de 14 de junio. Tampoco está afectado por listados de protección de especies que figuran en los Anexos de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad



Localización del ámbito sobre ortoimagen digital

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La estructura catastral se recoge en el plano PI-3.

I. 2. USOS DEL SUELO EXISTENTES

Los terrenos se encuentran actualmente destinados a labores agrícolas, localizándose un núcleo de instalaciones provisionales con edificaciones en estado precario, según las fotos adjuntas. Su ubicación coincide con el ámbito del sistema general viario adscrito al sector. También coexiste un almacén de materiales de construcción en la localización que se reseña en el esquema inferior. No se detectan usos residenciales.



Localización de las instalaciones existentes en el ámbito, sector y sistema general viario



Localización de las instalaciones existentes en el ámbito sobre ortoimagen digital.

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



Vista de las instalaciones localizadas en el ámbito, sobre el Sistema General Viario (ubicaciones 1 y 2)



Vista de las instalaciones localizadas en el ámbito, colindantes con la E.T.A.P. (ubicación 3)

La totalidad de instalaciones quedarán expresamente declaradas como fuera de ordenación, al no ser compatibles los usos que soportan con la ordenación prevista en el presente plan parcial y los sistemas generales viarios asignados desde el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia.

I.3 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Abastecimiento de agua

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

Las afecciones en el ámbito son las definidas en el plano PI-4 ,

Garantía de suministro

Se realiza mediante informe de Aquagest, que se incluye como anejo al presente plan parcial, una vez estimada la demanda pormenorizada derivada de la ordenación propuesta Se prevé la posibilidad de ejecución de un nuevo depósito con capacidad para abastecer el nuevo sector, que habría de garantizar el suministro conjuntamente con el nuevo sector industrial SUZ-2.AE.

En todo caso la garantía de abastecimiento se resolverá por el Ayuntamiento de Palencia en virtud del convenio de colaboración firmado con SEPES en fecha 10 de julio de 2006.

Energía eléctrica

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

- Línea de 220 kV, transporte eléctrico Mudarra- Palencia 2, administrada por R.E.E.
- Línea de 13 kV y Línea de 45 kV, de distribución por parte de Iberdrola

Las afecciones que generan sobre el ámbito aconsejan la modificación de su trazado.

Garantía de suministro

Habrà de valorarse, una vez determinada la demanda de la nueva ordenación, la necesidad de ejecución de una nueva estación transformadora, según apunta el Plan General.

Gas

Se localiza una red de gas administrada por la compañía Gas Natural, según el esquema del plano PI.4

Garantía de suministro

Habrà de valorarse, una vez determinada la demanda de la nueva ordenación, la garantía de suministro por parte de Gas Natural como apoyo al sistema de centralización de distribución de frío y calor en el sector.

Comunicaciones

Se localiza una canalización de la compañía Telefónica, según el trazado del plano PI-04.

Garantía de suministro

Habrà de valorarse, una vez determinada la demanda de la nueva ordenación, la garantía de suministro con diferentes alternativas mercantiles.

I. 4. DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

Tiene como base una investigación urbanística básica sobre el entorno próximo del sector con el objetivo de detectar las pautas para la integración física de partida del sector. Se aporta a continuación una síntesis gráfica.

CONDICIONANTES PARA LA ORDENACIÓN

Estado actual de los terrenos



Foto 3



Foto 4

Topografía con poco relieve. Vegetación escasa. Cultivos intermitentes.

Vía Pecuaria Camino de la Miranda (Colada Camino de Fuentes de Valdepero) con ocupaciones esporádicas de actividades, sin uso residencial.

- Preexistencias en el interior del ámbito, instalaciones espontáneas
- Preexistencias infraestructurales. Redes eléctricas de alta tensión y señalización de redes subterráneas



Foto 5



Foto 6



Foto 7

- Ámbitos aledaños: Espacios naturales de interés y singularidad territorial
- Contactos con la trama urbana existente. Imprescindible conexión.

- Trama urbana colindante con tipologías en bloque lineal y espacios libres asociados
- Trama urbana próxima de parcelación periférica, manzana regular y autoconstrucción



Foto 8



Foto 9

- Inexistencia de usos no residenciales ligados a actividades o servicios
- Ausencia de actividades en planta baja, monocultivos residenciales



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13

- Trazados viarios poco funcionales, sin itinerarios confortable. No se detectan ejes o nodos de actividad urbana.



Foto 14



Foto 15

- Paisaje urbano de gran atonía, sin referencias urbanas. La calle se convierte en un lugar inhóspito, sin elementos de atracción urbana ni servicios colectivos.
- Los espacios libres públicos están sin formalizar, existiendo solo obras de urbanización básica. Vegetación escasa y jardinería inexistente. Paisaje árido que contribuye a fomentar el rigor climático del lugar. La trama ignora los hitos territoriales o emblemáticos actuales como el cerro del Cristo del Otero

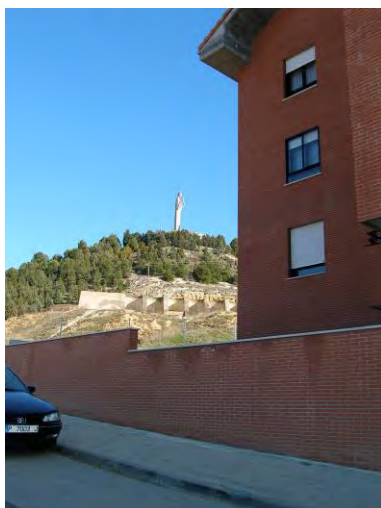


Foto 16



Foto 17

Conclusiones: El consolidado actual no aporta elementos territoriales o urbanos de identidad por lo que el nuevo barrio habrá de procurar crearlos haciéndolos extensivos a la totalidad de las áreas urbanas circundantes. La práctica escasez de actividades complementarias a la residencia aconsejaría incorporar usos comerciales y de servicios de primer grado en el área próxima que con los nuevos usuarios permitirían aventurar su demanda. El entorno edificado carece de referencias colectivas, a excepción del barrio del Cristo en el que las tipologías edificatorias conviven con una trama viaria muy activa en usos ciudadanos.



Situación de los Imágenes descriptivas

Hitos de referencia. Referencias desde el paisaje

Cerros, el del Otero y San Juanillo

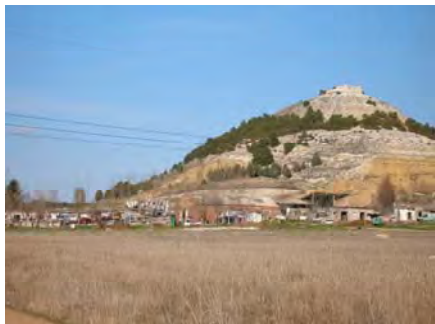


Foto 18



Foto 19

- Canal de Palencia, en una parte cubierto y en otra manteniendo el trazado a cauce abierto, en su configuración originaria. Itinerarios de paseo



Foto 20



Foto 21

- ETAP en funcionamiento, con escasa edificación y sin posible permeabilidad en su manzana.



Foto 22



Foto 23

Conclusiones: Al contrario que sucede con las tramas urbanas consolidadas, el espacio natural colindante a los ámbitos si aporta elementos de referencia e identidad muy potentes que pueden tomarse como referentes de primer orden en aras de incorporar sus potenciales paisajísticos a la identidad de la nueva extensión. El paisaje en el que se inserta la actuación tiene una fuerte personalidad por su relieve y sus hitos, físicos y antropológicos como lugares de referencia en fiestas y romerías (Cerro del Cristo) y como referencias ambientales de interés territorial y local (Acequia de Palencia y vegas cercanas).

CAP.II. DETERMINACIONES DE RANGO SUPERIOR

II. 1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL

El Plan Parcial se redacta en desarrollo de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, como ámbito del suelo urbanizable SUZ-3.R.

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

Ley 5/1999, de 8 de abril, Ley de Urbanismo de Castilla y León

Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo

Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León.

Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, con modificación de texto aprobado por Decreto de Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León de 9 de julio de 2009 y publicado en BOCyL de 17 de julio de 2009.

Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre Normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN).

II. 2. CONSIDERACIONES AMBIENTALES DE CARÁCTER GENERAL

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

Orden MAM/1357/2008 de 21 de julio

REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos

LEY 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

LEY 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental en Castilla y León

DECRETO 209/1995, de 5 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental en Castilla y León.

Dictamen Medioambiental del PGOU de Palencia.

Medidas preventivas, protectoras y correctoras del Informe Ambiental del PGOU de Palencia (son de aplicación porque así lo establece el Dictamen Medioambiental del PGOU). Son genéricas y hacen referencia a distintas variables y elementos ambientales.

La consideración del Documento Ambiental por parte de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, como órgano administrativo de medio ambiente competente para ejercer las funciones fijadas por el artículo 4 del texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, da como resultado la Resolución de 23 de julio de 2009, de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León, de Palencia, por la que se hace público la Declaración Motivada de No Sometimiento al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del Plan Parcial Sector SUZ-3R. Esta Resolución se publica en el B.O.C.y L. número 150 del 7 de agosto de 2009.

Se incorpora como anejo informativo el texto de la Resolución precitada cuyas determinaciones han sido incorporadas al presente Plan Parcial.

II. 3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL DERIVADAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	SUZ-3.R
-------------------------------------	----------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Superficie del sector (S) (excluidos sistemas generales)	228.690 m ²			
Uso predominante	Residencial			
Uso prohibido	Industrial			
Edificabilidad máxima (s/S)	0,80 m ² /m ²			
Superficie sistemas generales (SG)	Exteriores (SGE)	SG V-1.10: 14.324 m ² SG V-1.9: 23.222 m ²		
	Interiores (SGI)	SG E-6: 4.000 m ²		
Superficie total (S+SGE)	270.236 m ²			
Densidad máxima viviendas	70 viviendas/ Ha (3)			
Densidad mínima de viviendas	60 viviendas/ Ha (3)			
Índice de integración social	80 % s/ edificabilidad residencial			
Índice de variedad tipológica	20% s/tipología predominante			
Índice de variedad de usos	Residencial	95 % s/E total	V.colec.	V. Unif.
			VP	80% s/ER
			VL	20% s/ER
	Otros usos	5% s/E total		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA

El sistema general de equipamientos deberá reforzar el equipamiento de servicios urbanos existente según aparece grafiado en planos.

El sistema local de espacios libres de uso público deberá recoger parte del cerro del Cristo del Otero, según se indica en planos; se podrá ajustar la superficie atendiendo a los condicionantes topográficos, englobando en todo caso las zonas aledañas al cerro.

La ordenación deberá asegurar la integración de las estructuras urbanas con las nuevas previstas, debiendo recoger de forma vinculante el trazado viario prolongación de la C/ Venezuela hasta el Camino de la Miranda.

Se deberán recoger la ampliación prevista del Camino de la Miranda.

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial
INICIATIVA PARA LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO	Pública
PROGRAMACIÓN	2 años

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS INFRAESTRUCTURAS

Abastecimiento: Conexión a la red general mediante una tubería de 300mm de nueva construcción.

Saneamiento: Conexión a la red general de saneamiento.

Las pluviales se incorporan a una tubería de 800mm con conexión directa al cauce.

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	SUZ-3.R
-------------------------------------	----------------



SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	SUZ-3.R
-------------------------------------	----------------

RESTRICCIONES A LA EDIFICACIÓN

Por afección a líneas eléctricas de alta tensión

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

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



- (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

II. 4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES ADYACENTES

La exigencia de integración de la actuación en la ciudad actual y la coordinación con las previsiones de desarrollo futuro de Palencia, exige la consideración y compatibilización de los planeamientos previstos desde el Plan General para áreas colindantes. Todo ello con independencia de la consideración unitaria de la actuación objeto del presente Plan Parcial y del ámbito industrial SUZ-2AE, ambos mediante iniciativa Ayuntamiento de Palencia y desarrollo conjunto SEPES-Ayuntamiento de Palencia.

Se analizan las determinaciones del Plan General para los siguientes ámbitos:

- Planeamiento remitido: Suelo urbano no consolidado PERI-1 Huérfanos Ferroviarios, caracterizado por una futura "Ordenación y remate con la edificación de un enclave singular en el borde norte de la ciudad y consolidación de un gran equipamiento".
- Planeamiento incorporado: Suelo urbano consolidado Sector 4
- Planeamiento en suelo urbanizable delimitado: Sector 2R
- Suelo rústico: Zona VI – Suelo rústico de protección agropecuaria-regadío
- Suelo rústico: Zona VIII – Suelo rústico con protección natural de cerros y laderas
- Sistema general espacios libres Cerro del Otero- EL2
- Para cada uno de estos ámbitos se recogen las determinaciones del Plan General, en el anexo 1.

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

CAP.I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

La justificación legal viene dada por la vigente Ley de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León Ley 5/1998, de 8 de abril y su modificatoria Ley 4/2008 de 15 de septiembre, en su artículo 33 y concordantes, al establecer el contenido de los Planes Parciales y en el artículo 137 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León al regular las características de su contenido y su ordenación detallada.

I. 1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL

La figura de planeamiento general que habilita la formulación del presente Plan Parcial es el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, aprobado definitivamente por Orden FOM/1848/2008 de 16 de octubre y publicado en el BOCyL nº216 de 7 de noviembre; que clasifica como Suelo Urbanizable Delimitado el ámbito del sector SUZ-3.R, a la vez que establece las condiciones y parámetros generales de aprovechamiento en la ficha normativa correspondiente.

Una vez ajustadas las mediciones actualizadas del ámbito, ajustadas las coordenadas según el plano Pl.1, las condiciones urbanísticas generales de desarrollo en virtud de las determinaciones del planeamiento de orden superior son las siguientes:

Cuadro de características generales del sector SUZ-3.R según normativa – ficha del Plan General

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR SUZ-3.R- DETERMINACIONES NORMATIVAS-FICHA PLAN GENERAL			
		SUPERFICIE (m2)	
Superficie total ámbito		232.480,44	
Vía pecuaria Colada Camino Viejo de F.de Valdepero		2.377,25	
Superficie del sector		230.103,19	
Superficie del sector (excluido sistema general interior)		226.103,19	
Edificabilidad máxima		0,80 m2/m2	
Sistema general adscrito	Exterior	17.458,09	SG V-1. 9
Sistema general adscrito	Exterior	20.069,82	SG V-1.10
Sistema general adscrito	Interior	4.000,00	SG E-6
Superficie total (S+SGE+SGI)		267.631,10	
AJUSTE DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL			
Indice de edificabilidad (m2/m2)		0,80	
Edificabilidad máxima (m2)		180.882,55	
Densidad máxima viviendas		70 viviendas/Ha	
Densidad mínima de viviendas		60 viviendas/Ha	
Indice de integración social		80% ss.edificabilidad residencial	
Indice de variedad tipológica		20% ss. tipología predominante	
Indice de variedad de usos		Residencial: 95% ss.edificabilidad total	
	Residencial VPP	80%ss.superficie edificable residencial	
	Residencial VPL	20%ss.superficie edificable residencial	
	Otros usos	5% ss.superficie edificable total	

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

El objetivo básico del presente plan parcial es el establecimiento de la ordenación detallada del sector que permita el correcto desarrollo urbanístico de la iniciativa urbanizadora del sector residencial -SUZ-3.R del Plan General de Palencia.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 138 del RUCyL el Plan Parcial establecerá las determinaciones que se estipulan en los artículos 101 al 108 del mismo texto legal.

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

Dado que el presente ámbito se formula de forma simultánea con el SUZ-2.AE de actividades económicas, con igual iniciativa municipal, el análisis de criterios y objetivos se plantea de forma conjunta.

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

II. 1. CLAVES DE ORDENACIÓN

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

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

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

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

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

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

corto y medio plazo.

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

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

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

Dentro de la componente energética se valoran específicamente:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IMPLANTACIÓN TERRITORIAL

MEDIO NATURAL

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

MEDIO URBANO

- CONTINUIDAD URBANA
- SERVIDUMBRES

ESTRUCTURA URBANA

USOS DEL SUELO

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

ESPACIOS LIBRES

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

FORMA DE LA CIUDAD

- EJES VISUALES
- CABECERAS
- PUERTAS ÁMBITO

MOVILIDAD

MOVILIDAD Y TRANSPORTE

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

FLUJOS DE ENERGÍA Y MATERIA

ENERGÍA

- CONSUMO
- PRODUCCIÓN

AGUA

- PLUVIALES
- ABASTECIMIENTO
- SANEAMIENTO

RESIDUOS Y EMISIONES

- POLUCIÓN DEL AIRE
- RUIDO
- RESIDUOS SÓLIDOS Y GASEOSOS

MATERIALES

- TIERRA
- OTROS MATERIALES

SOCIALES

SOCIALES

- AUTONOMÍA
- SEGURIDAD
- EMPLEO
- PARTICIPACIÓN

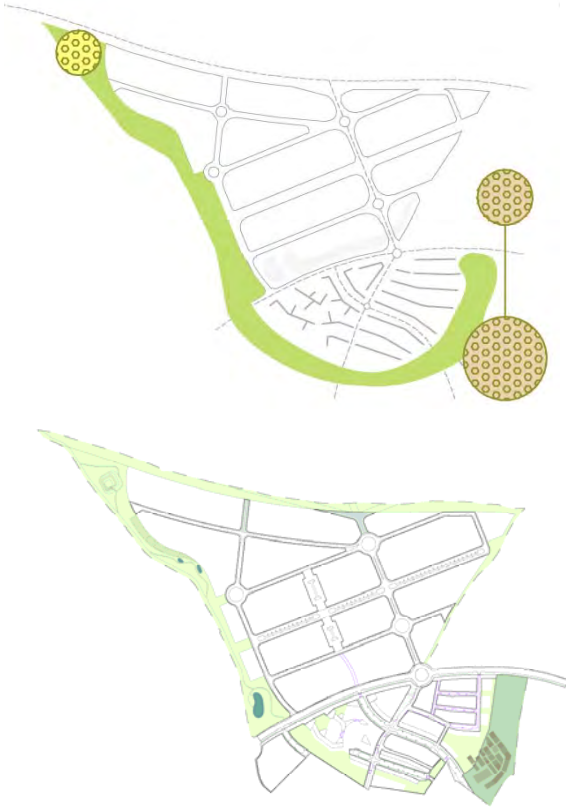
CLAVES SECTORIALES

CRITERIOS DE APLICACIÓN A LA ORDENACIÓN DEL SECTOR SUZ.3R

IMPLANTACIÓN TERRITORIAL

MEDIO NATURAL

RELIEVE Y PAISAJE



CONTINUIDAD TERRITORIAL



MEDIO NATURAL

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

a



IMPLANTACIÓN TERRITORIAL

MEDIO NATURAL

OCUPACIÓN DE SUELO



Esquema espacios permeables

- Reducir la ocupación del suelo (y, en consecuencia, la huella ecológica)
- Liberación de suelos para usos naturalizables.
- Favorecer el confort térmico en espacios públicos
- Equilibrar el sistema de escorrentías por infiltración.

- Reducción de la huella de las edificaciones residenciales, y de espacios pavimentados impermeabilizadores.
- Diseño de superficies terrazas y forestadas que contribuyan al confort climático.
- El nuevo hito-atalaya en el Parque El Canal, define un lugar para el acopio de tierras sobrantes en la futura obra de urbanización, que contribuya a una optimización de los recursos generales. Equilibrio desmontes-terraplenes.

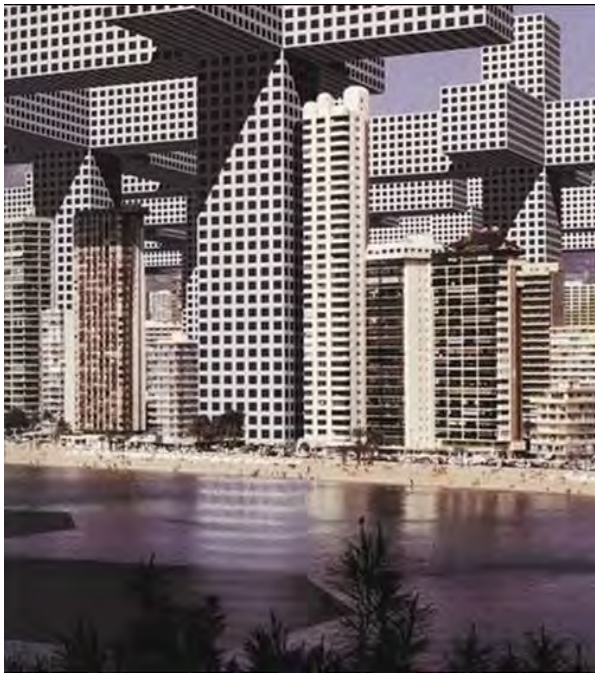
- NO
- Reducción de las ocupaciones (huellas) de los edificios y de las infraestructuras de servicio
- Desarrollo en base a alta densidad, posibilitando la reducción de ocupación.
- Concentración de los ámbitos de grandes excavaciones por sótanos para garajes
- Acotación de áreas pavimentadas
- Incorporación de canales de escorrentía natural en viario estructurante

- Recomendaciones para la promoción de suelo y vivienda en determinadas tipologías con garajes acotados en parcelas colectivas.
- Recomendaciones para la urbanización de viario y condiciones para los espacios libres de parcela

- Porcentaje suelo sin edificar
- Nº viviendas por hectáreas
- M² suelo edificable / habitante

- Diseño
- Normativa (Ordenanza y Proyecto de Urbanización)

- RUCyL*:
- Prelim. T.V
- Art. 5.b)3º
- Art.103. 1º/2º



Estrategia densificación Benidorm. MVRDV

MEDIO NATURAL

VEGETACIÓN



- Mantener especies locales
- Recuperación de especies vegetales en espacios libres
- Recuperación de prácticas locales de cultivos ligadas al suelo con producción agraria y forestal
- Incorporación de itinerarios preferentes arbolados

- Creación de un parque urbano, que se integra en la red de espacios naturales que, como suelo rústico de protección, bordea el ámbito industrial y enlaza con el S.G. de espacios libres del P.G. La forestación de estos espacios libres propuestos, incluye la recreación de un borde fluvial de meseta en base a la estructura de alameda, primera vega cultivada y segunda vega. Incorporación de explotaciones agrícolas y forestales.
- Integración itinerarios vegetados relacionando ámbitos de vegetación autóctona y no tratados
- Participación de la vegetación de áreas privadas en el paisaje arbolado público

- SI
- Incorporación e incremento de la biomasa en los sectores.
- Consideración global del control del confort climático ligado a la vegetación
- Mantenimiento total de la vegetación existente y uso de especies foráneas en las "repoblaciones"
- Localización estratégica de áreas arboladas (criterios de protección y de apoyo a otras claves urbanísticas).
- Participación privada en la iniciativa de forestación.

- Recomendaciones para el proyecto de urbanización, diseño y especies a utilizar. Líneas y masas de arbolado

- Porcentaje de árboles eliminados: 0%
- Porcentaje de itinerarios arbolados
- Porcentaje de nuevas áreas forestadas
- Distancia mínima a espacios vegetados

- Diseño
- Normativa de Espacios Libres y de Usos Lucrativos

- RUCyL*:
- Art.5.3ºb)
- Art.30.b)
- Art.111.5º
- Art.141.f)2º



Ecobarrio Bad. Integración zonas verdes

IMPLANTACIÓN TERRITORIAL

MEDIO NATURAL

HIDROLOGÍA



Sistema hidrológico (vertientes y escorrentías naturales)

-Incorporar la dirección de drenaje general como un criterio más en la ordenación urbanística de los sectores. Valorar los caudales que afectan al conjunto en caso de precipitaciones para un periodo de retorno de 100 años.

-Dimensionar un sistema de drenaje de pluviales y de recogida de aguas que se incorporan a cada sector. Aprovechar en la medida de lo posible los aportes de agua externos e internos para riego de espacios libres - zonas verdes públicas.

-Valorización de la recogida selectiva de pluviales.

-Partiendo de una situación de escorrentías estacionales importantes (el sector acoge no sólo el agua directamente captado, sino además la de los ámbitos contiguos al norte y este); se propone una ordenación viaria que incorpora canalización superficial de dichas escorrentías, además de una red enterrada en respuesta a momentos de mayor captación.

-Como parte del "sistema agua" se plantea una reutilización de la captación para el mantenimiento de los espacios libres, y una zona de laminación en las cotas inferiores (integrada dentro de la zona verde principal): retención natural

-Se refuerza el carácter de la Acequia de Palencia como referente hidrológico-cultural del ámbito.

-Ordenación de Infraestructuras: red de pluviales con un colector que garantiza el desagüe de los caudales punta. Establecimiento de aljibes, balsas para riego de zonas verdes.

-SI

-No existe un cauce principal. Drenaje por arroyada superficial y por un sistema de caceras entre parcelas de cultivo. Circulación de agua en caso de fuertes lluvias. Pendiente favorable. Dirección NE-SO, de las cuestas de la Miranda y los cerros hacia la vega del río Carrión. Existencia de un drenaje que es preciso resolver.

-Integración en la sección viaria de canales para la recogida superficial de escorrentías

- Recomendaciones para el proyecto de urbanización

-Ligar los depósitos y aljibes en las zonas verdes; localización apropiada para el establecimiento de una red de riego por goteo o sistema de uso eficiente del agua.

-CTE (suministro agua)

-Porcentaje de longitud de cauce canalizado (m): 0%

-Adaptación de la red de recogida artificial a las condiciones topográficas de partida

-Diseño y normativa (proyecto de urbanización)

-Normativa (ordenanza) de usos residenciales: condiciones de los espacios libres

-RUCyL*:
-Art.30.b)
-Art.111.5º

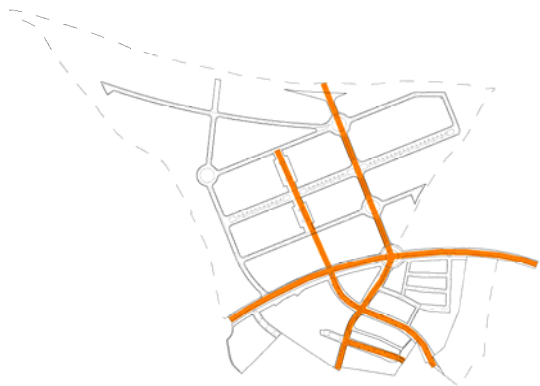


Sección agua Krachera (Hannover)

IMPLANTACIÓN TERRITORIAL

MEDIO URBANO

CONTINUIDAD URBANA



Objetivos	Criterios de diseño	URBAN	Descripción general	Medidas de apoyo al planeamiento	Indicadores	Fase de aplicación	Fuente (regulación)
<div><div>-Conexiones con la ciudad actual y futuros desarrollos previstos por el Plan General</div><div>-Apoyo de itinerarios no motorizados a la estructura viaria del Plan General</div></div>	<div><div>-Los accesos viarios principales, enlazan con la Ronda Norte, a tratar como vía urbana.</div><div>-Estructura de usos que propicia la continuidad urbana entre los nuevos sectores, entendiendo la complementariedad de usos productivos y residenciales.</div><div>-Las conexiones rodadas con la ciudad actual se resuelven mediante enlaces con la futura Ronda Norte, el Camino de la Miranda y la calle Venezuela.</div><div>-Se considera la continuidad con el tejido residencial existente al sur, mediante la prolongación del trazado viario y el remate con la nueva pieza del sistema de espacios libres y de dotaciones locales.</div><div>-Se prevé una reserva viaria que posibilite, la reconsideración de la propuesta de enlace con la A-65 y con el futuro Parque Tecnológico previsto en el P.G. (continuidad apoyada además por un eje principal de la estructura productiva propuesta).</div></div>	-SI	<div><div>-Continuidad de los itinerarios actuales en el barrio del Cristo y el Sector residencial 4, tanto rodados como peatonales</div><div>-Consideración global de los sistemas de equipamientos y espacios libres integrados con los existentes y los previstos.</div><div>-Coexistencia de usos compatibles: grapado de actividades complementarias</div></div>	<div><div>-Pautas de calmado de tráfico y diseño viario para provocar niveles de seguridad aceptables en el enlace de distintos ámbitos urbanos</div></div>	<div><div>-Nº de calles estructurantes que no continúan en el interior del ámbito, en la ciudad actual y previsiones de planeamiento de rango superior: tendente a 0</div></div>	<div><div>-Diseño y normativa</div><div>-Proyecto de urbanización</div></div>	<div><div>-RUCyL*:</div><div>-Prelim. T.V</div><div>-Art.5.T3.b)6º</div><div>-Art.30.b)</div><div>-Art.105.c)</div></div>

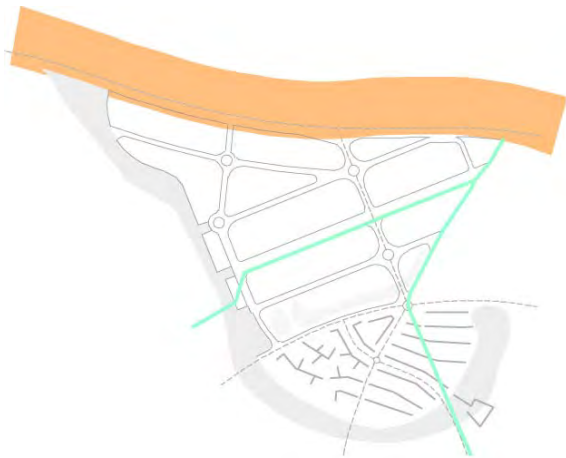




Plot Urban Plan. Valby_Copenhagen.

IMPLANTACIÓN TERRITORIAL

MEDIO URBANO

SERVIDUMBRES

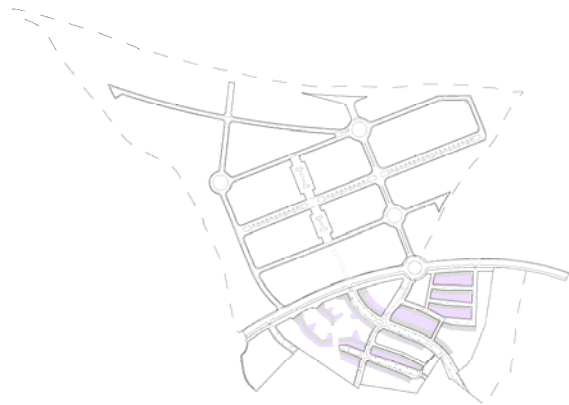


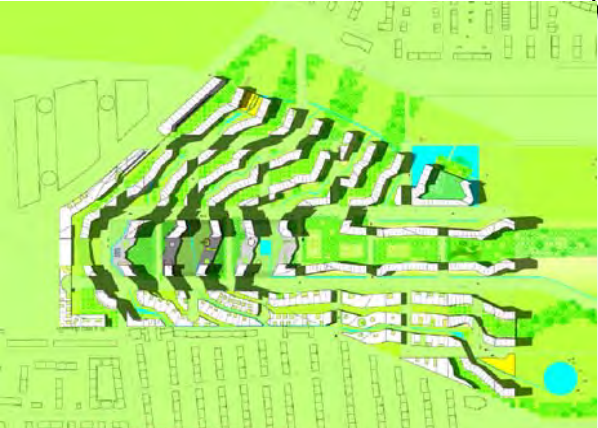

Objetivos	Criterios de diseño	URBAN	Descripción general	Medidas de apoyo al planeamiento	Indicadores	Fase de aplicación	Fuente (regulación)	Referencia
<div><ul style="list-style-type: none">-Integración de las afecciones en las ordenaciones.-Utilización de las nuevas infraestructuras eléctricas (subestación) como elementos a integrar en el sistemas de espacios libres a modo de hitos urbanos</div>	<div><ul style="list-style-type: none">-El parque urbano lineal permitirá la integración de aquellos elementos de infraestructuras básicas que puedan colaborar en la creación de nuevas referencias territoriales y urbanas (p.ej. la subestación eléctrica, la est. de tratamiento de residuos industriales y urbanos, ...)-La vía transversal-paisaje del sector industrial incluirá en su sección más "blanda" la integración del oleoducto con sus afecciones espaciales, y la ordenación del sector residencial se pautará en base a mantener el trazado existente de la aducción de agua. Incorporación al diseño urbano de las servidumbres de la A-65 (retranqueo línea edificación).-Las líneas áreas de A.T. se retranquearán (o soterrarán) a su paso por el sector residencial-Aprovechar el retranqueo de la autopista para la puesta en valor del enclave como fachada vegetada de una industria-escaparate de valor añadido</div>	-SI	<div><ul style="list-style-type: none">-Valoración de las servidumbres generadas por las infraestructuras que atraviesan los ámbitos-Reducir el coste del traslado de infraestructuras del ámbito.-Reducción de las afecciones agresivas generadas por las servidumbres-Singularización de los proyectos de infraestructuras energéticas con proyectos urbanos (subestación eléctrica, central de cogeneración)</div>	<div><ul style="list-style-type: none">-Recomendaciones para el proyecto de urbanización-Apoyo de tecnologías avanzadas en la conformación de piezas con afecciones</div>	<div><ul style="list-style-type: none">-Huella del ámbito afectada por servidumbres (% respecto a las afecciones de origen)-Reducción en la valoración económica (respecto a estrategias estándar) de la integración de servidumbres</div>	<div><ul style="list-style-type: none">-Normativa: pautas de urbanización interior y criterios de diseño de elementos afectados (para su integración)</div>	<div><ul style="list-style-type: none">-RUCyL*: -Art.30.b) -Art.105.c) -Art.138.b) -Art.141f)3º/4º-R. D. 1812/1994, de 2 de Septiembre, Reglamento General de Carreteras.</div>	<div></div> <div>Wos 8. Central eléctrica rockódromo</div>

ESTRUCTURA URBANA

USOS DEL SUELO

RESIDENCIAL





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

ESTRUCTURA URBANA

USOS DEL SUELO

EQUIPAMIENTOS

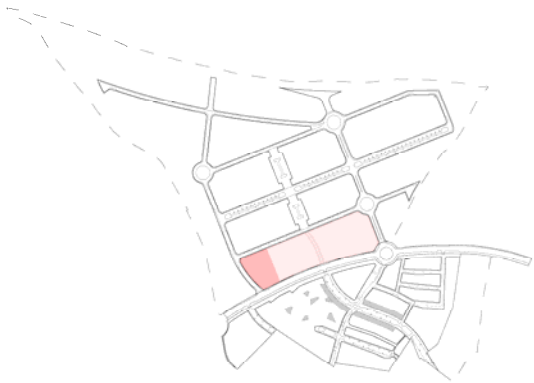


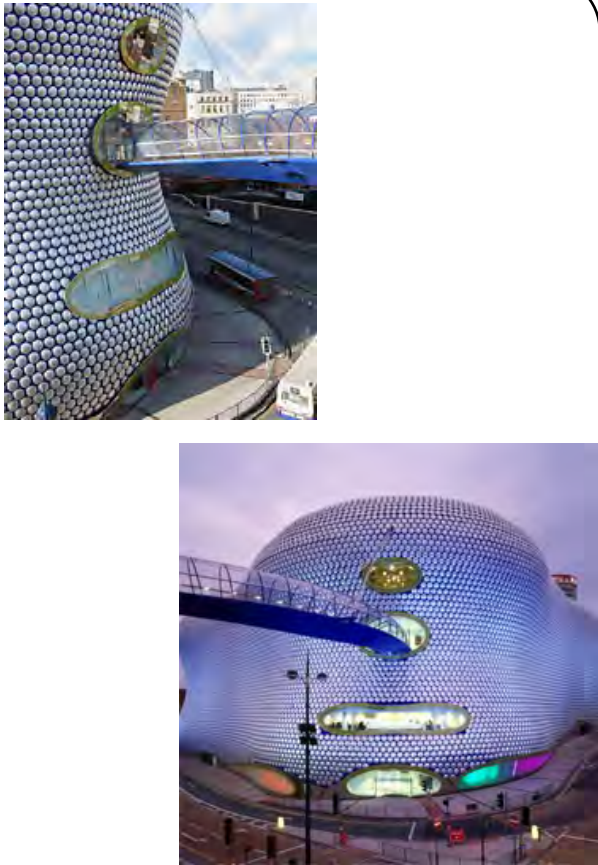
Objetivos	Criterios de diseño	URBAN	Descripción general	Medidas de apoyo al planeamiento	Indicadores	Fase de aplicación	Fuente (regulación)	Referencia
<div><p>-Presencia cercana a la residencia del equipamiento local</p><p>-Carácter de los equipamientos aislados.</p><p>-Integración de equipamientos en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

ESTRUCTURA URBANA

USOS DEL SUELO

COMERCIO

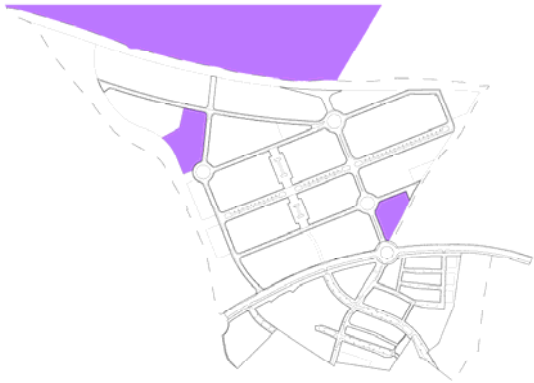


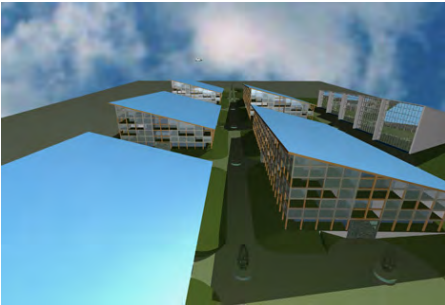
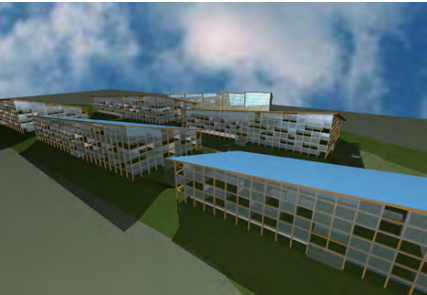
<p>-Creación de un centro de atracción urbana palentina (interés estratégico) mediante comercio integrado pequeño-mediano. Incluye hotelero-hostelero y espectáculos</p> <p>-Incorporar comercio de uso diario a la trama residencial potenciando el abastecimiento sin dependencia del coche, apoyado en la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

ESTRUCTURA URBANA

USOS DEL SUELO

ACTIVIDADES I+D



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

ESTRUCTURA URBANA

USOS DEL SUELO

ACTIVIDADES ECONÓMICAS



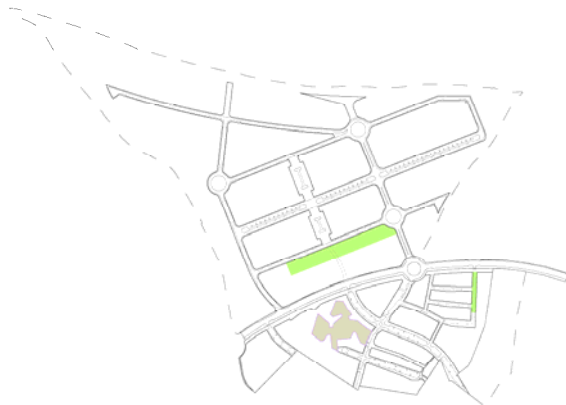
Objetivos	Criterios de diseño	URBAN	Descripción general	Medidas de apoyo al planeamiento	Indicadores	Fase de aplicación	Fuente (regulación)
<ul style="list-style-type: none">-Recintos de actividades y tipos de parcelas variados-Presencia cercana de lugares de trabajo para residentes-Industria escaparate con posibilidades de hibridación terciaria-Automoción y agroalimentaria como áreas predominantes en la planificación inicial	<ul style="list-style-type: none">-El uso productivo (actividades económicas), aprovecha las sinergias que plantea el sector continuo residencial (foco atractor también de sectores residenciales ya consolidados). Se plantea una diversificación en el tamaño de parcelas, propiciando la implantación de actividades presentes en el lugar en clave de continuidad; permitiendo además la oferta de recintos especializados por gremios.-Se proyecta la posibilidad de particularización del tejido propuesto en base a dos sectores con interés en el lugar como es el Agropecuario y el de Servicios al Automóvil; sin menoscabo de otras actividades productivas, y con la caracterización de producto avanzado que ofrece la coexistencia con el I+D	-SI	<ul style="list-style-type: none">--Dotación suficiente para la diversificación de lugares de empleo con especialización espacial, diferenciada de los actuales recintos industriales en Palencia.-Incorporación de áreas de industria escaparate, con fuerte presencia desde la A-65.-Activación adicional y general del ámbito mediante la coexistencia con una importante pieza terciaria y elementos de equipamiento.	<ul style="list-style-type: none">-Políticas de empleo público (iniciativas municipales)	<ul style="list-style-type: none">-Sup. construida.-Distancia a viviendas: 1/trabajador aut.	<ul style="list-style-type: none">-Diseño y Normativa (usos)	<ul style="list-style-type: none">-RUCyL*:<ul style="list-style-type: none">-Art.5.T.3º.b)-Art.103.b.2º-Palencia Industrial. Diputación Palencia



Polígono industrial Navarra

ESPACIOS LIBRES

PLAZAS



<ul style="list-style-type: none">-Suficiencia de lugares de uso público al aire libre-Accesibilidad total de espacios convivenciales-Creación de grandes espacios de relación con oportunidad para eventos locales y comarcales-Confort térmico en el espacio público-Creación de una plaza URBAN integrada en los barrios del Cristo y Palencia Norte, apoyada en el aula de naturaleza.-Refuerzo del nexo entre actividades productivas y residenciales a través del espacio público articulador	<ul style="list-style-type: none">-En el sector residencial las piezas dotacionales insertas en la trama permiten, mediante soluciones singulares, resolver las conexiones norte-sur mediante itinerarios peatonales, creando pequeñas plazas junto a los lugares de mayor afluencia de población, con la creación de lugares cubiertos frente a climatologías adversas.-El sistema de plazas de mayor tamaño aparece apoyando la zona comercial.-En el sector productivo surge una "plaza industrial" central en un espacio al que ofrecen fachada comercios y pequeña industrial, compartiendo aparcamientos en horario complementario, propiciándose un control de fachadas con proyectos singulares y un uso transitorio del ámbito libre en forma de mercadillos y/o ferias temporales.	-SI	<ul style="list-style-type: none">-Sistema de Itinerarios peatonales accesibles con espacios de estancia asociados.-Presencia cercana de lugares con soleamiento directo todo el año.-Mecanismos de activación de los espacios públicos resultado de la ordenación de usos colindantes.-Variedad de tipos y tratamientos de ámbitos públicos abiertos, con posibilidad de activación diferencial espacio-temporal		<ul style="list-style-type: none">-Sup. construida [m²]: 6m²/viv.-Distancia a viviendas: <250m.-Horas de sol: 2 horas mínimo-Sup. construida [m²]:) >150 m² / haDistancia a viviendas: <500m	<ul style="list-style-type: none">-Diseño y Normativa (Usos y Proy. Urbanización)	<ul style="list-style-type: none">-RUCyL*:<ul style="list-style-type: none">-Art.83.1.d)-Art.92-Art.105
--	--	-----	--	--	--	---	---




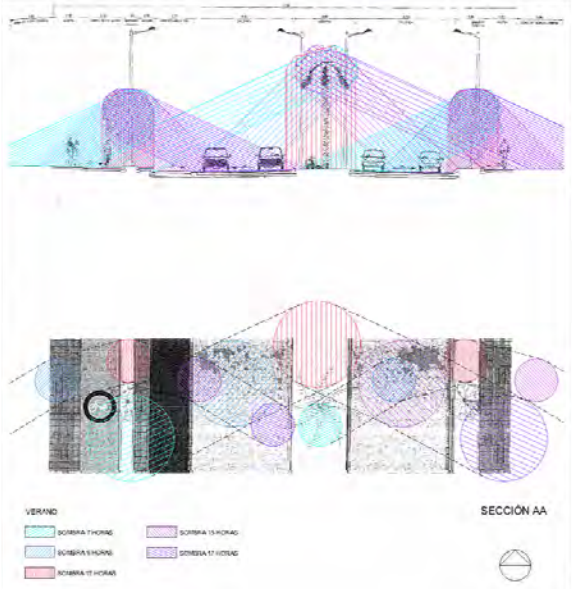
Plaza ("Flores en el Ático")



ESTRUCTURA URBANA

USOS DEL SUELO

NATURALEZA EN LA CIUDAD

Objetivos	Criterios de diseño	URBAN	Descripción general	Medidas de apoyo al planeamiento	Indicadores	Fase de aplicación	Fuente (regulación)	Referencia
<div><div>-Integración de espacios de naturaleza en la ciudad.</div><div>-Presencia de espacios libres en los entornos domésticos, residenciales y de empleo</div><div>-Biodiversidad vegetal</div><div>-Calidad de los espacios libres: dimensionado y funcionalidad</div></div>	<div><div>-Red de zonas verdes y espacios libres proyectada con criterios de eficiencia y racionalidad. Forestación de porte en lugares prioritarios (adaptados a la fragilidad de otros usos coexistentes), y proponiendo escalas diferenciadas: desde el Parque Urbano del Canal, pasando por el eje verde transversal de la zona industrial (que posibilita servir con proximidad la mayor proporción del espacio urbano productivo, hacia el borde este forestado en contacto con la vía pecuaria), pasando a la pequeña escala de acompañamiento del espacio público local (plaza industrial).</div><div>-En la zona residencial, la ordenación en filamentos de lo construido, posibilita el entendimiento fluido en relación a las zonas libres, desde cualquier punto de la trama (a partir del verde privado, pasando por los recintos más locales de espacios libres hasta la escala de pieza de S.G. verde al este.</div></div>	-SI	<div><div>-Dotación general para la ciudad de lugares de uso público al aire libre con vegetación</div><div>-Accesibilidad total desde la trama residencial e industrial a los espacios libres con confort climático, favoreciendo su utilización frente a otros espacios de consumo.</div><div>-Sinergias en la concepción de Naturaleza Urbana: entendimiento global de la contribución de los espacios libres de parcela privada al paisaje común.</div><div>-Integración artística de elementos de referencia natural en los cerramientos.</div></div>	<div><div>-Superficie mínima.</div><div>-Distancia a viviendas.</div><div>-Tamaño mínimo.</div><div>% espacios verdes (S>3 ha. D>100m)</div></div>		<div><div>-Diseño, Normativa (p. urbanización) y Seguimiento.</div></div>	<div><div>-Reglamento 78</div><div>-RUCyL*:</div><div>-Art.83.1.d)</div><div>-Art.92</div><div>-Art.105.c)</div><div>-Art.128.2.d)</div><div>-Art.141.f)2º</div></div>	<div><div></div><div><div></div><div><div>Estudio de vegetación para el confort ambiental. El Toyo (Almería). M. Luxán</div></div></div></div>

ESTRUCTURA URBANA

USOS DEL SUELO

HUERTOS URBANOS
VIVEROS FORESTALES



- Diversificar los usos en espacios libres públicos
- Minimizar el coste de mantenimiento de espacios colectivos públicos, con ámbitos productivos.
- Articulación del concepto de PAISAJE ACTIVO, participado por los usuarios
- Espacios de investigación y aprendizaje de naturaleza en la ciudad
- Creación de un sistema urbano singular, de referencia territorial y urbana
- Recuperación de actividades tradicionales de interés a través de enfoques productivos locales

- Incorporación de piezas de paisaje productivo ligado a usos lucrativos.
- Apoyo del paisaje urbano con iniciativas de producción agrícola que permitan las explotaciones tanto institucionales como de escala vecinal local, a través de :
1. explotaciones planificadas (sistema de huertos urbanos municipales) para un ámbito local y municipal
2. huertos en espacios libres residenciales (ligados a los ámbitos de la comunidades de vecinos)
- _Creación de un sistema urbano de referencia municipal con capacidad para actuaciones vecinales de producción agroalimentaria.

-SI

- Sistema de espacios libres públicos fragmentados en unidades de gestión que apoyan el proyecto general URBAN mediante espacios productivos urbanos con soporte de producción agrícola, formativa e informativa del territorio y sus recursos. Todo ello incorporado en un espacio diario de residencia y empleo.

- Elaboración de programas específicos integrados, formativos, productivos.
- Monitorización de explotaciones con afán divulgativo y replicable.
- Inicio de experiencias locales de promoción del empleo local

- Diseño, Normativa (usos y proyecto de urbanización) y Seguimiento

- RUCyL*:
-Art.83.1.d)

Referencia



Big Kiev.

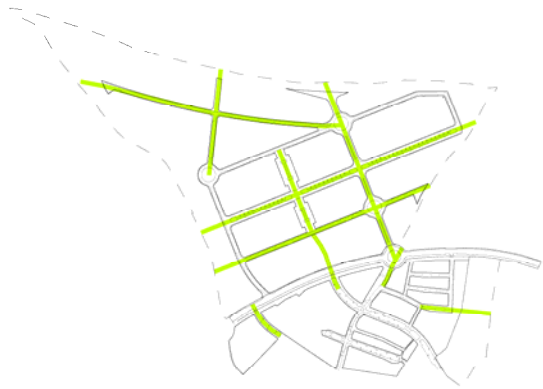


"Flores en el Ático" Huertos urbanos

ESTRUCTURA URBANA

FORMA DE LA CIUDAD

EJES VISUALES



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

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

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

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

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

-SI

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

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

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

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

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

-Diseño y normativa (usos)

-Kevin Lynch: "La imagen de la ciudad"



Eje Defense, París

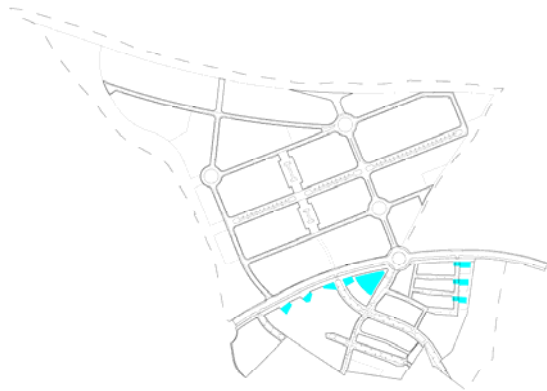


Análisis visual Plaza Signoria (Florencia)

ESTRUCTURA URBANA

FORMA DE LA CIUDAD

CABECERAS



-Incorporación de un sistema singular de remates de edificación que singularice el nuevo barrio en el entorno del Cerro del Cristo

-Control de proyectos en las fachadas urbanas principales, al ser las piezas de conexión con el resto de la ciudad, la Ronda Norte (especializada en terciario y comercio) y el Parque El Canal (con equipamientos).

- La integración de la arquitectura urbana en el sistema de espacios libres aconseja la aparición de proyecto único coordinado y singular en los bloques cabecera; icono del barrio.

-SI

-Introducción de ámbitos con ordenación singularizada en el continuo de zonas de ordenanza homogénea: minipolígonos de promoción unitaria, torres de vivienda joven, y cabezas residenciales equipadas en el frente al parque

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

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

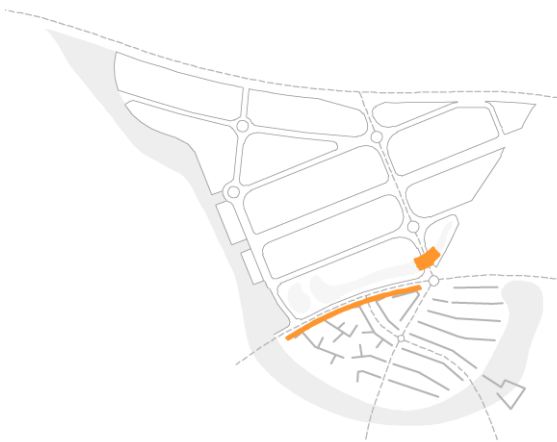
-Posibilidad de incorporar piezas de oportunidad estratégica coyuntural como referentes arquitectónicos en el ámbito

-Diseño y normativa (usos)



EUROPAN. Eduardo Belzunce

PUERTAS ÁMBITO



-Singularización del ámbito mediante la incorporación de piezas de uso y configuración emblemática en los accesos

-Se plantea la conformación de elementos reconocibles de la identidad del barrio desde fuera de él, focalizados en los espacios de centralidad (entendidos como tal desde dentro del barrio), siempre ligados a la conformación de ejes visuales.

La cabecera perimetral a la rotonda-entrada por la Ronda Norte a ambos ámbitos es confluencia de usos singulares a configurar con elementos-hito arquitectónicos, que simbolicen la entrada al ámbito y a la vez apoyen remates de itinerarios urbanos (Edificio Puente en la entrada industrial)

-Los distintos elementos visuales en estas localizaciones (color, texturas y materiales elementos arquitectónicos, mobiliario urbano), permitirán homogenizar e identificar estas cabeceras como puertas del barrio en su concepción global.

-NO

-Incorporación de piezas singulares y dotacionales con valor estratégico y de referencia (hitos-puerta) representativo de los sectores: torres de vivienda joven y nodo de equipamiento en la Ronda Norte

-Iniciativas municipales: canalización de operaciones de arte urbano

-Iniciativas privadas: singularización de actuaciones

-Diseño y normativa (usos)

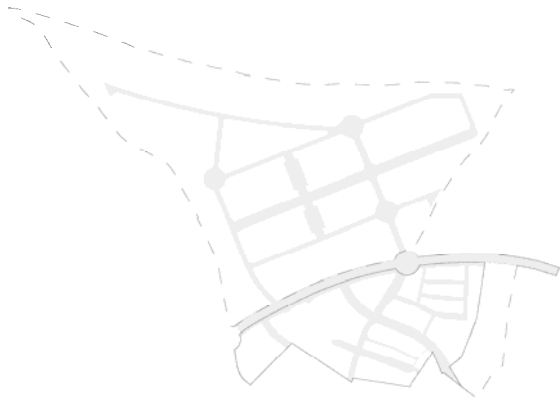


Edificio Puente: Sanyo Solar (exposición universal Aichi) forrado de 5000 paneles solares.

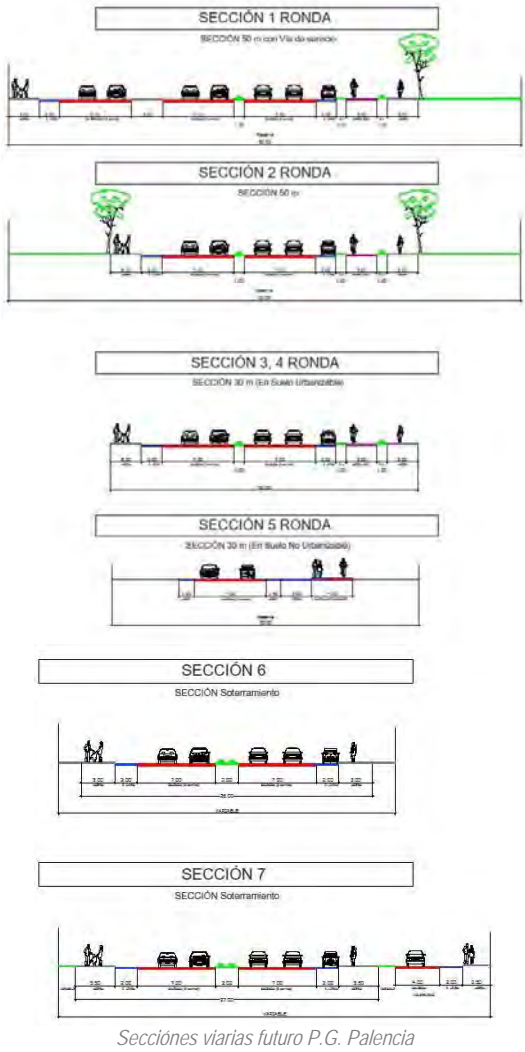
MOVILIDAD

MOVILIDAD Y TRANSPORTE

RESERVA VIARIA VEHÍCULOS A MOTOR



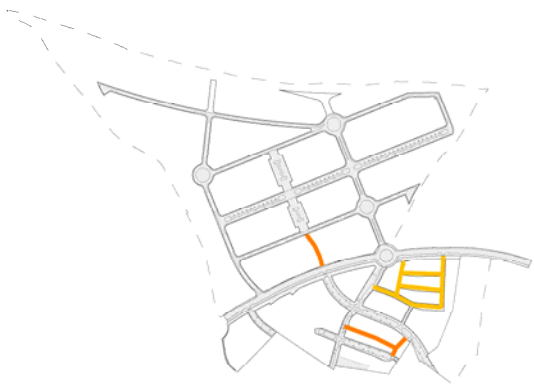
Objetivos	Criterios de diseño	URBAN	Descripción general	Medidas de apoyo al planeamiento	Indicadores	Fase de aplicación	Fuente (regulación)
<div><div>-Reducción superficie exclusiva para vehículos motorizados</div><div>-Ajuste estricto de la sección viaria dedicada a espacio de rodadura</div><div>-Optimización de los espacios de aparcamiento sobre rasante</div><div>-Previsión de espacios de aparcamiento y servicio para vehículos eléctricos como parte de una red de ámbito supralocal.</div><div>-Previsión de áreas 30 en ámbitos residenciales</div></div>	<div><div>-El ámbito industrial habrá de garantizar la fluidez de los tránsitos pesados optimizando los movimientos que se produzcan en la glorieta de acceso ppal. Se propone un sist. viario de primer orden en el que se reduzcan al máximo las detenciones por aparcamiento que puedan influir en retenciones acumuladas hasta la glorieta ppal.</div><div>-Se diferencia una estr. de tránsitos N-S y una estr. de tránsitos con aparcamiento E-O. Los accesos complementarios al sector industrial se realizarían mediante enlaces simples (sin posibilidades de giro).</div><div>-El segundo acceso permitiría la distribución de vehículos ligeros a las áreas de aparcamiento compartido, localizadas en superficie, destinadas a usos comerciales y terciarios, así como el acceso directo a las zonas de equipamiento junto al Parque del Canal. Se valora también de posibilidad de entrada y salida directa de los aparcamientos bajo rasante del área terciaria.</div><div>-La estructura motorizada en el sector residencial se centraliza en los accesos a los aparcamientos y el eje comercial (en continuidad con el suelo consolidado), con áreas secundarias de coexistencia.</div></div>	-NO	<div><div>-Diseño del viario con máxima eficacia</div><div>-Incorporación de pieza estratégica de estacionamiento, integradora de tecnologías híbridas y de mayor sostenibilidad en el uso de vehículos motorizados (privados y de transporte de mercancías) CIVEH</div></div>	<div><div>-Integración de tecnologías de última generación para la incorporación de actuaciones más sostenibles en el uso del vehículo motorizado</div></div>	Porcentaje superficie transporte / total: <35%	<div><div>-Diseño</div><div>-Pautas para el Proyecto de Urbanización</div></div>	<div><div>-RUCyL*: -Art. 92 -Art.95.T2.b) -Art.128.2.c)</div><div>-IDAE: Guías técnicas</div></div>



MOVILIDAD

MOVILIDAD Y TRANSPORTE

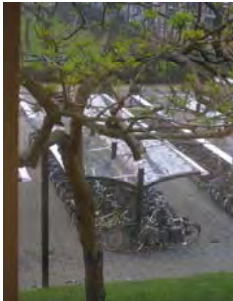
TRANSPORTE NO MOTORIZADO



Objetivos	Criterios de diseño	URBAN	Descripción general	Medidas de apoyo al planeamiento	Indicadores	Fase de aplicación	Fuente (regulación)	Referencia
<p>-Facilitar el transporte no motorizado</p> <p>Creación de un sistema de itinerarios para el transporte no motorizado apoyando la estructura urbana</p> <p>-Sistema de organización de usos y actividades posibilistas con la viabilidad y el afianzamiento de sistemas no motorizados</p>	<p>-La integración de usos residenciales e industriales en el planeamiento, nos permitirá la reducción de tiempos en los desplazamientos al trabajo, y la posibilidad de integrar modos eficaces no motorizados.</p> <p>-En consonancia también con determinaciones de P.G. se propone una red de carriles bici (y aparcamientos) integrada en la red general, potenciando los desplazamientos no motorizados de-hacia los nuevos sectores, normalizando estos modos en la ciudad.</p> <p>-Se resolverán sus tránsitos evitando cruces con itinerarios pesados, especialmente en puntos de acceso.</p>	<p>-SI</p>	<p>-Crear una red de itinerarios con preferencia peatonal y ciclista.</p> <p>-Aumento del espacio para el peatón y la bici (y de las infraestructuras de apoyo)</p> <p>-Itinerarios arbolados.</p> <p>-Definición de áreas de actividad de prioridad peatonal y viario de coexistencia, áreas 30.</p>	<p>-Forestación con especies de bajo mantenimiento y hoja caduca, e integración de mobiliario urbano en los principales itinerarios peatonales</p>	<p>-Distancia a viviendas, esp. libre y equipamiento: <1000m.</p> <p>-Nº de interrupciones recorrido (calzadas, ...): tendente a 0.</p> <p>-Aparcamientos bici en equipamientos Públicos.</p> <p>-% ratio 50/50 total s. público</p>	<p>-Diseño y Normativa (proy. Urbanización) y Seguimiento.</p>	<p>-RUCyL*: -Art.83.1.b) -Art. 92 -Art.95.T2.b)</p> <p>-IDAE: Guías técnicas</p>	



Red bici Rivas Amsterdam



Aparcamiento bici

TRANSPORTE PÚBLICO MOTORIZADO



<p>-Facilitar el transporte público motorizado</p> <p>-Optimización de la red de transporte público, en relación con el trazado viario</p>	<p>-Favorecido por la situación colindante de los ámbitos productivo y de empleo respecto de los residenciales, y la hibridación de usos posibles de ambos sectores, se apuesta por el proyecto de un esquema viario jerarquizado que integre una red de transporte público fluida y eficiente (reforzada en los ejes y además con criterios de proximidad a todos los usos y ámbitos).</p> <p>-Se propone la centralización de los espacios de aparcamiento privado no necesariamente ligados a la huella del uso residencial para provocar una mayor competitividad de los modos públicos de transporte. Se pretende además la integración de zonas de espera e intercambio de calidad dentro del espacio público.</p> <p>-Articulación de usos y equipamientos de manera integrada con la dotación de transporte público</p>	<p>-NO</p>	<p>-Reducir la velocidad del tráfico</p> <p>-Dotar un nº de plazas máximo residentes. Reducir el nº de plazas en calle y B/R.</p> <p>-Aparcamientos públicos disuasorios con instalaciones avanzadas</p>	<p>-Facilitar el acceso al empleo y a los distintos servicios y dotaciones a los diferentes grupos de usuarios, sin marginar a sectores más sensibles o desfavorecidos., priorizando los modos no motorizados.</p>	<p>-% áreas residenciales (zona 30) [m2 suelo]: >60%</p> <p>-Plazas / viv.: <2,5.</p> <p>-Plazas en calle / viv.: <25% - 0,625x vivienda.</p> <p>-Plazas interior parcela / viv.: >10% - 0,25x vivienda.</p> <p>-Plaza B/R / viv.: <65% - 1,6x vivienda.</p> <p>-Distancia parada-viviendas: <250m</p>	<p>-Diseño, y Normativa (Pr. Urbanización y Seguimiento.</p>	<p>-Kronsberg: 0,8 pl./vivienda (1/3 B/R).</p> <p>-RUCyL*: -Art.5.T3.b)3º -Art.83.1.b) -Art. 92 -Art.95.T2.b) -Art.128.2.c)</p>	
--	---	------------	--	--	--	--	---	--



Parada Bus. Expo Zaragoza 2008




Aparcamiento bici estación

MOVILIDAD

MOVILIDAD Y TRANSPORTE

TRANSPORTE PRIVADO MOTORIZADO

Objetivos	Criterios de diseño	URBAN	Descripción general	Medidas de apoyo al planeamiento	Indicadores	Fase de aplicación	Fuente (regulación)	Referencia
<div><div>-Restricciones a la movilidad motorizada</div><div>-Restricciones al aparcamiento</div><div>-Reducción de emisiones contaminantes a la atmósfera</div></div>	<div><div>-Se proyecta una red viaria optimizada para los flujos poblacionales previsibles, sin exceder (ni siquiera en la previsión de espacios de aparcamiento), propiciando espacios de coexistencia con el peatón y medidas de trazado sin longitudes excesivas en línea recta para provocar reducciones de velocidad en áreas urbanas. (áreas 30)</div><div>-El carácter de la Ronda Norte incorpora también criterios urbanos facilitando la relación entre ambos sectores mediante cruces a nivel.</div><div>-Incorporación tecnologías de mayor sostenibilidad: integración de equipamiento para vehículos motorizados basados en tecnologías híbridas y menor emisión de CO2.</div></div>	-SI	<div><div>-Accesibilidad paradas</div><div>-Intermodalidad: posibilidad de viajar a centros urbanos con 1 intercambios modal máximo</div><div>-C.I.V.E.H.: instalación pública para vehículos privados y transporte local de mercancías, basada en tecnología eléctrica e híbrida</div></div>	<div>-Posibilitar una buena conexión entre diferentes puntos de la ciudad y sus servicios y permitir un uso cómodo y autónomo de las diferentes piezas urbanas que integran el barrio, sin hipertrofiar la red viaria.</div>	<div>-Distancia a viviendas: <250m</div> <div>-Nº cambios de modo: tendente a 1 sólo</div>	-Diseño, Normativa (pr. Urbanización) y Seguimiento	<div>-RUCyL*: -Art.83.1.b) -Art. 92 - Art.95.T2.b) - Art.128.2.c)</div> <div>-IDAE: Guías Técnicas</div>	<div><p>Jerarquía Ordenación viaria motorizada Kronsberg</p></div>

FLUJOS

ENERGÍA

CONSUMO



- Ahorro en los consumos de energía
- Uso energías renovables
- Posibilidades endógenas y capacidad de reutilización
- Integración tecnologías más sostenibles desde el punto de vista del consumo energético
- Utilización de recursos locales para la generación de energías de climatización (estrategias transversales)

- Utilización generalizada de sistemas eficientes de servicios de infraestructuras, valorando especialmente los agrupados o centralizados
- Estimación del ahorro de electricidad en los procesos de producción
- Orientación de los edificios para la optimización de captación de energías pasivas en proyectos de desarrollo.
- Elección de tipologías que puedan captar un número mínimo de horas solares en el solsticio de invierno.
- Elección de ámbitos preferentes de gestión en base a análisis de costes y mantenimiento (estimación de ahorro energético en los procesos de producción).
- Posibilidad de integrar redes de re-equilibrio de consumos y producción energética entre los distintas tramas propuestas (especialmente entre la residencial y la productiva)

-SI

-NO

-NO

-NO

-NO

-SI

- Información a los usuarios
- Bajo consumo en la urbanización y edificación.
- Acondicionamiento pasivo
- Refrigeración
- Uso de sistemas colectivos de calefacción (District heating)
- Viviendas servidas por sistemas energías renovables.
- Edificación Pública servida por sistemas de energías renovables.
- Incorporación de una banda dotacional (noreste) de carácter estratégico desde el punto de vista de la optimización energética: reutilización de residuos, reduciendo necesidades externas para la producción energética.

- Creación de un centro de información
- Canalización de políticas urbanas municipales: publicidad de operaciones en tiempo real
- Canalización de iniciativas de organismos energéticos

-CTE (Eficiencia Energética de los edificios)

- Nº horas sol/viv. día
- Nº viviendas /sup. central
- % energía ahorrada.
- Nº viv. servidas por sist. colectiv.
- % energía total consumida

-Diseño, Normativa (usos) y Seguimiento.

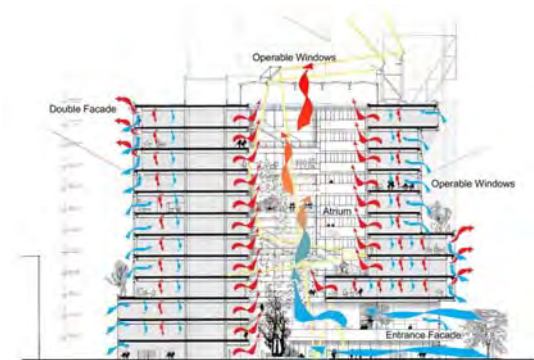
-RUCyL*: -Art. 5.T3.b)4º -Art.104.5.b)

-IDAE

-EREN: Ente Regional de Energía de Castilla y León



Generadores turbina verticalXCO2 alumbrado público

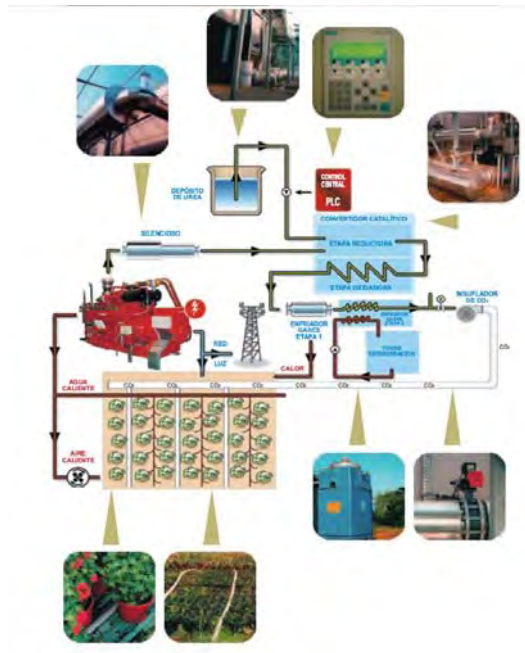


Ventilation and Airflow
Arquitectura sostenible: criterios de acondicionamiento pasivo

FLUJOS

ENERGÍA



PRODUCCIÓN

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

FLUJOS



PLUVIALES

AGUA

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


ABASTECIMIENTO

AGUA


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

SANEAMIENTO

AGUA

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

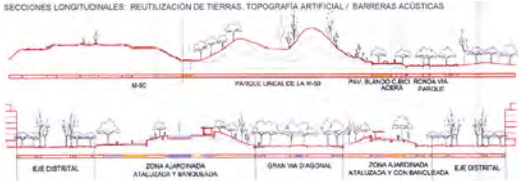
POLUCIÓN DEL AIRE

Objetivos	Criterios de diseño	URBAN	Descripción general	Medidas de apoyo al planeamiento	Indicadores	Fase de aplicación	Fuente (regulación)	Referencia
<div>-Absorción CO₂ mediante utilización de elementos vegetales</div> <div>- Reducción de emisiones contaminantes a la atmósfera.</div>	<div>-Planificación integrada de movilidad, ocupación de suelo, uso de materiales y minimización de la huella edificada</div> <div>-Planificación de espacios de empleo en el ámbito, que posibiliten los itinerarios diarios mediante formas no motorizadas, primando las peatonales o en bicicleta.</div> <div>- Planificación de dotaciones y servicios en radios inferiores a 10 minutos a pie desde el origen de los itinerarios de los usuarios.</div> <div>- Utilización de elementos y recursos vegetales para las instalaciones y edificaciones (paramentos y cubiertas)</div> <div>- Empleo de elementos vegetales como amortiguación climática, tanto en edificación como en urbanización y especialmente en áreas de aparcamiento en superficie.</div>	-SI	<div>-Colaborar en la reducción de la emisión de CO2 frente al modelo tradicional de desarrollo urbano</div> <div>-Uso masivo de especies vegetales con mayor capacidad de absorción del CO2</div> <div>-Incorporación de un centro integrado de vehículos híbridos y eléctricos como pieza dotacional emblemática.</div> <div>-Reducción de las necesidades de producción de energía, con la consiguiente reducción de emisiones: cogeneración colectiva de gran escala, incorporación de captación solar para producción local</div> <div>-Pieza de dotación de estacionamiento con provisión de tecnologías dedicadas a vehículos basados en energías más sostenibles (v. híbridos y eléctricos, de menor emisión de CO2)</div>	<div>-Posibilidad de integración en políticas y apoyos públicos a la incorporación de piezas urbanas de menor nivel de emisiones.</div> <div>- Incorporación criterios del CTE en temas de salubridad en la edificación.</div>	<div>-% CO₂ absorbido / CO₂ emitido localmente</div>	-Normativa (proyecto urbanización y Seguimiento	<div>-RUCyL*: -Art.5.T3.b)4º -Art.83.1.b) -Art.111.5º</div>	<div><p>Cubiertas verdes urbanas en Buenos Aires. Una estrategia contra la polución</p></div>

FLUJOS



RESIDUOS Y EMISIONES

*RUIDO

Objetivos	Criterios de diseño	URBAN	Descripción general	Medidas de apoyo al planeamiento	Indicadores	Fase de aplicación	Fuente (regulación)	Referencia
-Control -Reducción niveles sonoros -Aislamiento de zonas de mayor fragilidad acústica	-Estructuración de los distintos usos urbanos en gradientes de sensibilidad acústica: industria escaparate separada la franja de afección frente a la variante. -Medidas de atenuación de velocidad y gestión de tráfico en la Ronda Norte para minimizar los efectos acústicos en la banda de grapado de ambos sectores; y ruido generado por la Variante A-65. -Medidas de urbanización en la escala local en base a reducir transmisiones de ruido (de funcionamiento urbano).	-NO	-Reducción de ruido en viviendas y espacios libres -Control emisiones de los espacios productivos -Establecimiento de franjas de "compatibilidad"	-Medidas de control -Zonificación sin colindancias agresivas -Control del ruido generado por infraestructuras -Incorporación de medidas CTE en temas de ruido. -Posibilidad de incorporación de ordenanzas concretas municipales en materia de ruido	-Nivel dB máximo	-Normativa (usos) y Seguimiento. -Normativa de Urbanización y Recomendaciones para el proyecto de urbanización	-Normativa obligatoria (Ley de Ruido). -RUCyL*: -Art.83.1.b) -IDAE	 <p>Integración acústica M50 en Alcorcón Ensanche Sur.</p>

RESIDUOS SÓLIDOS Y GASEOSOS

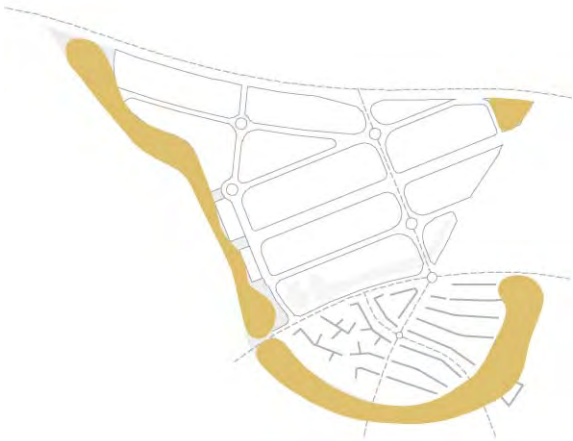
RESIDUOS Y EMISIONES

-Recogida selectiva de residuos en área industrial y residencial. -Producción y aprovechamiento de compost de residuos domésticos y espacios libres.	-Disposición en la trama de distintas escalas de recolección, gestión y primer tratamiento de residuos urbanos: de los puntos limpios, pasando por las islas ecológicas, hasta la valorizadora de residuos con tratamiento emblemático en el ámbito. -Posibilidades de sinergias entre diferentes flujos: producción energética junto a espacios de depuración y la reutilización de vertidos o residuos: compostaje, biomasa, -Uso productivo de los residuos vegetales dentro de las áreas definidas en el Paisaje Activo de los ámbitos: Viveros Industriales y Huertos Urbanos	-NO	-Doméstica: separación de basuras -Localización de islas ecológicas o puntos de acceso a redes de recogida de residuos, en proyecto de urbanización -Urbano e Industrial: separación y reciclado. Almacenaje para transporte. -Abonado de espacios libres con materia propia		-Lugares de recogida -Existencia de especialización en la gestión de residuos. -Localización puntos de compostaje	-Diseño, Normativa (usos) y Seguimiento	-RUCyL*: -Art.83.1.b) -Ordenanzas municipales de gestión residuos	 <p>Ecoparque Norte. Granada</p>  <p>Gestión residuos locales. Malmö</p>
---	--	-----	---	--	---	---	--	--

FLUJOS

MATERIALES

TIERRA



Objetivos	Criterios de diseño	URBAN	Descripción general	Medidas de apoyo al planeamiento	Indicadores	Fase de aplicación	Fuente (regulación)	Referencia
<div>-Reducción del movimiento de tierras en desmontes y terraplenes, mediante minimización del mismo.</div> <div>-Conservación tierra fértil vegetal para acondicionamiento de espacios libres</div>	<div>-Se plantea el criterio de minimización en el movimiento de tierras como criterio general para la actuación.</div> <div>-S e propone el futuro enlace con el sector tecnológico en el lugar con mayores facilidades para cumplir el criterio de equilibrar desmontes con terraplenado. Asimismo, el nuevo hito-atalaya en el Parque El Canal, define un lugar para el acopio de tierras sobrantes en la futura obra de urbanización, que contribuya a una optimización de recursos - generales.</div> <div>-Se plantea minimizar la huella de la edificación bajo rasante, para facilitar las plantaciones naturales y la proporción de tierra sin afectar, consecuentemente además con legislaciones sectoriales</div>	-NO	<div>-% superficie que modifica sustancialmente su topografía</div> <div>-Compensar desmontes y rellenos</div> <div>-Retirada inicial y reposición posterior</div>		<div>-[m²] tierra excavada</div> <div>-A) +1 planta de sótano en edificaciones: 75% suelo edificado</div> <div>-B) modifica en >6% la rasante natural: 75% viario</div> <div>-% tierras transportadas a vertedero [m3]: tendente a 0</div> <div>-% tierra fértil reutilizada: tend. a 100%</div>	<div>-Diseño y Normativa (usos)</div> <div>-Normativa de Urbanización y recomendaciones para el Proyecto de Urbanización; y Seguimiento</div>	<div>-Kronsberg</div> <div>-RUCyL*: -Art.83.1.d) -Art.111.5º</div>	<div></div> <div>Parque Cerro Tío Pío (Vallecas) de acopio tierras.</div>

MATERIALES

OTROS MATERIALES MANUFACTURADOS




<div>-Promoción materiales eficientes en edificación y urbanización.</div> <div>-Utilización materiales no impermeables en urbanización (evitando trasvases de humedad a edificación)</div>	<div>-Se promoverá, en base también a las últimas normativas y directivas al efecto, la utilización de aquellos materiales más eficientes según tradiciones constructivas, climatología y materiales del lugar.</div> <div>-La ordenación de las tipologías responde a la búsqueda de localizaciones y organizaciones de mayor aprovechamiento de las características de eficiencia material de las construcciones.</div>	-SI	--Existencia franjas permeables en la urbanización	<div>-Uso materiales de alto índice de durabilidad, reducidos costes de producción-eliminación y facilidad para la rehabilitación y el mantenimiento.</div> <div>-Capacidad para la integración de determinaciones de eficiencia material recogidas en el CTE</div>		<div>-Diseño y Normativa (proy. Urbanización)</div>	<div>-CTE</div> <div>-Normativa auxiliar técnica: industrial, ...</div>	<div>Arquitectura y urbanización basada en materiales eco-eficientes</div>
---	---	-----	--	---	--	---	---	--

SOCIALES


SOCIAL

AUTONOMÍA

Objetivos	Criterios de diseño	URBAN	Descripción general	Medidas de apoyo al planeamiento	Indicadores	Fase de aplicación	Fuente (regulación)	Referencia
<div>-Accesibilidad vivienda-espacio público</div> <div>-Accesibilidad espacio público</div> <div>-Adaptación espacial a distintos modelos de uso: social, temporal y funcional</div> <div>-Fomento de espacios con oportunidades de actividades urbanas "preventivas"</div>	<div>-Se prevén recorridos accesibles y cómodos en los sectores, calmando los tránsitos motorizados y buscando el confort climático</div> <div>-Itinerarios preferentes ligados a servicios escolares.</div> <div>-Se prevé la integración de los sistemas proyectados y la localización de lugares y transporte públicos en posiciones de alta accesibilidad.</div> <div>-Proximidad usos carácter local</div> <div>-Usos que permitan la actividad urbana a diferentes edades</div>	<div>-SI</div>	<div>-Existencia de alojamientos para personas de movilidad reducida (pl. baja)</div> <div>-Lugares e itinerarios con accesibilidad total</div>	<div>-Capacidad de incorporación de criterios definidos desde el CTE (DB-SU)</div>	<div>-Nº viviendas adaptables / total</div> <div>-% longitud del viario con pendiente>5%</div>	<div>-Diseño, Normativa (usos) y Normativa (Proy. Urbanización)</div>	<div>-Normativa obligatoria (Ley Accesibilidad: estatal y regional)</div> <div>-RUCyL*: -Art.83.1.e)</div> <div>-IDAE</div>	<div></div> <div>Espacios accesibles urbanos y locales</div>

SOCIAL

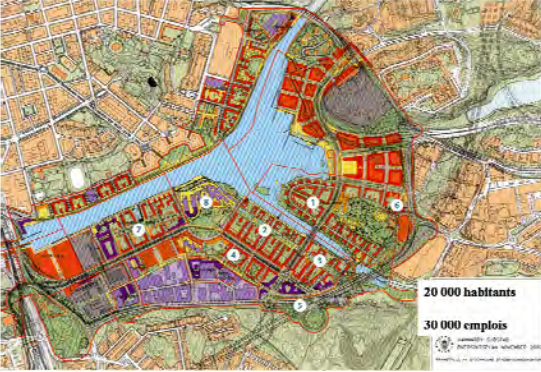
SEGURIDAD

<div>-Control colectivo del espacio público, zonas verdes y plazas públicas.</div> <div>-Criterios de seguridad vial en el trazado del sistema viario.</div> <div>-Fomento de espacios para activación de la ciudad a diferentes horas del día. Hibridación de usos urbanos.</div>	<div>-La estructura urbana apoya criterios de seguridad en itinerarios y accesos a cada una de las piezas urbanas.</div> <div>-Incorporación de equipamientos de uso diario en el sector industrial (de apoyo al residencial), con el objetivo de resolver el abandono de estos lugares a determinadas horas, complementarias a las laborales</div> <div>-El proyecto del espacio público en situaciones menos centrales condensará usos auxiliares para generar actividad continua.</div> <div>-El fomento del PAISAJE ACTIVO fomentará la diversificación en los tiempos de uso de las piezas.</div> <div>-Trazado de tejidos urbanos con criterios de máxima seguridad, evitando ángulos desprotegidos o de baja calidad ambiental.</div>	<div>-SI</div>	<div>-Existencia de puertas y accesos: comercio, vivienda.</div> <div>-Coexistencia de actividades con horarios diferenciados (activación horaria completa)</div> <div>-Visibilidad desde el viario principal</div> <div>-Integración de espacios activadores en el espacio público (zonas de estancia o espera, paradas bus, aparcamientos bici, ...) con criterios de máxima calidad y visibilidad.</div>	<div>-Integración de usos compatibles y de control mutuo en localizaciones de proximidad.</div> <div>-Capacidad de incorporación de criterios definidos desde el CTE (DB-SU)</div>	<div>-Nºpuertas / 100m espacio público</div> <div>-% vías sin relación visual (0%)</div>	<div>-Diseño, Normativa (usos) y Seguimiento.</div>	<div>-IDAE</div>	<div></div> <div>Usos auxiliares en planta baja. Amsterdam</div>
--	--	----------------	---	--	--	---	------------------	--

SOCIALES

EMPLEO

SOCIAL

Objetivos	Criterios de diseño	URBAN	Descripción general	Medidas de apoyo al planeamiento	Indicadores	Fase de aplicación	Fuente (regulación)	Referencia
<div>-Fomento del empleo y potenciales locales</div> <div>-Compatibilidad con usos de formación continuada</div>	<div>-Ordenación que posibilite la mayor flexibilidad en cuanto a la integración y adaptación del tejido productivo en la trama urbana.</div> <div>- Variedad de calificaciones, integrando además una importante pieza de terciario para provocar el transvase de actividad con el tejido residencial. Una pieza específica de vivero empresarial y otra de Parque Científico, apoyo de emprendedores en la banda de terciario, complementa otra pieza germen de empleo como es la de la Universidad (en el noroeste).</div> <div>-Proximidad y accesibilidad mejorada de ámbitos de localización de empleo en relación con los residenciales.</div>	-SI	<div>-Centro de formación de oficios</div> <div>-Facilidades a la implantación laboral-productiva:</div> <div>- actividades auxiliares en el Vivero de Empresas</div> <div>-Oficina de orientación laboral</div> <div>-Relacionados con el programa Urban</div> <div>-Actividades con potencial de desarrollo</div> <div>-Hostelería para mujeres</div> <div>-Pieza Parque Científico (I+D+I) aprovechando sinergias de la implantación universitaria)</div>	<div>-Implantación de actividades que provoquen apoyo de otros sectores productivos</div> <div>-Programas municipales de inserción laboral</div> <div>-Políticas laborales y de incentivos al empleo de distintos organismos públicos</div>	<div>-Existencia de actividades auxiliares al sector productivo</div> <div>-Existencia de actividades con continuidad Formación-Empleo</div>	<div>-Diseño</div> <div>-Seguimiento</div>	<div>-RUCyL*: -Art.5.T3º.b)</div> <div>-Políticas empleo municipal</div> <div>-Palencia industrial. Diputación Palencia</div>	<div>Plan d 'urbanisme</div> <div></div> <div>Plan de Hammarby. Estocolmo. Integración. vivienda-empleo</div>

PARTICIPACIÓN

SOCIAL

<div>-Información</div> <div>-Gestión y mantenimiento del suelo</div>	<div>-Diseño de una estructura participativa en el proceso.</div> <div>-Piezas emblemáticas del proyecto de espacio urbano, como los huertos-viveros integrados en el espacio libre; y los hitos urbanos (mantenidos o planteados en la ordenación: Cerros); aportan el valor de integración del sentido de lo común y participativo para colaborar en la configuración del PAISAJE ACTIVO del nuevo barrio.</div> <div>-Definición de ámbitos con capacidad para albergar actividades colectivas variadas.</div>	-SI	<div>-Centro de información ciudadana</div> <div>-Ámbitos de gestión privada en uso y dominio</div> <div>-Recuperación y puesta en valor de recursos antropológicos: romerías, ...</div> <div>-Ámbitos de gestión colectiva, de dominio público.</div> <div>-Ámbitos de gestión colectiva de dominio privado: vivero de empresas</div>	<div>-Programa continuado de gestión de suelo con apoyo público y presencia de los sectores más representativos</div> <div>-Apoyo en el tejido asociativo existente</div>	<div>-Existencia de lugares adaptados a actividades públicas colectivas</div>	<div>-Diseño y Seguimiento</div> <div>-Diseño, Normativa (usos) y Seguimiento</div> <div>-Diseño, Normativa (usos) y Seguimiento</div>	<div>-RUCyL*: -Prelim. T.V -Art.8 -Art.5.b)2º</div>	<div></div> <div></div> <div>Actuación en espacio público.Florst-Verbundungshaus (Frankfurt)</div>
---	---	-----	--	---	---	--	---	--

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

CAP. III. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

III. 1. CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS DE LA ORDENACIÓN

Las características generales de la ordenación urbanística del sector SUZ-3.R quedan definidas en el Cuadro General de Características y en los planos PO.1 y PO.2 del presente Plan Parcial.

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

USOS LUCRATIVOS

1. Usos residenciales, distinguiendo las parcelas destinadas a viviendas con protección pública (VPP) de las de precio libre (VL)
2. Usos comerciales, localizados en parcelas residenciales, como usos complementarios del principal
3. Usos de equipamiento colectivo privado.

USOS NO LUCRATIVOS, DE USO PÚBLICO

1. Usos de equipamiento colectivo público
2. Usos de espacios libres públicos distinguiendo los espacios libres (zonas verdes y parques urbanos) de las plazas públicas.
3. Viario

Cuadro general de características del sector

USOS	Superficie parcela		Edificabilidad parcela		
	m2	% ss.total sector	m2	%ss.total resid.	% ss.total sector
USOS LUCRATIVOS					
RESIDENCIAL VPP	48.431,45	21,42%	130.230,23	80,00%	72,00%
RESIDENCIAL VIVIENDA PRECIO LIBRE	12.515,75	5,54%	32.557,78	20,00%	18,00%
TOTAL RESIDENCIAL	60.947,20	26,96%	162.788,01		90,00%
OTROS USOS NO RESIDENCIALES	0,00	0,00%	11.720,00		6,48%
EQUIPAMIENTO PRIVADO	5.310,48	2,35%	6.372,58		3,52%
TOTAL LUCRATIVOS	66.257,68	29,30%	180.880,58		100,00%
USOS NO LUCRATIVOS					
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	38.118,23	16,86%	47.698,38		
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	43.670,26	19,31%	2.183,51		
ESPACIOS LIBRES-PLAZAS PÚBLICAS	14.530,85	6,43%	726,54		
TOTAL SISTEMAS LOCALES PÚBLICOS	96.319,34	42,60%	50.608,44		
VIARIO PÚBLICO	63.526,17	28,10%	635,26		
TOTAL NO LUCRATIVOS	159.845,51	70,70%	51.243,70		
TOTAL SECTOR	226.103,19	100,00%	232.124,28		

La superficie total del ámbito SUZ-3R es de 226.103,19 metros cuadrados.

El Plan Parcial prevé una ocupación de suelo para usos lucrativos del 29,30 por ciento del total del ámbito, destinando a usos residenciales un total del 26,96 por ciento del suelo del sector. El resto, un 2,35 por ciento se destina a usos de equipamiento privado.

Para usos dotacionales y zonas verdes de sistema local se destina un 42,60 por ciento del suelo total del sector y para viario público un porcentaje del 28,10 por ciento del total del ámbito.

La edificabilidad lucrativa total máxima es de 180.880,58 metros cuadrados de la que se destina a residencial un 90 por ciento, a comercial y otros usos distintos del residencial un 10 por ciento de los que el destinado específicamente a equipamiento colectivo es de 3,52 por 100 de la edificabilidad total del sector.

Esto permite hacer frente a la interpretación tanto del artículo 86.2 del Reglamento de Castilla y León, modificado mediante Decreto 45/2009, de 9 de julio, como del apartado 2 de su Disposición Transitoria 1ª en el sentido de que la variedad de uso, que expresa el porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, debe ser igual o superior al 10 por ciento.

Dentro de la clasificación residencial un 80 por ciento se destina a usos con protección pública, equivalente a 130.230,23 metros cuadrados y un 20 por ciento a vivienda con precio libre equivalente a 32.557,78 metros cuadrados edificables, ajustándose a lo dispuesto por el Plan General de Palencia para el sector.

Al sistema local de equipamientos y espacios libres públicos, se asigna un total de 50.608,44 metros cuadrados edificables, no lucrativos. Si bien la calificación de estas parcelas es de equipamiento comunitario genérico, el Plan Parcial establece una serie de categorías preferentes, que garantizaría un equilibrio en la dotación local del propio sector. La que tiene mayor presencia en este sistema local ocupa una superficie total de 19.762,92 metros cuadrados.

Para las dotaciones, desde un análisis de demandas de las propiamente residenciales, se proponen las de educativo, escuela infantil, deportivo, sanitario, bienestar social y servicios urbanos considerado este último como una categoría del equipamiento comunitario.

Será el Ayuntamiento de Palencia el encargado de asignar las categorías pormenorizadas del equipamiento, en función de las demandas valoradas para el sector y el resto de la ciudad y de la gestión de su estrategia de servicios públicos.

Cuadro de asignación de categorías de usos preferentes a los sistemas locales de dotación

SUELOS EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS. SISTEMAS LOCALES DE DOTACIÓN		
Identificación	Superficie m2	Uso preferente
EQUIPAMIENTO PÚBLICO		
EQ1(1)	19.762,92	Educativo, cultural
EQ1(2)	1.660,49	Bienestar social
EQ1(3)	1.382,61	Cultural, bienestar social
EQ1(4)	1.264,59	Asistencia sanitaria
EQ1(5)	7.291,51	Deportivo
EQ1(6)-CIVEH	6.756,11	Servicios urbanos
TOTAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO	38.118,23	

III. 2. CARACTERÍSTICAS DE USOS PORMENORIZADOS

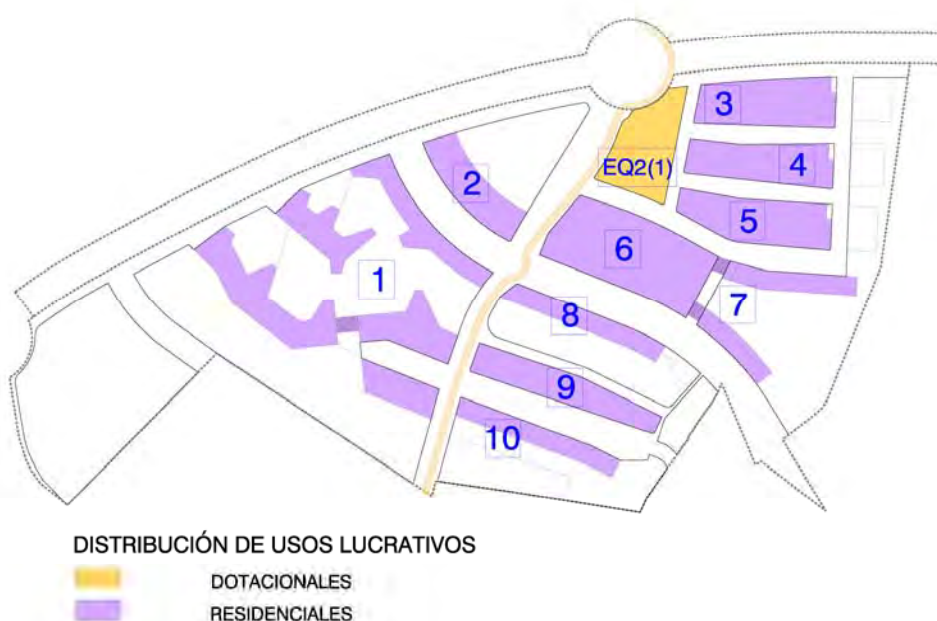
USOS LUCRATIVOS

El Plan Parcial prevé un uso predominante, el residencial y otro complementario destinado a dotaciones de dominio privado. Los usos lucrativos residenciales se organizan en diez manzanas, denominadas para su identificación de la 1 a la 10, según el esquema adjunto. Las manzanas a las que se les asignan usos residenciales de vivienda con protección pública, VPP, son 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9 y 10. Se destinan las manzanas 6 y parcialmente la 7, a usos residenciales de precio libre, VPL.

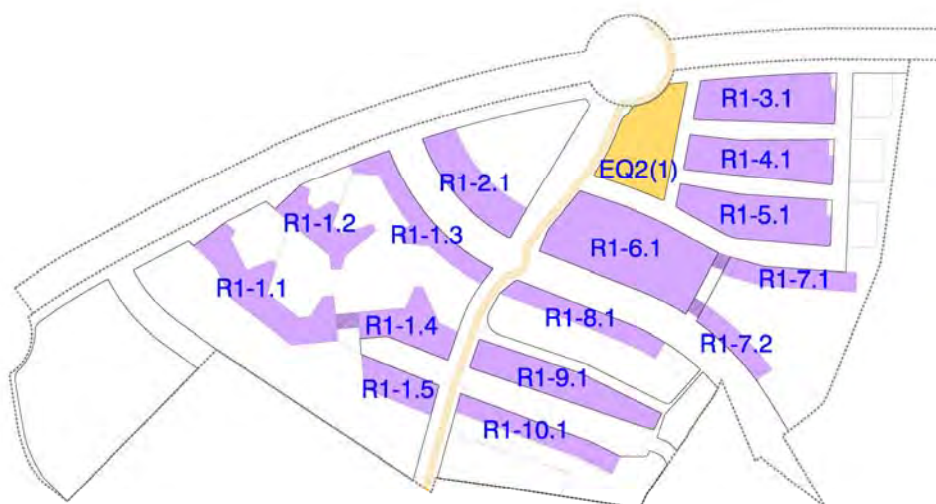
Cada manzana está dividida en una o varias parcelas según la identificación del esquema que se aporta

El equipamiento privado dispone de una manzana con fachada a la glorieta de acceso desde la Ronda Norte.

Los usos comerciales y de actividades se localizan como usos complementarios en las parcelas residenciales



Esquema de identificación de manzanas



Esquema de identificación de parcelas

Cuadro de características de usos lucrativos: parcelas residenciales y equipamiento privado

Identificación	Superficie	Edificabilidad	Edificabilidad	Edificabilidad	Edificabilidad	Edificabilidad	Nº plantas
Manzana.Parcela	m2 parcela	m2 VPP	m2 V.LIBRE	m2 residencial	m2 no residencial	m2 TOTAL	máximo
PARCELAS RESIDENCIALES							
R1-1.1	5.113,10	15.799,00	0,00	15.799,00	1.210,00	17.009,00	8
R1-1.2	2.678,67	9.134,91	0,00	9.134,91	950,00	10.084,91	8
R1-1.3	3.425,99	13.797,68	0,00	13.797,68	950,00	14.747,68	8
R1-1.4	3.151,95	7.206,39	0,00	7.206,39	750,00	7.956,39	6
R1-1.5	2.132,51	5.813,93	0,00	5.813,93	0,00	5.813,93	6
R1-2.1	3.756,18	5.953,20	0,00	5.953,20	5.810,00	11.763,20	8
R1-3.1	5.643,45	9.404,13	0,00	9.404,13	200,00	9.604,13	6
R1-4.1	4.970,34	9.697,50	0,00	9.697,50	200,00	9.897,50	6
R1-5.1	5.616,66	10.484,76	0,00	10.484,76	200,00	10.684,76	6
R1-6.1	10.407,44	0,00	23.850,46	23.850,46	650,00	24.500,46	6
R1-7.1	2.108,31	0,00	8.707,31	8.707,31	0,00	8.707,31	6
R1-7.2	1.368,57	5.877,15	0,00	5.877,15	0,00	5.877,15	6
R1-8.1	2.816,72	11.273,79	0,00	11.273,79	800,00	12.073,79	6
R1-9.1	4.860,58	13.945,38	0,00	13.945,38	0,00	13.945,38	6
R1-10.1	2.896,73	11.842,41	0,00	11.842,41	0,00	11.842,41	6
TOTALES	60.947,20	130.230,23	32.557,78	162.788,01	11.720,00	174.508,01	
PARCELA EQUIPAMIENTO PRIVADO							
EQ2	5.310,00	0,00	0,00	0,00	6.372,58	6.372,58	
TOTAL SECTOR	66.257,20					180.880,58	

Las manzanas residenciales van incorporando tolerancias para otros usos que se localizan según la estructura prevista en el Plan Parcial sobre el eje comercial Calle Venezuela y en torno al sistema de plazas públicas.

Exclusivamente se reservan pequeñas dotaciones comerciales en las parcelas del norte del sector para un abastecimiento doméstico básico.

Las tolerancias de otros usos exigidas por la interpretación legal vigente, se concentran en una parcela, la denominada R1-2.1, con frente a la calle Venezuela, con posibilidad de resolverse mediante edificaciones independientes a la residencial, instrumentadas en la normativa del presente Plan Parcial. La posibilidad de resolver usos no residenciales mediante equipamientos colectivos en el eje de actividades principal del sector, apoya la estructura organizativa de los usos del mismo, manteniendo el modelo de densidad previsto como básico. Por otra parte la flexibilidad para la localización de los diferentes usos queda jerarquizada a la de la estructura formal del propio Plan Parcial, que si bien puede definir en su proceso de desarrollo diferentes programas, todos ellos habrán de ajustarse a las condiciones de forma que garanticen un paisaje urbano de proyecto único.

Cuadro de características de usos lucrativos: Capacidad de viviendas de parcelas residenciales

Identificación Manzana.Parcela	Edificabilidad Residencial m2	Edificabilidad m2 otros usos	Edificabilidad m2 TOTAL	Nº viviendas MINIMO	Nº viviendas MÁXIMO	Nº viviendas MÁXIMO	Nº viviendas Vivienda joven
R1-1.1	15.799,00	1.210,00	17.009,00	137	159	183	46
R1-1.2	9.134,91	950,00	10.084,91	79	92	106	26
R1-1.3	13.797,68	950,00	14.747,68	120	139	160	40
R1-1.4	7.206,39	750,00	7.956,39	63	73	84	21
R1-1.5	5.813,93	0,00	5.813,93	51	59	67	17
R1-2.1	5.953,20	5.810,00	11.763,20	52	60	69	17
R1-3.1	9.404,13	200,00	9.604,13	82	95	109	27
R1-4.1	9.697,50	200,00	9.897,50	84	98	112	28
R1-5.1	10.484,76	200,00	10.684,76	91	106	122	30
R1-6.1	23.850,46	650,00	24.500,46	164	197	218	55
R1-7.1	8.707,31	0,00	8.707,31	60	72	80	20
R1-7.2	5.877,15	0,00	5.877,15	51	59	68	17
R1-8.1	11.273,79	800,00	12.073,79	98	114	131	33
R1-9.1	13.945,38	0,00	13.945,38	121	141	162	40
R1-10.1	11.842,41	0,00	11.842,41	103	119	137	34
TOTALES	162.788,01	11.720,00	174.508,01	1.357	1.583	1.808	452

El Plan Parcial asigna a cada una de las parcelas residenciales unos valores de máximos y mínimos de número de viviendas, con independencia del régimen de promoción de cada una de estas, VPP o VPL.

El número mínimo de viviendas previsto por el Plan Parcial es de 1.357.

El número máximo de viviendas previsto por el Plan Parcial es de 1.583, que podrá ser incrementado en la medida que se incorporen viviendas con programas de edificabilidad útil comprendida entre 50 y 70 metros cuadrados, a razón de dos viviendas por cada vivienda de programas útiles mayores. En todo caso el número máximo de viviendas no podrá superar 1.809 siendo el número máximo de viviendas de programa entre 50 y 70 metros cuadrados útiles, 452 unidades.

Esta regulación garantiza el cumplimiento de los márgenes de densidad exigidos desde el planeamiento general, de 60 a 70 viviendas por hectárea. El potencial de viviendas del Plan Parcial es de 1.357 en el caso de mínimos y de 1.583 en el de máximos. No obstante teniendo en cuenta tanto el vigente Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla-León 2002-2009, como la regulación que se hace desde el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en su artículo 86.bis, podrán considerarse como una vivienda dos de superficie útil comprendida entre los 50 y 70 metros cuadrados, a los solos efectos del cálculo de densidades máxima y mínima de población. En este caso no se puede superar el número de este tipo de vivienda el límite del 25 por ciento del total de viviendas resultante en el sector.

El Plan Parcial aplica el criterio anterior de forma homogénea a cada parcela residencial lo que permitirá incrementar el número máximo de viviendas en cada una de las parcelas siempre que se ejecute un cierto número de viviendas de programa edificado entre 50 y 70 metros cuadrados útiles, que por otra parte y con la regulación vigente de vivienda protegida, encaja perfectamente con los programas de Vivienda Joven de la Junta de Castilla y León.

Esto hace que cada parcela pueda incrementar el número máximo de viviendas previsto hasta el fijado en el Cuadro de Viviendas del Plan Parcial, siempre que exista un número máximo de viviendas de programa comprendido entre los 50 y 70 metros cuadrados útiles determinado.

Existen otras consideraciones complementarias y limitativas que se tienen en cuenta para la determinación del número máximo de viviendas en cada parcela y son las tipologías residenciales elegidas y la determinación de los programas edificados por vivienda. Para las primeras se considera mayoritaria la vivienda en bloque lineal con vivienda pasante y crujía de 12 metros ampliada por posible corredor hasta una crujía total edificada de 14,5 metros. Se potencia la vivienda pasante lo que impone condiciones limitativas de ordenación y propone buenas condiciones de partida para una mejora de la eficiencia energética y el correspondiente ahorro en las emisiones de CO₂.

Los programas medios elegidos para los diferentes tipos de viviendas son los siguientes:

SUPUESTOS DE PROGRAMAS DE VIVIENDAS

En número de viviendas MÍNIMO

VPP	118 m ² edificables/vivienda
	90 m ² útil/vivienda
V Libre	166 m ² edificables/vivienda
	127 m ² útiles/vivienda

1,30 coeficiente de conversión útil/construido

En número de viviendas MÁXIMO

VPP	77,40 m ² edificables/vivienda
	60,47 m ² útil/vivienda
V Joven	63,00 m ² edificables/vivienda
50-70 m ²	50,00 m ² útil/vivienda
V Libre	115,72 m ² edificables/vivienda
	90,40 m ² útiles

1,28 coeficiente de conversión útil/construido



LOCALIZACIÓN VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA

- VPP - Viviendas con protección oficial
- VL - Viviendas libres

USOS NO LUCRATIVOS

Los usos no lucrativos se distribuyen en equipamientos comunitarios, espacios libres y viario, que incluye el aparcamiento de vehículos, según el esquema adjunto.

Las parcelas de equipamiento se organizan en seis parcelas, tres de las cuales conforman manzanas independientes y otras tres quedan integradas en manzanas residenciales.

Los espacios libres se organizan en dos categorías, los espacios libres destinados a zonas verdes y parque urbano, denominados EL1 y los que conforman el sistema local de plazas públicas, denominado EL2.



Esquema de Distribución de usos no lucrativos

Cuadro de características generales del sistema de dotación pública

Identificación	Superficie m2	Uso preferente
EQUIPAMIENTO PÚBLICO		
EQ1(1)	19.762,92	Educativo, cultural
EQ1(2)	1.660,49	Bienestar social
EQ1(3)	1.382,61	Cultural, bienestar social
EQ1(4)	1.264,59	Asistencia sanitaria
EQ1(5)	7.291,51	Deportivo
EQ1(6)-CIVEH	6.756,11	Servicios urbanos
TOTAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO	38.118,23	

Cuadro de características de usos no lucrativos

SUELOS EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS. SISTEMAS LOCALES DE DOTACIÓN			
Identificación	Superficie m2	Edificabilidad m2	Indice edificabilidad m2/m2
EQUIPAMIENTO PÚBLICO			
EQ1(1)	19.762,92	29.644,38	1,50
EQ1(2)	1.660,49	2.490,74	1,50
EQ1(3)	1.382,61	2.073,92	1,50
EQ1(4)	1.264,59	1.896,89	1,50
EQ1(5)	7.291,51	1.458,30	0,20
EQ1(6)-CIVEH	6.756,11	10.134,17	1,50
TOTAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO	38.118,23	47.698,38	
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS			
Identificación	Superficie m2	Edificabilidad m2	Indice edificabilidad m2/m2
EL1(1)	17.125,83	856,29	0,05
EL1(2)	2.426,27	121,31	0,05
EL1(3)	1.142,32	57,12	0,05
EL1(4)	15.628,24	781,41	0,05
EL1(5)	1.811,81	90,59	0,05
EL1(6)	5.535,79	276,79	0,05
TOTAL ESPACIOS LIBRES	43.670,26	2.183,51	
EL2(1)	3.631,52	181,58	0,05
EL2(2)	2.646,87	132,34	0,05
EL2(3)	8.252,46	412,62	0,05
TOTAL PLAZAS URBANAS	14.530,85	726,54	
TOTAL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	58.201,11	2.910,06	
VIARIO PÚBLICO			
Viario	63.526,17	635,26	0,01
TOTAL VIARIO PÚBLICO	63.526,17	635,26	
TOTAL SISTEMAS LOCALES	159.845,51	51.243,70	

III. 3. ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

EL PLAN PARCIAL COMO DESARROLLO DEL PLAN GENERAL. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES NORMATIVAS PARA EL SECTOR.

El Plan Parcial desarrolla las determinaciones que el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia fija para el sector en la ficha urbanística que forma parte de su normativa, de la siguiente manera:

1. Fija la ordenación sobre la superficie total del sector prevista, 226.103,19 metros cuadrados
2. Mantiene la asignación de los Sistema Generales interiores y exteriores propuestos
 - Interiores, para ampliación de las dotaciones actuales, SG.E-6 de 4.000 m², ampliación de la E.T.A.P.
 - Exteriores, para contribución de la ejecución de la Ronda Norte con un total de 37.527,91 m² suma de SGV-1.9 y SGV-1.10.
3. Mantiene las densidades máxima y mínima de vivienda previstas por el Plan General como Índices de variedad de usos y tipológicos.

Las capacidades máximas y mínimas previstas de vivienda ajustan las densidades previstas en Plan General.

- Número mínimo de viviendas: 1.357
 - Densidad mínima: 60 viviendas/ha
 - Número máximo de viviendas: 1.808, con un máximo de 452 viviendas de superficie útil menor de 50 m², que computan como 226 viviendas a efectos del cálculo de densidades
 - Número máximo de viviendas: 1.583
 - Densidad máxima: 70 viviendas/ha
4. Pormenoriza la distribución de edificabilidad para los diferentes usos en el ámbito de la actuación, residenciales y para otros usos, dotaciones privadas, comercio y otros usos, conforme a lo establecido en la ficha normativa para el índice de variedad de usos.

El porcentaje previsto por el Plan Parcial para usos distintos del residencial es del 10 por ciento.

USOS	Superficie parcela		Edificabilidad parcela		
	m ²	% ss.total sector	m ²	%ss.total residencial	% ss.total sector
USOS LUCRATIVOS					
RESIDENCIAL VPP	48.431,45	21,42%	130.230,23	80,00%	72,00%
RESIDENCIAL VIVIENDA PRECIO LIBRE	12.515,75	5,54%	32.557,78	20,00%	18,00%
TOTAL RESIDENCIAL	60.947,20	26,96%	162.788,01		90,00%
OTROS USOS NO RESIDENCIALES	0,00	0,00%	11.720,00		6,48%
EQUIPAMIENTO PRIVADO	5.310,48	2,35%	6.372,58		3,52%
TOTAL LUCRATIVOS	66.257,68	29,30%	180.880,58		100,00%

5. Se ajusta al índice de variedad de usos previsto por el Plan General, al fijar un 80 por ciento de la edificabilidad residencial destinada a VPP y un 20 por ciento a VPL.

Igualmente se ajusta a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente y específicamente al artículo 38 de la Ley Sobre Medidas de Urbanismo y Suelo, al reservar para viviendas con protección pública del 30 al 80 por ciento de la edificabilidad residencial del sector. En este caso el valor es del 80 por ciento.

6. Cumple igualmente el índice de integración social al incorporar un 80 por ciento de la edificabilidad residencial a usos residenciales destinados a vivienda con algún grado de protección pública.

USOS	Edificabilidad parcela	
	m2	%ss.total residencial
USOS LUCRATIVOS		
RESIDENCIAL VPP	130.230,23	80,00%
RESIDENCIAL VIVIENDA PRECIO LIBRE	32.557,78	20,00%
TOTAL RESIDENCIAL	162.788,01	

- Ajusta el índice de integración social, fijado en un 80 % de la edificabilidad residencial para usos de vivienda con protección pública VPP.
- Cumple con la aplicación del índice de variedad tipológica, fijado para el sector en un 20 por ciento, y se calcula según establece el Reglamento de Urbanismo de C y L en su artículo 86 (en lo no afecto por la nueva Ley de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla León), superando el Plan Parcial este valor según se deduce del cuadro adjunto.

El Plan Parcial define como tipología dominante el bloque abierto de uso residencial, con espacio libre asociado y considera como "tipología" la suma de forma, usos y disposición de estos. Así define otras 5 tipologías que son variaciones de los dos componentes. El cuadro que se adjunta justifica el índice de variedad tipológica en un 68,69 %, cifra superior al 20% exigido como mínimo por el Plan General.

Las diversas tipologías urbanas, que se definen por la tipología edificatoria, la hibridación de usos y la asociación de espacios libres privados a las parcelas residenciales son:

- | | |
|--|-----------------|
| 1. Bloque lineal tipo | Tipología A |
| 2. Bloque lineal tipo con hibridación de uso | Tipología AH |
| En planta baja | Tipología AH1 |
| En cuerpos encastrados | Tipología AH2 |
| En planta baja y cuerpos encastrados | Tipología AH1-2 |
| 3. Bloque lineal tipo con espacio libre asociado | Tipología AE |
| 4. Bloque lineal tipo con hibridación de usos y espacio libre asociado | Tipología AHE |
| 5. Torre | Tipología B |

Para el cálculo del porcentaje de diversidad tipológica del sector se realiza un supuesto de asignación de tipologías de protección a las diferentes parcelas, al objeto de poder calcular el aprovechamiento de cada una de las parcelas.

La propuesta de asignación de diversidad tipológica propuesta supera el valor del 20 por ciento previsto por el Reglamento de Planeamiento de Castilla y León, al alcanzar un valor de 69,81 por ciento, según se justifica en el cuadro adjunto.

Cuadro de Índice de variedad tipológica

INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA . Art-86.3.b						
Tipología		Parcelas	Edificabilidad-m2	Aprovecha.-m2	Tipo VIV.	%variedad
A	Bloque lineal tipo	R1-7.1	9.210,19	11.696,94	V.PLIBRE	15,30%
		R1-7.2	5.930,53	5.930,53	VPP	
		R1-10.1	11.949,96	11.949,96	VPP	
			TOTAL A		29.577,43	
AH	Bloque con hibridación de usos (en bajos o en cuerpos adosados)					15,68%
AH1	con usos en planta baja	R1-8.1	12.176,18	12.176,18	VPP	
AH2	con usos en cuerpos encastrados	R1-1.2	6.141,18	6.141,18	VPP	
AH1-2	con usos en planta baja y cuerpos encastrados	R1-1.3	10.610,05	11.989,36	V.JOVEN	
	TOTAL AH			30.306,71		
AE	Bloque con espacio libre asociado	R1-2.1(parte)	7.275,33	7.275,33	VPP	30,19%
		R1-3.1	9.599,12	9.599,12	VPP	
		R1-4.1	9.985,57	9.985,57	VPP	
		R1-5.1	10.790,66	10.790,66	VPP	
		R1-9.1	14.072,03	14.072,03	VPP	
		R1-1.5	5.872,65	6.636,10	V. JOVEN	
	TOTAL AE		58.358,81			
AHE	Con hibridación de usos y espacio libre asociado					28,00%
		R1-6.1	25.915,32	32.912,46	V. LIBRE	
		R1-1.4	8.129,18	9.185,98	V.JOVEN	
		R1-1.1	12.038,59	12.038,59	VPP	
			TOTAL AHE		54.137,02	
B	Torre	R1-2.1(parte)	4.748,00	5.365,24	V.JOVEN	10,83%
		R1-1.1 (parte)	5.220,00	5.898,60	V.JOVEN	
		R1-1.2 (parte)	4.186,00	4.730,18	V.JOVEN	
		R1-1.3 (parte)	4.377,00	4.946,01	V.JOVEN	
			TOTALB		20.940,03	
APROVECHAMIENTO DEL SECTOR			178.227,55	193.320,01		
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA						69,81%

El aprovechamiento del sector resulta ligeramente diferente al del sector al haber incorporado la edificabilidad comercial de cada parcela al cómputo de edificabilidad total residencial. Esto no quita validez al cálculo.

9. Establece una edificabilidad lucrativa máxima ajustada a la fijada por el Plan General, cifrada en 180.882, 55 metros cuadrados, equivalente al 0,80 m2/m2 sobre la superficie neta del sector.
10. Mantiene el resto de determinaciones formales que se exponen en las fichas para el desarrollo de sectores de suelo urbanizable delimitado, especialmente las de infraestructura de abastecimiento y saneamiento:
 - El sistema general de equipamientos refuerza el sistema de servicios urbanos existente.
 - El sistema de espacios públicos se resuelve en colindancia con el cerro del Cristo del Otero.

La ordenación asegura la integración con la estructura urbana actual, mediante la prolongación de la totalidad de las calles existentes, incluyendo la prolongación de la calle Venezuela y el Camino de la Miranda.

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

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

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

Cuadro justificativo de las reservas de los sistemas locales de equipamiento y espacios libres públicos

SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS					
		Ratios mínimos legales	Mínimos exigibles- m2	Previsiones P.Parcial-m2	Superávit-m2
DOTACIONES PÚBLICAS					
Equipamiento comunitario -excluye CIVEH		15m2*100 m2 edificables	27.132,09	31.362,12	4.230,03
Espacios libres		20m2*100 m2 edificables	36.176,12	58.201,11	22.024,99
Equip. Comunitario - Servicios urbanos CIVEH				6.756,11	6.756,11
Total reserva equipamientos y espacios libres		35m2*100m2edificables	63.308,20	96.319,34	33.011,14

El Plan Parcial califica un total de 31.362,12 metros cuadrados destinados a equipamiento comunitario y un total de 58.201,11 metros cuadrados destinados al sistema local de espacios libres públicos, con la distribución de parcelas que se indica en el Cuadro General de Características. Del sistema de equipamiento comunitario la parcela denominada EQ1(6) con previsión (indicativa desde el presente plan parcial) de destino como servicios urbanos-CIVEH, que se contabiliza aparte del resto por entender que el sistema local debe satisfacer demandas poblacionales con independencia de las derivadas del transporte motorizado.

La edificabilidad máxima lucrativa prevista por el Plan Parcial es de 180.880,58 metros cuadrados, cifra que se ha de tener como referencia para aplicar los ratios legales exigibles como mínimos.

Las reservas de espacios libres públicos previstas por el Plan Parcial se ajustan a las condiciones que define tanto la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en suelo urbanizable) como el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en lo que a ratios mínimos se refiere y funcionalidad, garantizando su adecuado soleamiento y el alto porcentaje destinado a la plantación de especies vegetales, superior al 50 por 100 exigido. Se evitan igualmente las zonas residuales. El Plan Parcial centraliza los espacios libres en dos tipologías: zonas verdes, como parques urbanos, y plazas, ambas con funciones complementarias que son pormenorizadamente descritas en la Memoria justificativa del presente Plan Parcial.

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

- 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad lucrativa destinados a equipamientos públicos
- 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad lucrativa destinados a espacios libres públicos

Sobre la edificabilidad lucrativa máxima prevista, de 180.880,58 metros cuadrados, se aplican los ratios mencionados, estableciendo un comparativo con las exigencias normativas generales de Ley.

El resultado es el siguiente:

Con respecto al sistema de equipamiento público se prevé un superávit de 4.230,03 metros cuadrados, a la que habría que añadir los 6.756,11 de la parcela EQ1(6) con previsión de servicio urbano-CIVEH.

En lo que a espacios libres se refiere el Plan Parcial prevé un superávit de 22.024,99 metros cuadrados sobre

los mínimos exigibles por ley.

Con respecto a las previsiones de aparcamientos públicos, a tenor de lo previsto en el artículo 104 del reglamento de Urbanismo que fija un mínimo de 2 plazas por cada 100 metros cuadrados construidos, con un total de 180.880 m² totales es preciso prever 3.618 plazas de las que al menos 1.809 habrán de ser de uso público..

El plan parcial tiene capacidad en vía pública para un total de 836 plazas, según se definen en el plano de ordenación PO-2. De ellas, 21 están reservadas para personas con movilidad reducida, para cuyos vehículos se prevén dimensiones mínimas 5,00 metros X 2,20 metros, localizándose según establece la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados., junto a una zona de aproximación de 1,50 metros mínimo.

Se da cumplimiento también al artículo 5 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León, indicándose en el plano de ordenación PO2 la reserva de plazas destinadas a personas con discapacidad si bien será el proyecto de urbanización el que asigne con carácter definitivo su localización.

El resto de plazas, 973, exigidas por el Reglamento de Urbanismo se localizarán en parcela destinada a equipamiento específico, excluida del cómputo general de los sistemas locales a estos efectos, con una superficie de 6.756 m² sobre la que se propone la construcción del Centro Integrado de Vehículos Eléctricos e Híbridos (CIVEH) que tendrá carácter de uso público. La parcela de CIVEH, con regulación normativa EQ1 tiene un índice de edificabilidad de 1,50 m²/m² lo que permite una superficie máxima sobre rasante de 10.134 m² y dos plantas bajo rasante que permitirían una superficie edificable máxima bajo rasante de 13.512 m². Por tanto el total de 23.646 m² edificables aporta un potencial, con un ratio de 20 m²/plaza, de 1.182 plazas., que permiten resolver con holgura las exigencias del Reglamento de Urbanismo.

Con respecto a las plazas de uso y dominio privado se prevé la exigencia normativa de una (1) plaza por cada 100 metros cuadrados construidos del uso residencial, en el interior de la parcela, habiéndose de pormenorizar ajustándose a las normativas sectoriales correspondientes a cada uno de los usos. En el caso de usos comerciales se prevé la exigencia de dos (2) plazas por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Las parcelas de equipamiento público mantienen la regulación por ordenanza de localizar en el interior de la parcela la exigencia de la normativa sectorial correspondiente o en su defecto dos (2) plazas por cada 100 m² construidos.

Por tanto las reservas totales que prevé el Plan Parcial en su ámbito para vehículos ligeros motorizados es de 3.735, un número superior al mínimo exigible por el Reglamento de Urbanismo., teniendo en todo caso un potencial mayor de plazas de uso público en el C.I.V.E.H.

RESERVAS DE APARCAMIENTO				
Nº Plazas				
Previsiones P.Parcial	Previsiones P.Parcial	Posición	Normativa	Ratio m ² /plaza
APARCAMIENTOS				
En viario público	836	Viario público	Tolerancia aparcamiento	10 m ²
En equipamiento público-serv. urbanos CIVEH	973	C.I.V.E.H.	Tolerancia aparcamiento	20 m ²
TOTAL USO PÚBLICO	1.809			
En parcelas privadas residenciales	1.628	Interior de parcela	1 plaza/100 m ² edific.	
En parcelas de equipamiento privado	64	Interior de parcela	1 plaza/100 m ² edific.	
En parcelas de comercial y otros usos	234	Interior de parcela	2 plazas/100 m ² edific.	
TOTAL USO PRIVADO	1.926			
TOTAL APARCAMIENTO SECTOR	3.735			

JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

Programa indicativo de vivienda con promoción pública, VPP

Las alternativas que se presentan se han realizado en base a una serie de estudios demográficos y de demanda de vivienda pública del municipio de Palencia y su entorno comarcal. Se han utilizado datos actualizados del Ministerio de la Vivienda y del Registro Oficial de Demandantes de la Junta de Castilla León, coordinados con la Sociedad Municipal de Vivienda y Suelo de Palencia.

El plan parcial realiza un supuesto de programa para diferentes tipos de vivienda, que permita disminuir el margen de incertidumbre en la acotación de volúmenes y espacios públicos del ámbito, dado que es preciso sobre los volúmenes máximos previstos ajustar los parámetros de edificabilidad y número máximo de viviendas para cada uno de los bloques de edificación.

Teniendo en cuenta el potencial máximo de viviendas planteado desde el Plan General, la propuesta del plan parcial se elabora con los siguientes criterios:

- Previsión del máximo número de viviendas con protección pública sobre el sector, con una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados y posibilidad de trastero de 8 metros cuadrados y garaje de 25.
- Previsión del máximo número de viviendas destinadas a Vivienda Joven, limitada al 25 por ciento del número máximo de las viviendas previstas para la Vivienda con Protección Pública, a tenor de lo dispuesto en el Decreto de Vivienda Joven en Castilla León (Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León –BOCYL 26 diciembre de 2005). Tendrán una superficie útil comprendida entre los 50 y 70 metros cuadrados, pudiendo disponer de un trastero y un garaje con superficies máxima de 30 metros cuadrados. El riesgo de promoción de este tipo de vivienda para una demanda inferior a la de promoción, se resolvería por la aplicación de la Disposición Adicional Segunda del precitado Decreto: *“Excepcionalmente, cuando no exista demanda suficiente de jóvenes y previa autorización del Servicio Territorial de Fomento, se podrán enajenar o arrendar a otras personas que cumplan el resto de requisitos de acceso a estas viviendas, preferentemente mayores de 65 años, víctimas de violencia doméstica y personas con discapacidad”*.

También se tendrá en cuenta la Disposición Final Segunda «Exclusivamente, a efectos del cálculo de densidades máxima y mínima de población, el planeamiento que establezca la ordenación detallada puede computar como una vivienda, dos de superficie útil de entre 50 y 70 metros cuadrados y calificadas como “vivienda joven” por la Administración de la Comunidad de Castilla y León, no pudiendo superar el número de las viviendas jóvenes el límite del 40% del total de las viviendas resultantes en el sector.

- Previsión de un número máximo de viviendas para familias numerosas del 2 por ciento de las previstas, con una superficie máxima de 120 metros cuadrados útiles, correspondientes a la demanda detectada en el Registro Regional.
- El resto de las viviendas serán promovidas como Vivienda Libre.

El plan parcial realiza un cruce entre los objetivos de puntos precedentes, los volúmenes proyectados como sólidos capaces por la ordenación, las posibilidades de utilizar determinados programas de vivienda joven como proyectos de mayor potencial experimental y mayores oportunidades de singularización del ámbito global, los diferentes usos que se proyectan como hibridación urbana y los límites de edificabilidad y aprovechamiento establecidos por el planeamiento de orden superior.

El resultado es un ajuste de las características de cada una de las parcelas edificables previstas con arreglo al Cuadro de características de régimen de vivienda, que pasa a ser vinculante para el Plan Parcial.

En todo caso se posibilitará el mejor ajuste del número máximo de viviendas en promociones conjuntas, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, justificativo del cumplimiento de las condiciones particulares del plan parcial en el ámbito conjunto elegido.

Teniendo en cuenta el diferente valor del módulo para venta o alquiler de las viviendas protegidas, dependiendo de los diferentes tipos vigentes, será preciso la asignación de este programa indicativo de vivienda a los efectos de la determinación de los coeficientes de ponderación de cada categoría (entendiendo cada una de ellas como un producto de mercado diferente) y cálculo del aprovechamiento del sector.

Determinación del aprovechamiento medio

En la Memoria Vinculante de Gestión del Plan General de ordenación Urbana de Palencia se fija:

- 4.3. CRITERIOS PARA EL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
 1. *La legislación de urbanismo de Castilla y León no contempla la delimitación de áreas de reparto en suelo urbanizable, considerando como ámbito para el reparto de cargas y beneficios derivados del planeamiento el sector. El Plan General de Ordenación Urbana, aprobado en 1992, delimita, por así estar establecido en la legislación urbanística entonces vigente, áreas de reparto en suelo urbanizable, perteneciendo a la misma área todos los sectores programados para el mismo cuatrienio.*
Este Plan General ha pretendido mantener en lo posible prácticas urbanísticas arraigadas en el desarrollo urbanístico de Palencia, y aunque no es posible aplicar mecanismos de compensación o transferencia de aprovechamientos entre sectores, ha sido un objetivo que sectores con una misma tipología y uso característico tuvieran aprovechamientos similares, compensando las diferencias con la asignación de sistemas generales.
 2. *El Reglamento de Urbanismo establece que será el documento que contenga la ordenación detallada quien asigne justificadamente los coeficientes de ponderación en cada sector. No obstante el Plan General ha establecido, con carácter orientativo, los coeficientes correspondientes a los usos previstos, siendo el instrumento que establezca la ordenación detallada el que deberá fijarlos para cada sector.*
 3. *Con los coeficientes de ponderación establecidos y a los únicos efectos del estudio económico, se ha realizado el cálculo del aprovechamiento medio de cada sector. El aprovechamiento medio así obtenido tiene carácter estimativo, no vinculando en ningún caso a las determinaciones de ordenación pormenorizada que deberá contener el Plan Parcial que desarrolle cada sector.*
 4. *La diferencia entre el aprovechamiento medio correspondiente a cada sector y los delimitados en el Plan que se revisa corresponden a la diferencia entre coeficientes de ponderación para usos similares. El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece condiciones para la asignación de coeficientes de ponderación a las que se ha ajustado este documento. Para poder comprar el aprovechamiento medio de un sector con el tipo del Plan que se revisa sería necesario establecer una equivalencia previa entre coeficientes de ponderación.*

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

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

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

VPO: vivienda sometida a algún régimen de protección pública

VPL: vivienda de precio libre

Según las determinaciones del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, "Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 107 del RUCyL (en lo no afecto por la nueva Ley de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla León), se determina el aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento lucrativo total del sector entre la superficie total del sector, conforme a las reglas previstas en el mismo e incorporando lo dispuesto en el artículo 102 relativo a la ponderación entre usos:

a) Los coeficientes de ponderación deben guardar relación con la rentabilidad respectiva de cada uso, y pueden oscilar entre un mínimo de 0,50 y un máximo de 2,00, correspondiendo al uso predominante la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entiende que se les asigna como coeficiente la unidad.

b) En particular, en los sectores de suelo urbanizable con uso predominante residencial debe asignarse un coeficiente para cada régimen de protección pública previsto, que refleje la proporción entre el precio máximo de venta de cada régimen de protección pública y el precio de venta estimado para las viviendas libres que puedan construirse en el sector.

Coeficiente de ponderación

Uso predominante residencial VPP

Tipologías de promoción pública 1,00

Datos incorporados del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León, 2002-2009

VPP- 1 VENTA DE VIVIENDA PROTEGIDA DE PRECIO GENERAL

Ámbito municipal 1C **Precio módulo del metro cuadrado útil 1.394,72 €/m2**

Si consideramos el uso predominante la vivienda joven, el coeficiente de ponderación será de 0,89 para la vivienda de precio general

VPP- 2 ALQUILER

Módulos idénticos a los de venta, capitalizados a 10 o 25 años.

Vivienda joven

Decreto de vivienda joven en Castilla León (Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León –BOCYL 26 diciembre de 2005)

ORDEN FOM/14/2006, de 9 de enero, sobre convocatoria y selección de entidades de crédito –BOCYL 13 enero 2006)

ORDEN FOM 67/2006 de 25 de enero por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de las subvenciones previstas en el Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la Vivienda Joven en Castilla y León –BOCYL 27 de enero de 2006)

ORDEN FOM/ 353/2006, de 07 de marzo por la que se convocan las ayudas económicas previstas en el Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la Vivienda Joven en Castilla y León –BOCYL 13 de marzo de 2006)

Ámbito municipal 1C- **Precio módulo del metro cuadrado útil 1.569,06 €/m2**

Características de superficie útil entre 50 y 70 m2, con posibilidad de plaza de garaje y trastero vinculado, cuya superficie útil conjunta no supere los 30 m2., con precio módulo de 941,44 €/m2

Utilizaremos un coeficiente de ponderación de 1,13, con respecto al uso predominante VPP de régimen general.

Vivienda Libre

Artículo 107.b. " En particular, en los sectores de suelo urbanizable con uso predominante residencial debe asignarse un coeficiente para cada régimen de protección pública previsto, que refleje la proporción entre el precio máximo de venta de cada régimen de protección pública y el precio de venta estimado para las viviendas libres que puedan construirse en el sector"

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

Ministerio de la Vivienda, TINSA, Sociedad de Tasación. Datos primer y segundo semestres de 2008-08 Consejo Regional de Cámaras de Comercio de Castilla y León, Sociedad Municipal de Vivienda y Suelo del Ayuntamiento de Palencia.

Precio máximo de venta del metro cuadrado construido 1.695 €

Precio máximo del metro cuadrado útil 2.230 € (con coeficiente s. útil-construido del 1,30)

Las tendencias actuales del mercado permiten valorar sobre la base anterior una baja del 20 por 100, lo que permite utilizar un módulo de 1.763 €/ m2 útil

Tendremos en cuenta que según el Decreto de Vivienda Joven de Castilla y León (BOCYL nº 247 de 26 de

diciembre de 2005) el porcentaje destinado a vivienda joven se limita al 25 por ciento sobre el previsto para viviendas con protección pública en cada sector por lo que el uso predominante habrá de ser necesariamente considerado el de VPP general.

Utilizaremos un coeficiente de ponderación de 1,27 si consideramos el uso predominante vivienda de precio general.

Se pone de manifiesto que el cálculo de reservas para equipamientos y espacios libres se realiza en el caso más desfavorable, tomando como uso predominante la vivienda de precio general (coeficiente 1,00) y asignando a la vivienda libre un coeficiente de ponderación del 1,27 y a la vivienda de precio joven un coeficiente de ponderación de 1,13.

Comerciales y servicios: El coeficiente de ponderación se fija en 1,30, en cualquiera de las dos situaciones.

Equipamientos privados El coeficiente de ponderación se fija en 0,75

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

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO DEL SECTOR Y APROVECHAMIENTO MEDIO

El cálculo del aprovechamiento del sector se realiza a partir de un supuesto de pormenorización de programa de vivienda relatado en el punto precedente. La explotación de estos datos, cruzados con las determinaciones del Plan Director de Vivienda vigente permite sacar las siguientes conclusiones:

1. La demanda de VPP-Vivienda Joven es la mayor, dentro del régimen general VPP
2. La oferta de VPP-V. Joven no puede ser mayor del 25 % del total de viviendas de VPP
3. La demanda de familia numerosa será de un máximo de 2,5% de las viviendas totales a ofertar, en consecuencia el 2,5 % de la edificabilidad VPP total

Con estos supuestos se elabora la tabla de aprovechamientos para el sector en la que se realiza el supuesto de adjudicar a la vivienda joven un máximo del 25 % del total de edificabilidad de la vivienda protegida.

Cuadro de aprovechamientos del sector

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL PLAN PARCIAL				
USO	EDIFICABILIDAD M2	COEF.PONDERACION	M2 USO PREDOMINANTE	% USOS
RESIDENCIAL VPP				
RESIDENCIAL VPP (incluye fam.numerosa)	101.754,23	1,00	101.754,23	52,57%
RESIDENCIAL VIVIENDA JOVEN	28.476,00	1,13	32.206,36	16,64%
RESIDENCIAL LIBRE	32.557,78	1,27	41.348,38	21,36%
COMERCIALES y OTROS USOS NO RESIDENCIALES	11.720,00	1,15	13.478,00	6,96%
EQUIPAMIENTO PRIVADO	6.372,58	0,75	4.779,43	2,47%
TOTAL SECTOR	180.880,58		193.566,39	100,00%
Aprovechamiento medio	0,7233	m2/m2 uso predominante		

Siendo la superficie del sector 267.631,10, incluidos sistemas generales interior y exterior, el aprovechamiento medio del sector es: 0,7233 m2/m2 del uso predominante, residencial vivienda con protección pública, VPP.

CAP. IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

IV. 1. APLICACIÓN DE LAS CLAVES DE ORDENACIÓN

La ordenación pormenorizada propuesta desde el Plan Parcial es el resultado de la formalización de los criterios y objetivos estimados desde las Claves Sectoriales, aplicados de forma transversal y bajo la premisa general de plantear las bases para un desarrollo sostenible. La consideración de cada una de ellas incorpora un ajuste a objetivos que se describe a continuación.

Hay que tener en cuenta la consideración global de la ordenación de la actuación de Palencia Norte en la que el presente plan parcial se formula conjuntamente con el correspondiente al sector SUZ-2.AE industrial.

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



Imagen general propuesta para el sector

ESTRUCTURA URBANA

Justificación Bioclimática de la Ordenación adoptada

La aplicación de soluciones bioclimáticas al diseño de estructuras urbanas adquiere su sentido más completo cuando se enmarca dentro de un conjunto de estrategias para construir estructuras más sostenibles desde el punto de vista ambiental y social. Esta afirmación genérica se hace más concreta cuando atendemos al papel que tiene el tratamiento de la energía dentro del proceso de construcción y posterior funcionamiento de un barrio residencial como el que aquí se propone.

Considerar el tratamiento de la energía en la ordenación o en el diseño urbanos supone plantearse que la estructura urbana resultante ha de tener un metabolismo que se acerque lo en una medida razonable al funcionamiento de un ecosistema ideal no antropizado. Es decir, que se cierren adecuadamente los ciclos de los distintos materiales (agua, residuos) de tal forma que la degradación del ecosistema es recuperable y que se utilice la menor cantidad de energía posible para generar la mayor cantidad de complejidad urbana posible.

En este sentido las estrategias de sostenibilidad habituales en los últimamente denominados ecobarrios pasan por un repertorio casi fijo de medidas a considerar tanto en el diseño de la estructura urbana como en la gestión posterior a su construcción. De entre ellas cabe destacar las siguientes:

1.-Conceptos básicos en sostenibilidad urbana. Energía, soleamiento y ciudad.

Temas clave en las propuestas urbanas hacia una mayor sostenibilidad.

ENERGÍA

1.-Estructura urbana:

- Protección suelo con usos no urbanos del suelo: agricultura periurbana, impacto ambiental infraestructuras, espacios naturales protegidos, promoción sostenible del medio rural
- Espacio público y medio ambiente urbano: condiciones de confort térmico, regulación acústica y de contaminación del aire, espacios de relación y restauración emocional
- Arquitectura ecológica: bioclimatismos, iluminación Natural, reciclado de materiales de construcción, utilización sostenible del agua en la edificación, participación usuario y flexibilidad formal

2.-Movilidad y accesibilidad: intermodalidad, dimensiones abarcables.

3.-Energías renovables: Gestión comunitaria de la generación de energía

4.-Gestión de los recursos hídricos: cierre del ciclo del agua en los asentamientos urbanos

5.-Residuos sólidos urbanos. Gestión de reciclado

6.- Condiciones de Sostenibilidad social

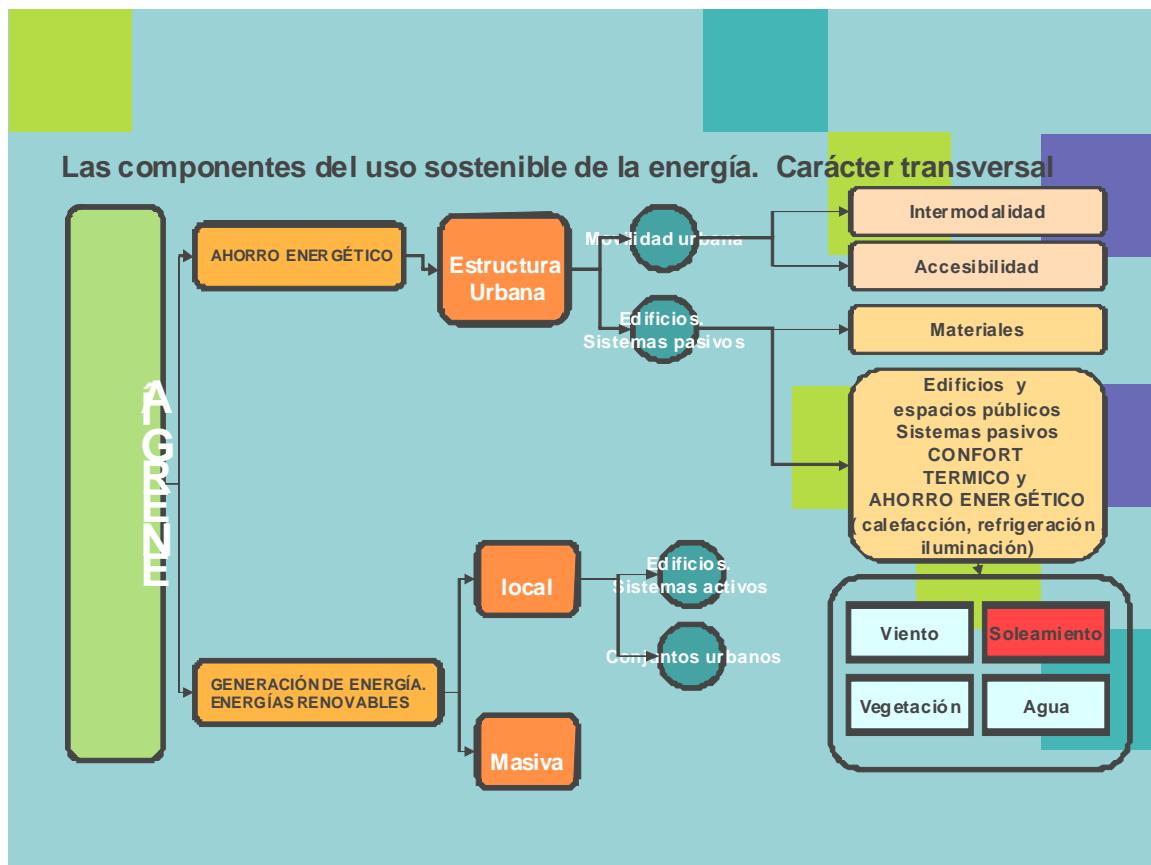
- Cohesión social: gestión participativa de los equipamientos y del espacio público, políticas de vivienda, políticas sociales.
- Viabilidad económica: Potenciación de las economías locales, creación de alto valor añadido con poco consumo de recursos naturales

Todas ellas tienen su influencia en el uso de la energía y de la materia. Si nos centramos en esta primera podríamos ver que si ponemos en orden el conjunto de medidas a tomar en cuenta que justifiquen decisiones de ordenación, podemos constatar que el conjunto de acciones están encaminadas en un doble sentido:

- Hacia el ahorro energético tanto en la construcción de la ciudad como en su funcionamiento, y todo ello a diferentes escalas que pasan de considerar una densidad adecuada de la estructura a generar que se haga compatible con aspectos como la movilidad urbana no basada en el uso masivo del vehículo privado o a las posibilidades de controlar con el diseño, es decir, de utilizar sistemas bioclimáticos de generación de la forma urbana, aplicables tanto al espacio público como a las edificaciones

- Hacia la producción de la energía a través de sistemas renovables, más o menos colectivizados, que van evolucionando en el tiempo conforme la tecnología desarrolla nuevas soluciones.

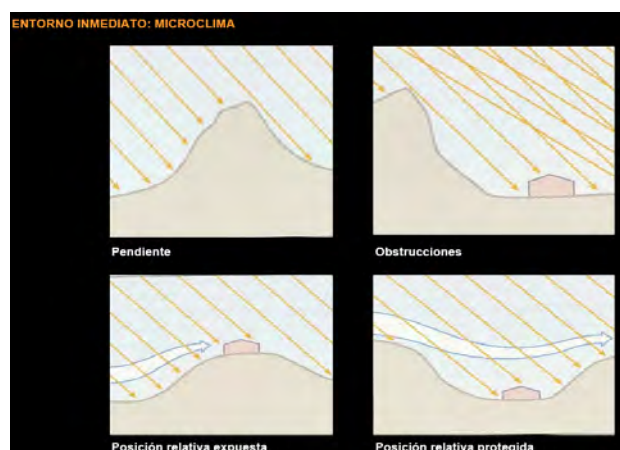
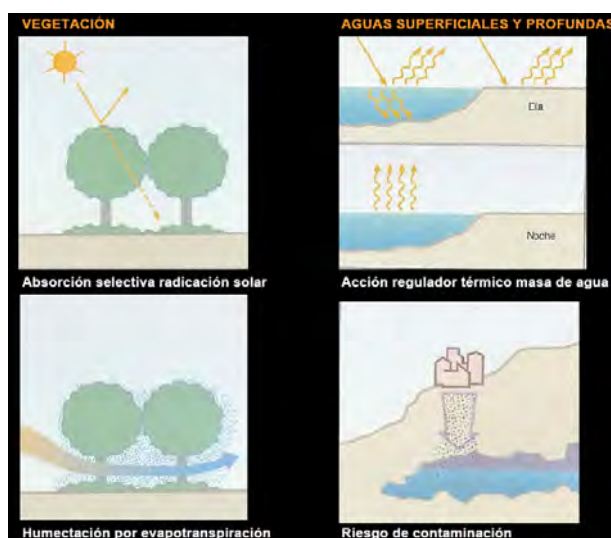
Como se ve en el cuadro anterior el ahorro energético ya justificaría la utilización de sistemas bioclimáticos en el diseño. Sin embargo, este argumento se refuerza al considerar estas razones se ven acompañadas de la consecución de un mayor confort térmico, que hace más habitables tanto los edificios como el espacio público.



Consideraciones generales sobre el diseño bioclimático

Existen una serie de consideraciones de carácter general si se pretende llegar a la ordenación de la forma urbana teniendo en cuenta soluciones bioclimáticas.

Las soluciones concretas son difícilmente generalizables, si bien las metodologías son fáciles de extrapolar. Si las condiciones de confort dependen de factores microclimáticos propios del lugar donde se actúa y de cómo se modelen con la forma urbana estos factores de partida podemos entender que para cada sitio existe un microclima concreto. Si nos atenemos a las condiciones de soleamiento este enfoque se hace claramente evidente. En una misma calle las condiciones de soleamiento pueden ser muy diferente en función de la altura de la edificación del entorno, de la vegetación arbórea, del mobiliario urbano, etc. Incluso el color de los materiales que influye en su capacidad de acumulación calorífica puede hacer variar un par de grados la temperatura media de un lugar soleado a lo largo del día. En este mismo sentido la exposición o protección del viento, las condiciones del medio ambiente urbano, etc. pueden ser determinantes en el balance energético de nuestras actuaciones y en las condiciones de confort generadas. Algunas circunstancias concretas de correcciones de los valores mesoclimáticos facilitados por los observatorios son las siguientes:



Factores de corrección de valores mesoclimáticos

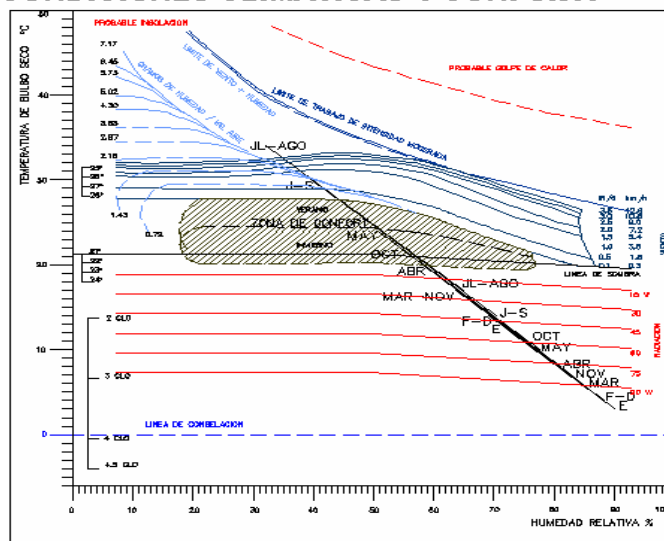
Los elementos del medio natural de los que se puede echar mano en el diseño bioclimático son fundamentalmente el soleamiento, el viento o las brisas generadas, la vegetación y el agua. Los modos de aprovechar a través del diseño urbano y arquitectónico estos elementos son denominados estrategias bioclimáticas. Estas estrategias, propias de cada momento climático característico a lo largo del año, pueden combinar distintos sistemas para la consecución del confort térmico. Estos pueden ser de dos tipos:

Sistemas pasivos. Son aquellos que cuentan sólo con la forma de los edificios y del espacio público para la calefacción o refrigeración de los espacios habitables. Ponen su acento en las posibilidades de captación solar y de acumulación de los edificios y los espacios públicos en función de su orientación, exposición, de las superficies y de los materiales con que están construidas; en las posibilidades de refrigeración en función de las protecciones solares, el aprovechamiento de la evapotranspiración de las plantas, la humectación que supone la presencia del agua en los espacios habitables, el aprovechamiento del movimiento del aire, ya sea a través de ventilaciones inducidas o sacando partido a la presencia de vientos dominantes en el lugar.

Sistemas activos. Son aquellos en los que existe un mecanismo interpuesto entre el medio y el espacio habitable, que calefacta o refrigera supliendo lo que la forma del espacio habitable por sí mismo no es capaz. Nos referimos a sistemas como el muro trombe, los colectores solares, los paneles fotovoltaicos, etc.

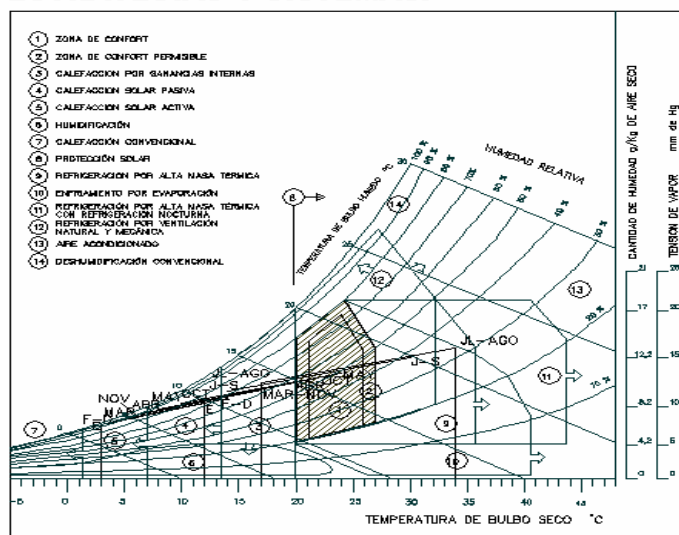
Las estrategias bioclimáticas se definen en los diagramas bioclimáticos de Olgyay y Givoni.

CARTA BIOCLIMÁTICA DE OLGYAY. CONDICIONES CLIMÁTICAS Y CONFORT.



Carta bioclimática de Olgay

CARTA BIOCLIMÁTICA DE GIVONI. ESTRATEGIAS Y SISTEMAS.



Carta bioclimática de Givoni

A la hora de diseñar una estructura urbana, ya que no siempre es posible asegurar un número de horas adecuado de radiación solar, nos parece prioritario asegurar las condiciones de soleamiento de las viviendas, ya que la intensidad de uso del espacio público no es tan grande. En este sentido consideramos como el estándar mínimo de soleamiento dentro de cada vivienda 4 horas solares entre las 10,00 y las 14,00 del día 21 de Diciembre. Son varias las razones:

El 21 de Diciembre, si bien no es el día más frío del año si es el que posee la trayectoria solar más inclinada, y por tanto con mayor riesgo de ocultaciones entre edificios.

Las cuatro horas centrales del día son aquellas en las que por el ángulo de incidencia del sol hay más captación de una superficie vertical.

Cuatro horas de soleamiento dentro de la vivienda supone la posibilidad de acumular calor suficiente en elementos constructivos interiores de gran inercia térmica que permitan un desfase de onda térmica que va de 8 horas a 12 horas dependiendo del material, y por tanto supone un apoyo a la calefacción de la vivienda durante todo el día y parte de las horas nocturnas.

Diagnóstico Bioclimático del emplazamiento.

Para la caracterización de las condiciones microclimáticas del entorno se ha de enfocar desde el punto de vista de la consecución del confort térmico. Para ello se toman como valores normales climáticos más significativos las temperaturas medias de las máximas y las mínimas mensuales y las humedades relativas máximas y mínimas. Con el cruce de estos valores se pueden establecer en que meses son necesarias unas estrategias de calefacción o de refrigeración según nos encontremos en una zona u otra respecto a la zona de confort comprendida entre los 20 y los 25 grados y el 40 y los el 70% de humedad relativa.

Para el caso que nos ocupa, en Palencia, y debido a la situación de protección respecto a los vientos dominantes al encontrarse el ámbito en una posición ligeramente deprimida respecto a la ciudad y en un área de sombra respecto a dichos vientos, consideramos que las estrategias basadas en el aprovechamiento del viento para refrigerar no son de aplicación por lo que los valores relativos a frecuencia y velocidad nos son relevantes.

Si nos atenemos a temperaturas y humedades podemos sacar las siguientes conclusiones:

Julio y agosto por encima de la zona de confort con temperaturas máximas que rondan los treinta grados y humedades relativas mínimas por debajo del 35% para estos meses. Esto implica que se pueden combinar las estrategias de refrigeración por aporte de agua al aire o por aprovechamiento de los movimientos de aire. En el mes de Junio nos encontramos en las horas más calurosas del día un poco por encima de la zona de confort en situación de sombra y se necesita aporte de calor para las horas nocturnas, calor que puede ser el e acumulación en el interior de la vivienda por el día.

Para el resto de las estaciones los aportes de calor son necesarios durante la mayor parte del día en especial en el mes de Enero, siendo menos importantes en los meses de Septiembre, Octubre y Mayo. En cualquier caso en todos estos meses es posible llegar a la zona de confort con sistemas de calefacción pasivos, según se desprende del análisis de los datos en el climograma de Givonni.

Justificación bioclimática de la ordenación.

La ordenación ha de asegurar las condiciones mínimas para el desarrollo de arquitectura bioclimática.

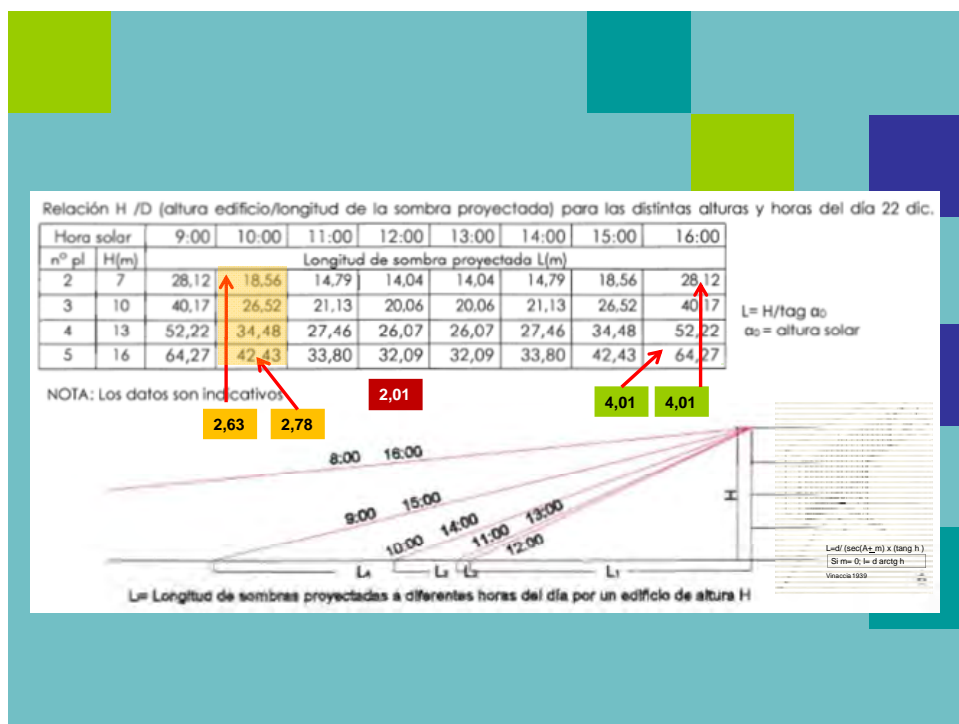
Si en las ordenanzas del documento de planeamiento se han de regular las condiciones de volumen y formales para que se puedan desarrollar sistemas pasivos bioclimáticos en función de la orientación de las fachadas, la presencia de los huecos en ellas, etc. en el documento lo fundamental es asegurarnos que cada vivienda cumple con unas condiciones mínimas de soleamiento en cada momento que el aporte de radiación solar se imprescindible para la consecución del confort térmico. Hemos considerado, como se ha mencionado en párrafos precedentes, que estas condiciones mínimas se pueden resumir en la posibilidad de soleamiento de todas las viviendas durante las cuatro horas centrales del día el 21 de Diciembre.

Con esto salvaríamos, sin entrar en la definición formal de la edificación, los meses en los que el aporte de radiación solar en las viviendas es imprescindible y dejaríamos abierta la posibilidad de que existan espacios públicos soleados en este periodo estándar a menos de 300 metros de todas las viviendas. De igual modo el diseño de la estructura urbana con respecto a este criterio de prevalencia de las posibilidades de soleamiento permite que protecciones solares propias del espacio público y de los huecos de las aperturas en fachada sean las que se encarguen de mantener los interiores de las viviendas y los espacios públicos a la sombra como condición previa para que sean efectivos el resto de los sistemas pasivos (ventilación cruzada, vegetación, humectación, etc.)

Siguiendo estos criterios se han tomado las siguientes decisiones de diseño:

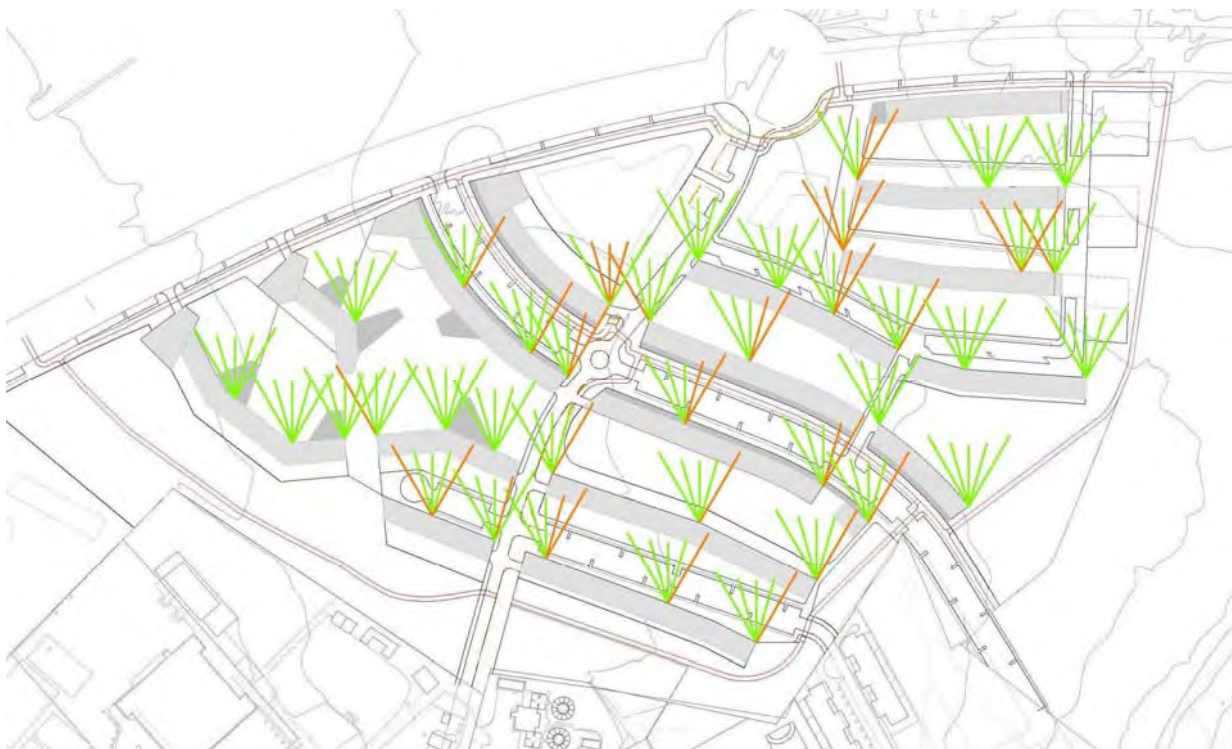
- 1.- La altura de la edificación es constante. Para calcular estas obstrucciones se han utilizado los valores de referencia que aparecen en el gráfico.
- 2.- Los edificios están orientados en dirección Noroeste-Sureste, lo que, si bien no es la orientación óptima a 40° de latitud según los estudios de Olgyay, posibilita ajustar el ancho de la caja de la calle con las necesidades de soleamiento.
- 3.- Existen áreas del espacio público con 4 horas de sol al menos de 300m de todas las viviendas.

El esquema explicativo de estas decisiones de proyecto es el siguiente:



Esquema de parámetros bioclimáticos en la ordenación

En él se pone de manifiesto que con ligeras correcciones se pueden conseguir cuatro horas de sol el 21 de Diciembre en las horas centrales del día. Los puntos en los que las proyecciones de los rayos de incidencia solar están en naranja se considera que la distancia entre bloques no es suficiente para que no se produzcan obstrucciones. Al estar representados los azimuts de las horas centrales del día entre las 10,00 y las 14,00 horas, se tiene una idea directa del número de horas de radiación de las que se dispone. Cuando la proyección de la incidencia es verde no se producen obstrucciones entre edificios.



Esquema de soleamiento sobre la ordenación

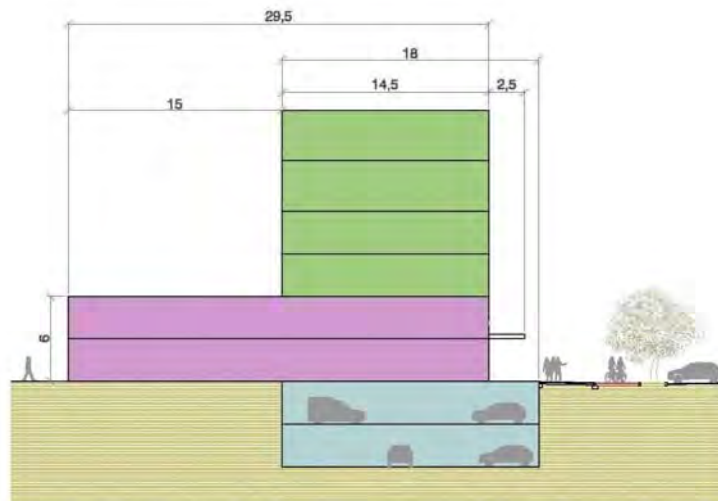
USOS DEL SUELO

Las Tipologías Residenciales

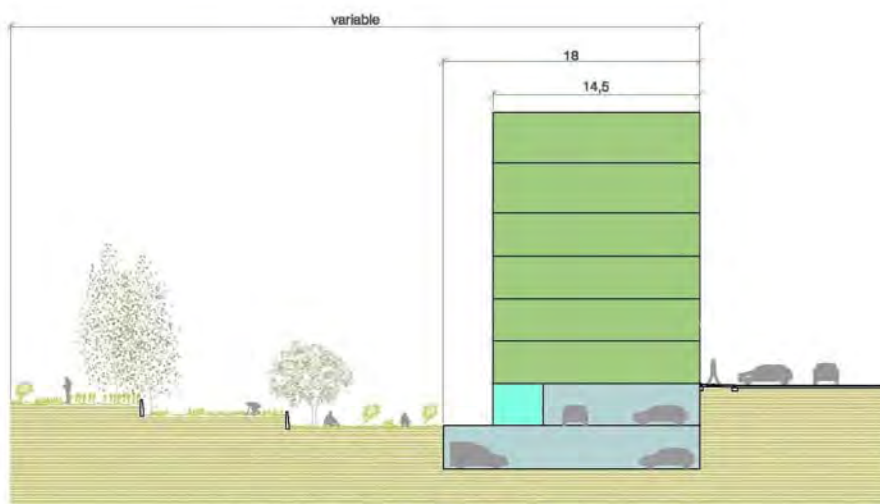
El objetivo básico es de diseñar un soporte residencial que permita el desarrollo de una diversidad de proyectos constructivos que permitan una alta eficiencia energética, incardinados a un sistema de espacios libres de alto confort climático y calidad urbana. Complementariamente tienen que permitir el fraccionamiento de la “unidad de promoción” con el objetivo de dar cabida en la actuación, desde el planeamiento, a un abanico de agentes constructores de diferente tamaño y perfil.

El diseño de la trama residencial se realiza a partir de un supuesto de programa específico de vivienda a desarrollar que permite avanzar sobre el contenido de los espacios residenciales. Bajo un criterio de búsqueda de diversidad urbana, las tipologías residenciales tienen que permitir la elaboración de proyectos de edificación que incorporen energías pasivas en su diseño. Ventilación cruzada, soleamiento (partiendo de soluciones óptimas que garanticen 4 horas de sol en el solsticio de invierno), relación directa con espacios ajardinados (naturalizables) y cercanía a equipamientos y servicios de uso diario (fundamentalmente comercio) se aplican desde la génesis del proyecto.

Estas condiciones junto a la voluntad de articular un sistema de movilidad que apueste por la autonomía energética nos lleva a definir un sistema de piezas urbanas desarrolladas en bloques lineales con crujías homogéneas de 14,5 metros, que apuestan mayoritariamente por tipologías de vivienda corredor. Orientación a sur-suroeste (manteniendo fondo paisajístico del Cerro del Cristo del Otero) y ventilación cruzada. Se potenciarán las agrupaciones que minimicen el número de ascensores por grupo de vivienda.



Sección por módulo comercial



Sección tipo con espacio libre asociado



Esquema de módulo de tipología básica con usos híbridos y espacios libres asociados

Los bloques dispondrán de un espacio para el garaje obligatorio de coches, con crujía máxima 18 metros que permite liberar de urbanización un alto porcentaje de suelo en el sector.

Los bloques residenciales, que albergan las piezas básicas de alojamiento, incorporarán los siguientes elementos que se resolverán de forma mancomunada:

- Espacio para garaje de bicicletas, en número mínimo de 2 plazas por cada vivienda con la solución técnica libre. Estará situado a pie de calle, con acceso directo al espacio público.
- Espacio para almacén general-cochecitos de bebé, en ratio de 1m²/vivienda
- Espacio para el estacionamiento de vehículos rodados, en ratio de 1 plazas de garaje por cada 100 metros cuadrados construidos, en garajes agrupados que estarán localizados en posición bajo

rasante.

- Espacio para recogida de basuras con separación selectiva
- Espacio para usos asociativos
- Cubiertas como soporte de elementos de captación solar térmica y fotovoltaica complementariamente a su utilización como espacio común parcialmente ajardinado.

Esta tipología se utiliza en el sector generando un sistema de “filamentos” que permite reducir la ocupación de suelo general en las parcelas edificables. La posición de estos, para una buena orientación de viviendas y del espacio público, será la este-oeste lo que configura la orientación de la mayor parte de las calles. La dirección de los vientos en la zona, analizados en el Documento Ambiental que se ha redactado de forma complementaria al presente plan parcial garantiza las condiciones básicas para alcanzar un buen grado de confort climático en vías públicas.

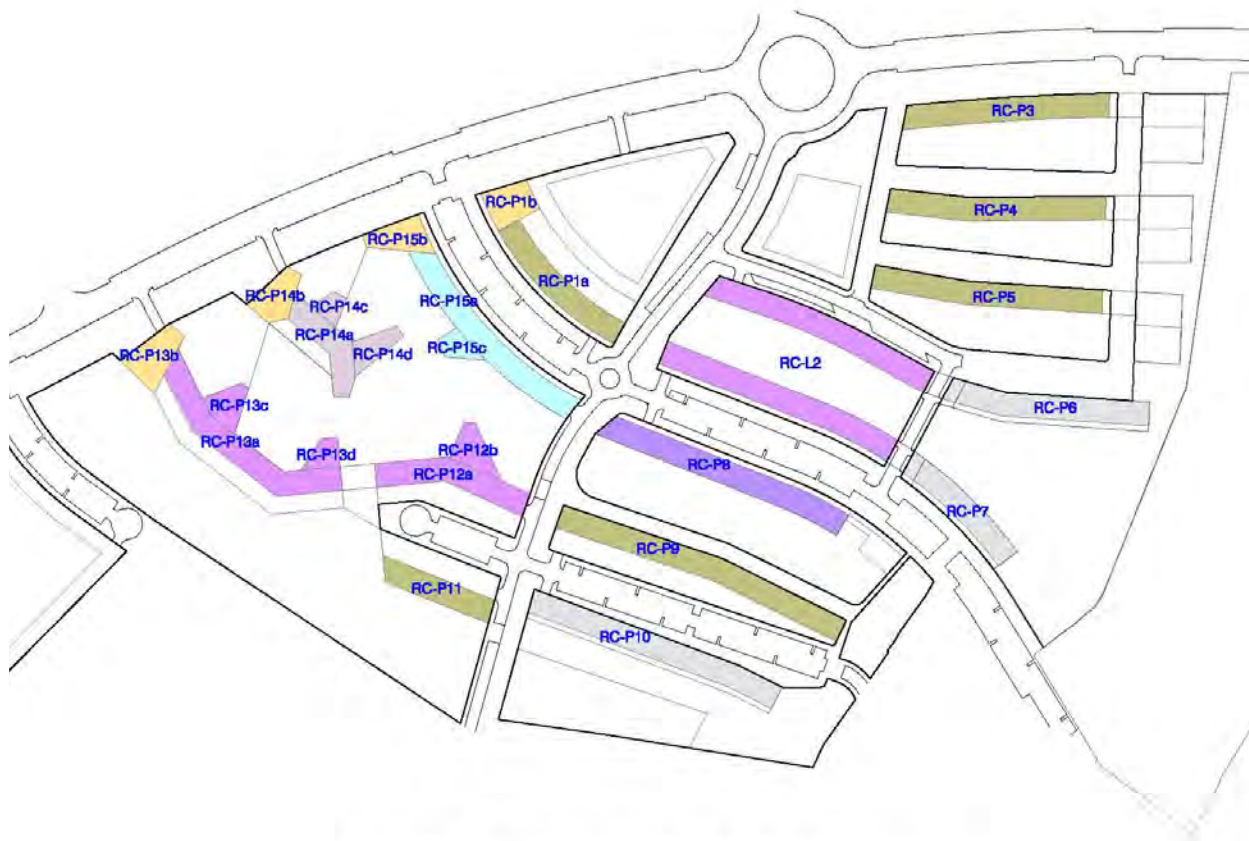
Esta organización de cuerpos de edificación permite ajustar un primer modelo de soleamiento, que nos muestra la situación actual con respecto a las deseables 4 horas de sol en el solsticio de invierno y por el que se comprueba que la mayoría de las viviendas de planta baja (la posición más desfavorable) cuentan con cuatro horas de sol, permitiendo aventurar una buena situación de partida para conseguir proyectos constructivos con una alta calificación energética.

La modelización del soleamiento de los espacios públicos permitirá elaborar unas condiciones pormenorizadas para la futura urbanización de estos espacios.

La linealidad de la propuesta se modela espacialmente tanto con las condiciones particulares de la ordenanza, que exige el fraccionamiento del proyecto en cuerpos de diferente percepción formal, como con la holgura urbanística proyectada desde el plan parcial. El cálculo de los volúmenes formales posibles frente a la menor edificabilidad para cada una de las parcelas permite asegurar (y paralelamente exigir por ordenanza) una diversidad proyectual, garantizando desde el planeamiento las buenas condiciones bioclimáticas de base para los proyectos posteriores.

A partir de esta se van desarrollando las diversas tipologías urbanas, que se definen por la tipología edificatoria, la hibridación de usos y la asociación de espacios libres privados a las parcelas residenciales y son las siguientes:

1. Bloque lineal tipo	Tipología A
2. Bloque lineal tipo con hibridación de uso	Tipología AH
• En planta baja	Tipología AH1
• En cuerpos encastrados	Tipología AH2
• En planta baja y cuerpos encastrados	Tipología AH1-2
3. Bloque lineal tipo con espacio libre asociado	Tipología AE
4. Bloque lineal tipo con hibridación de usos y espacio libre asociado	Tipología AHE
5. Torre	Tipología B



ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA RESIDENCIAL

- A - Tipo BASE: bloque lineal. P6, P7, P10
- AH1 - Tipo BASE con usos HIBRIDADOS. P14 (excluye P14b)
- AH2 - Tipo BASE con usos HIBRIDADOS. P15 (excluye P15b)
- AH1.2 - Tipo BASE con usos HIBRIDADOS. P8
- AE - Tipo BASE con ESPACIO libre. P1 (excluye P1b), P3, P4, P5, P9, P11
- AHE - Tipo BASE con usos HIBRIDADOS y ESPACIO libre. P12, P13 (excluye P13b)
- B - Tipo TORRE

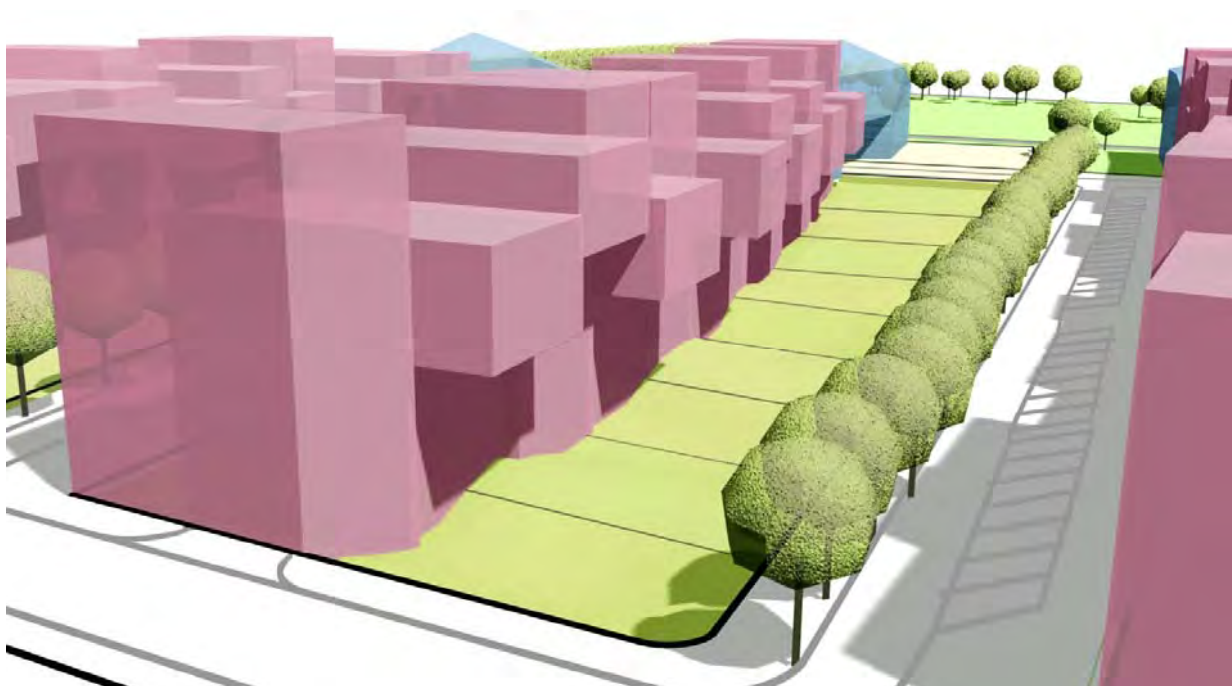
Esquema de variedad tipológica residencial

La Hibridación de Usos Urbanos. Organización Espacial y Regulación Formal

La aparición de usos para actividades y empleo tiene su soporte en la planta baja de los bloques que configuran la calle principal este-oeste, y que amplían su crujía hasta los 18 metros, permitiendo un soportal por el desde la ronda norte se conecta con el tejido residencial actual.

El tejido comercial se resuelve al oeste del Camino de la Miranda apoyando el sistema de plazas públicas y las tipologías urbanas se adaptan incorporando a los filamentos unos cuerpos singulares destinados a conformar y singularizar las plazas y a completar la red comercial menuda del sector.

En el caso de que los bloques asocien espacios libres, las tipologías urbanas ofrecen un paisaje mas naturalizado, reconocible por la unicidad de los vallados, que se plantean como oportunidad para el proyecto singular de arte urbano, una "ilustración urbana" en el barrio. Cuando los espacios asociados tienen suficiente tamaño se proponen rehundidos que permiten una mejor integración en la escena urbana por incorporación del paisaje de huertos y jardines desde la calle. Los menores tamaños se formalizan mediante jardines como ampliación del espacio público en el que el mantenimiento de los elementos de sombra y jardinería se difieren a los particulares.



Maqueta de tipología filamento con espacios libres asociados

La importancia que para el paisaje urbano tiene el cerramiento de estos elementos, de uso y dominio privado, pero con una gran impronta en el paisaje público, aconsejan su tratamiento singular. El Plan Parcial propone, con carácter vinculante, la solución unitaria de los cerramientos de las parcelas que incorporen este tipo de espacios libres, con objeto de que puedan convertirse en un elemento de apoyo a la identidad de la actuación.

La propuesta formal que se incorpora al Plan Parcial, como expresión artística aplicada a un elemento urbano de constante presencia diaria, será, en definitiva, un referente importante de cultura urbana y social.

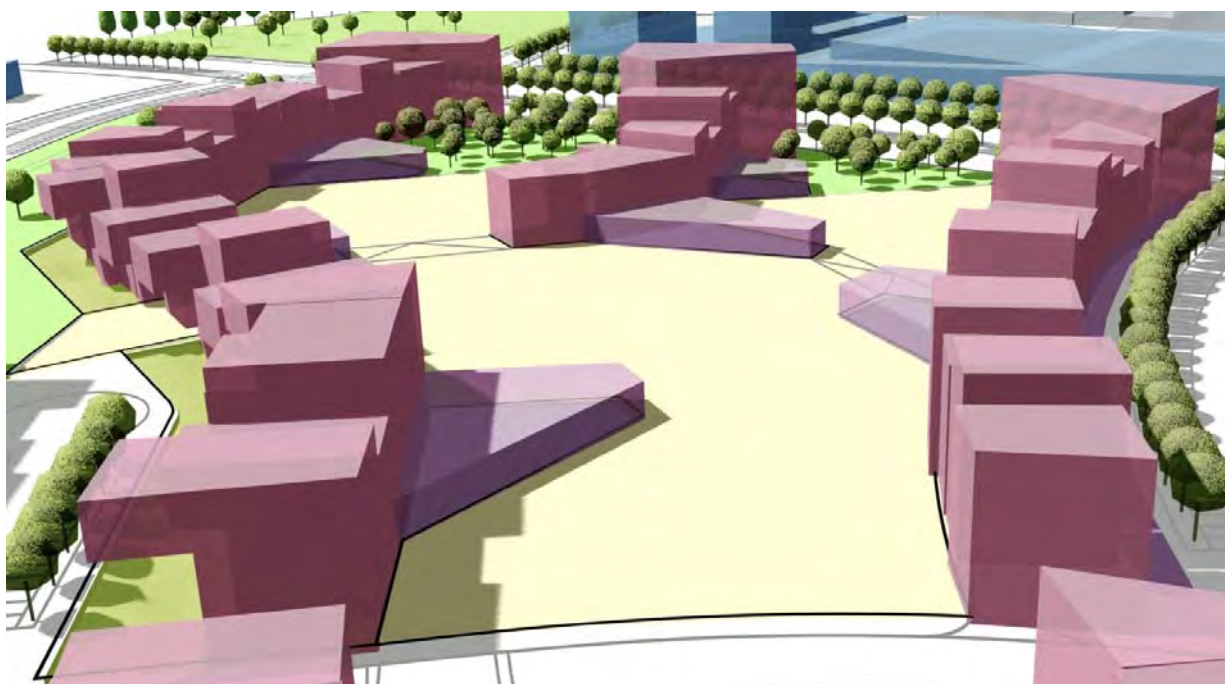
Los filamentos que continúan sobre calles, crean puentes que singularizan el paisaje urbano resolviendo los equipamientos integrados en la trama, garantizando la continuidad de itinerarios.

Cuando la tipología de filamento llega al parque tiene que singularizar su presencia. Una nueva exigencia para el diseño del proyecto de edificación. En este caso se habría de producir una lectura conjunta, de lenguaje común del sistema residencial que se presenta como fachada del parque.



Maqueta de las cabeceras residenciales y equipamiento público al parque

La tipología básica planteada, con la variedad de espacios libres asociados y bajos comerciales se complementa con una adaptación de ésta en contacto con la Ronda Norte. Los bloques se quiebran para dar paso a un sistema de plazas en donde la edificación lineal va dando paso a pequeños cuerpos edificados con usos no residenciales que puedan utilizar el propio espacio público para sus actividades. Condiciones como las texturas de los materiales, el color, la jardinería, los cerramientos, el alumbrado público pueden convertir este espacio en un elemento de oportunidad para usos singulares en Palencia, de fuerte valor convivencial.



Maqueta del sistema de plazas con comercio en plantas baja y primera

Como tipología complementaria aparece la torre, de planta irregular y superficie media 600 m². Utilizada como cabeceras de identidad para el nuevo barrio, en proximidad con la ronda norte. Rematan los

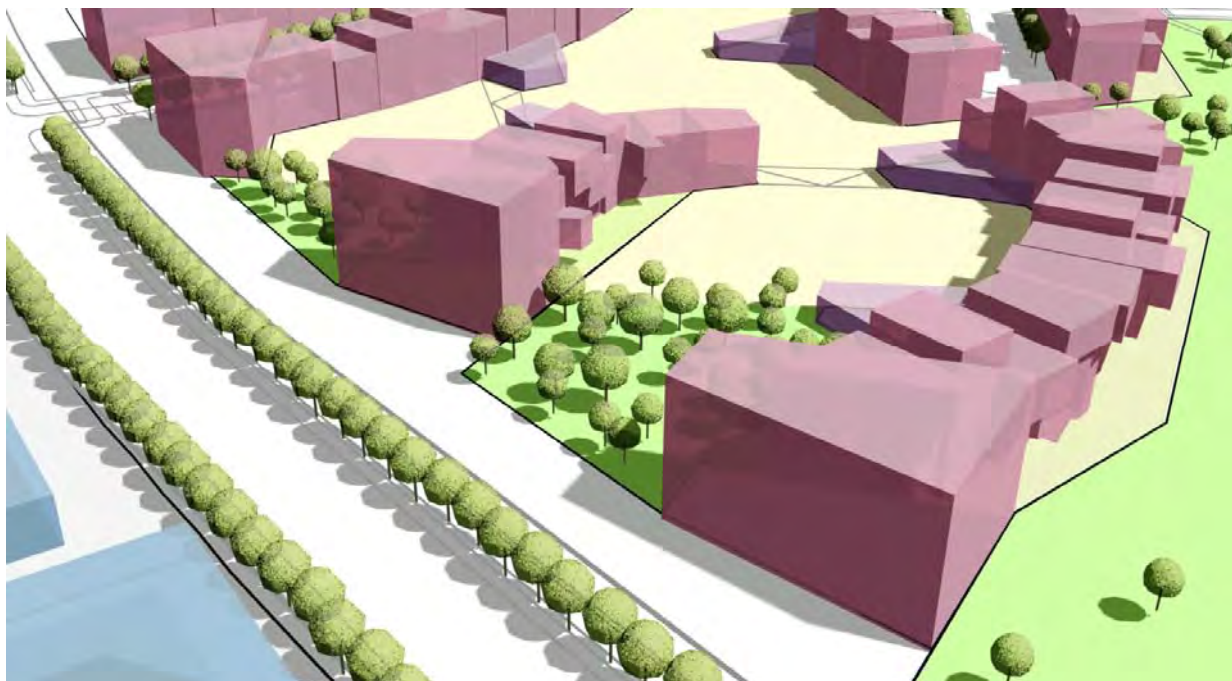
filamentos, representan un bastión de acceso al sector y dan consistencia a las nuevas plazas, singularizando los accesos a estas desde la calle rodada de borde.

Tipológicamente permiten con versatilidad proyectos de viviendas con programas pequeños, proponiéndose su utilización para programas de viviendas de jóvenes, según regula el Plan Director de Vivienda de Castilla y León vigente hasta 2009. La mayor densidad de vivienda en el espacio de torres se asocia a una proximidad con pequeños parques adjuntos, localizados por el Plan Parcial a pie de vivienda.

La asociación de la tipología básica, el bloque lineal, con los dos elementos, espacios libres (huertos-jardines) y cuerpos exclusivos de comercio, servicios y dotaciones permite definir la identidad urbana del sector, a través de una hibridación formal y real del nuevo barrio, justificando:

La variedad de la escena urbana desde la configuración de la calle, participada por los espacios libres privados (destinados en una gran parte a huertos urbanos con percepción pública)

La incorporación de una agrupación de pequeño comercio, en bajos de bloques residenciales y edificios exclusivos adosados que con una especial configuración, en un sistema de plazas, posibilitan recintos convivenciales, de proyección al resto del municipio.



Maqueta de tipología torre para programas específicos de vivienda joven

La regulación de las edificabilidades máximas que han de asignarse a cada manzana edificable desde el planeamiento se lleva a cabo mediante la definición de un “solido capaz” que resulta la envolvente de una edificabilidad mayor a la máxima permitida por el Plan General para el sector,, lo que garantiza una holgura importante para el proyecto de arquitectura. Escalonamientos en las alturas y en las líneas de edificación, huecos en fachada y todo un abanico de posibilidades para cada una de las diferentes piezas de promoción unitaria, con independencia de la tipología de promoción, pública o privada.

Los “sólidos capaces” de cada una de las manzanas (el volumen máximo que se acota en las condiciones de volumen de la ordenanza residencial) tienen una holgura prevista entre el 10 y el 15 por ciento sobre la edificabilidad máxima asignada a la misma por el plan parcial.

En lo que respecta a la localización de viviendas en régimen de promoción libre, VPL, se plantea una posición específica en la que se puedan ofertar condiciones diferentes de promoción sin producir desajustes en la organización de la trama. Se propone una supermanzana con un espacio incorporado en el que puedan desarrollarse actividades comunes privadas. El mayor tamaño del programa de viviendas asignado junto a una mayor asignación de espacios libres privados, permitirán una singularización de la oferta residencial frente a la mayoritaria de viviendas con protección pública. La aportación formal de estas viviendas a la actuación se

traduce en la exigencia de la ejecución de dos edificios puente, que garanticen la linealidad en la composición manteniendo el paso público hacia el área norte del sector.



Maqueta de edificios puente en manzana de vivienda con precio libre



LOCALIZACIÓN VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA

- VPP - Viviendas con protección oficial
- VL - Viviendas libres

Esquema de localización de tipologías de vivienda según el régimen de promoción, VPP y VPL

EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

Equipamiento Entre Medianeras y Exentos

El equipamiento en el nuevo barrio de Palencia Norte tiene el doble sentido de dotar de servicios a los palentinos y de conformar hitos referenciales del nuevo paisaje urbano. Su posición en la trama urbana y las condiciones para el desarrollo de sus proyectos de edificación así lo apoyan.

Se proponen dos equipamientos que conforman grandes parcelas, para usos que así lo demanden (preferentemente escolar y **C.I.V.E.H.**) junto a otros de diferente tipología, que se desarrollarán en continuidad con los cuerpos de edificación residencial. Y con una singularidad añadida, la de ofertar en su planta baja pequeñas plazas cubiertas, espacios de acceso y de encuentro fortuito al abrigo de la dura climatología de Palencia. Los equipamientos se desarrollarán dejando paso público que mantenga la continuidad de los itinerarios norte-sur del nuevo barrio.

Y un equipamiento singular sugerido (por localizarse en el sistema general adscrito) el que apunta una de las acciones del programa URBAN, el aula de naturaleza, que se propone como atrio de unión entre el consolidado actual y el nuevo barrio, en la falda del Cerro del Cristo y que podría dar soporte a un lugar singular de eventos tradicionales en Palencia. Esta resulta una propuesta no vinculante en la medida que se localiza sobre suelos destinados a Sistema General de Espacios Libres.



Maqueta de los equipamientos integrados

Para los equipamientos deportivos el Plan Parcial plantea una parcela con desarrollo preferente, al aire libre y como pieza urbana que une y da continuidad al sistema local de zonas verdes, posibilitando un itinerario de actividades entre el parque urbano y el sistema de plazas de Palencia Norte. Se apoya con una pequeña instalación de servicios deportivos que presenta una fachada obligada a la calle comercial con objeto de dar continuidad a la misma.

Complementariamente se ordena una manzana para equipamiento de uso y dominio privado destinado a actividades de dotación y servicios urbanos complementarias de las públicas, localizada con fachada a la Ronda Norte, con posibilidad de instalación de dotaciones de servicio conjunto al sector SUZ-2.AE, incluido un District Heating que permita resolver de forma eficaz y centralizada la producción y distribución de energía frío-calor en el ámbito.



Maqueta del equipamiento deportivo. Al fondo el sistema de plazas públicas

Para el sistema local de equipamiento público el Plan Parcial incorpora usos genéricos de servicios urbanos. Una pieza de especial importancia para el entendimiento del futuro Palencia Norte, el que se denomina **C.I.V.E.H.**, siglas que identifican el Centro Integrado de Vehículos Eléctricos e Híbridos, que se posibilita en una de estas piezas de uso colectivo.

Entendido como un espacio de servicio integral al automóvil, pretende posibilitar el fomento de nuevas actividades que amplifiquen la mejora de la movilidad sostenible en Palencia y en primer lugar en el nuevo barrio. Se proyectaría con una componente de aparcamiento para vehículos a motor, que apoyaría uno de los criterios generales del plan parcial, al concentrar y eliminar de los espacios públicos los aparcamientos de coches para destinarlos a otros usos urbanos y otra segunda de servicio a los coches híbridos y eléctricos, mediante unidades de carga para las baterías eléctricas de estos.

Complementariamente se ajusta a otros tantos objetivos del plan parcial, a saber:

La localización de elementos urbanos de uso colectivo que doten de singularidad al ámbito dentro del municipio de Palencia, convirtiéndole en una referencia territorial.

La ubicación de servicios complementarios para el ámbito de actividades económicas colindante, el sector 2AE, fomentando acciones que tienen que ver con la movilidad sostenible.

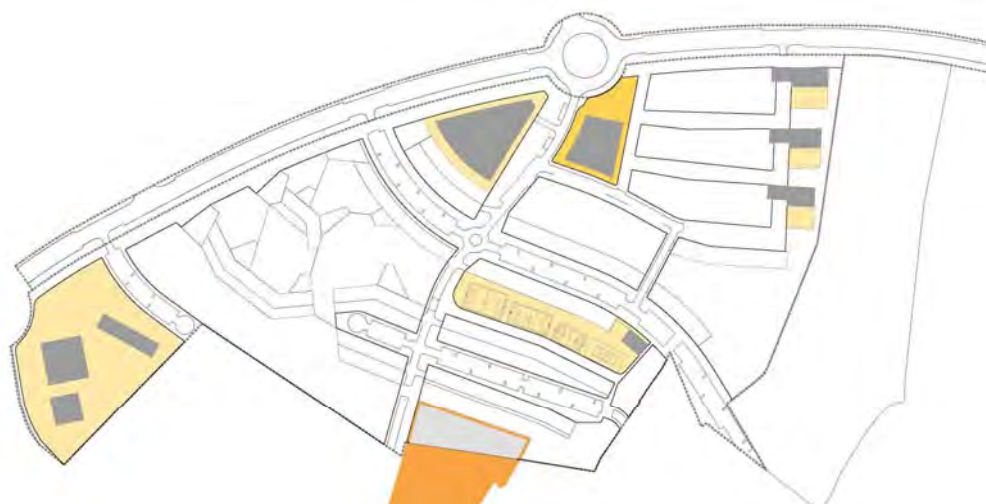
Gran parte de los desplazamientos de vehículos de reparto diario de mercancías, que tendrán origen y destino en el sector de actividades de Palencia Norte podrían reducir en un alto porcentaje sus emisiones de CO2 utilizando vehículos eléctricos, idóneos en el momento actual para resolver un horario laboral máximo de 8 horas con la autonomía de las baterías eléctricas del mercado actual, dado que no tienen exigencias de altas velocidades.

Por otra parte la iniciativa se plantea en un municipio en el que el desarrollo del sector de la automoción está históricamente arraigado, justificado en la existencia de factorías como Renault y empresas subsidiarias.

Dado que no se trata de una iniciativa experimental puesto que este tipo de elementos están incorporados en ciudades españolas, la propuesta del plan parcial de prever usos concretos no hace sino apostar por una planificación razonable en materia energética y especialmente la relacionada con la movilidad sostenible que afecta de forma directa a la emisión de contaminantes atmosféricos.

La localización del CIVEH en la rotonda norte pretende facilitar el acceso a los servicios de abastecimiento de los vehículos, en proximidad con el sector de actividades de Palencia Norte, sin que los tránsitos interfieran en los movimientos internos del ámbito residencial o compliquen los propios del de actividades.

Dentro de los requerimientos del Plan Parcial para esta pieza está la de ejecutar un proyecto de arquitectura singular que potencie usos diversos, pudiendo ser punto de referencia palentina.



Esquema de localización de equipamientos, sistema general interior y sistema local

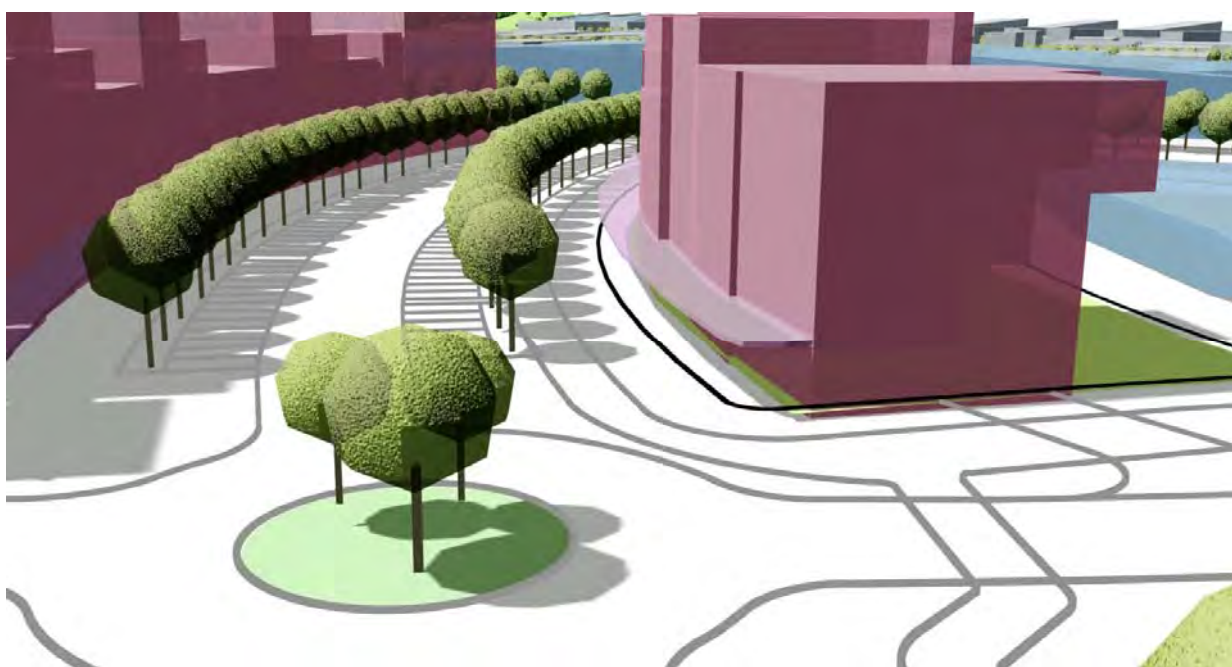
Comercio y Áreas de Actividades Económicas y Empleo

En el sector residencial la estructura de usos comerciales se plantea concentrada en un eje este-oeste, configurando una vía principal, apoyada en diseño por grandes aceras arboladas. La propuesta formal se basa en bajos comerciales con una marquesina continua, soportal recreado, que permitirá un resguardo frente a las condiciones climatológicas extremas, además de procurar un espacio de paseo con actividades.

El cruce de las vías rodadas principales, norte-sur y este oeste, determina un cambio en la estructura comercial que pasa a diversificarse en los espacios edificados del sistema de plazas públicas.

Estos usos plantean una tensión comercial en la Ronda Norte que salta a la escala de la mediana superficie comercial, hotelero, espectáculos y ocio en el sector industrial enfrenteado, SUZ-2.AE. El equipamiento de pequeño o mediano tamaño también podría tener cabida en este lugar para el que será preciso definir condiciones muy particulares de desarrollo que no coarten proyectos arquitectónicos.

Los espacios destinados a comercio y servicios de las nuevas plazas se planifican como elementos singulares, resueltos para cada una de los bloques residenciales con libertad compositiva si bien obligados en su huella por las determinaciones generales del plan parcial. Propuestos con un máximo de dos plantas, estarán sometidos a requerimientos específicos como el ajardinamiento de sus cubiertas o un proyecto específico de iluminación de su arquitectura desde el espacio público.



Maqueta de tipología filamento con bajo comercial

Espacios Libres

El Sistema de Plazas Públicas

Si uno de los criterios para la planificación del nuevo barrio es el de la recuperación de la calle como espacio básico convivencial, y en base a este se organizan las tipologías residenciales en permanente contacto con la escena urbana (incluidos los espacios libres asociados), el sistema de plazas previsto es el complemento de esta base funcional.

Las plazas entendidas como sistema urbano, se diseñan como un conjunto de espacios que suman diferentes identidades para crear un orden superior, con el objetivo de conseguir un elemento de presencia municipal. Esta singularidad tiene que percibirse, y como tal diseñarse, para generar situaciones de confort y seguridad a lo largo de diferentes horas del día y diferentes estaciones del año.

Se diseña la conexión con la ronda norte mediante un “filtro verde” como espacio naturalizado de transición ambiental y formal entre la dinámica de los canales motorizados y los estanciales principales, que complementariamente apoya la existencia de parques a pie de vivienda para la zona del nuevo barrio y que tendrá mayor densidad de vivienda, las torres destinadas a programas preferentes de vivienda joven.

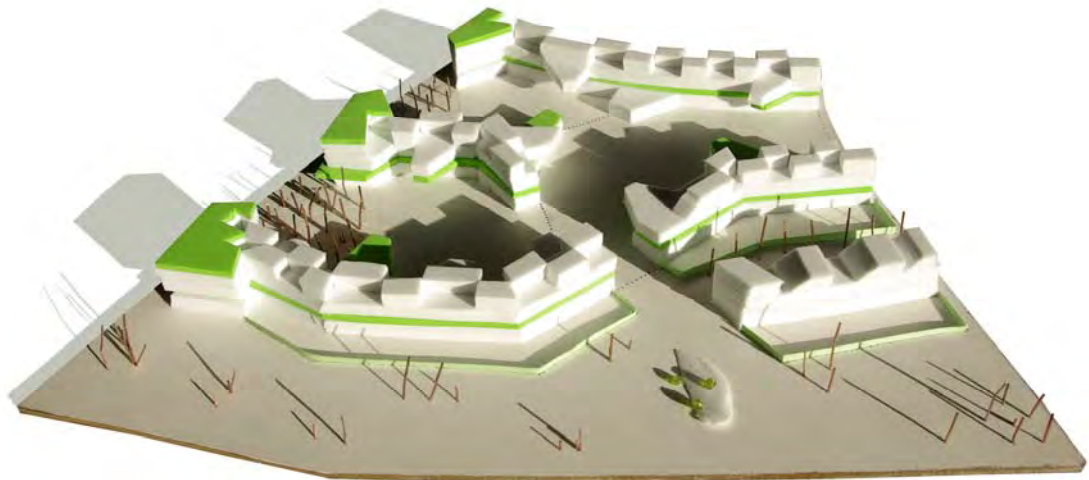
Se posibilita la creación de ámbitos independientes, con usos propios y especialización funcional, ámbito de restauración, de espectáculos, de alimentación, de artesanía, etc. formalizados a partir de propias tipologías residenciales, que amplifican la hibridación de usos en planta baja y primera. La imagen de las diferentes plazas será el sumatorio de las arquitecturas de las diferentes parcelas a las que por normativa se exige diversidad compositiva y de materiales. Se presentan diferentes imágenes de maquetas que aproximan a otras tantas posibles formalizaciones del sistema de espacios públicos.

La incertidumbre frente a la imagen global futura del sistema plazas anima a la acotación de las determinaciones normativas estrictas para la organización general del primer sustrato de las plazas, el zócalo, que tiene relación directa con el primer orden de percepción de paseante, la cota de suelo, que el Plan Parcial extrapola a la planta primera en un deseo de crear un orden superior de doble altura. En este punto hay que llamar la atención sobre la importancia de la futura organización de la urbanización, para el diseño y ejecución de un proyecto singular que incorpore especiales consideraciones de accesos como las embocaduras desde la ronda norte, el camino de la Miranda y el parque del Canal.

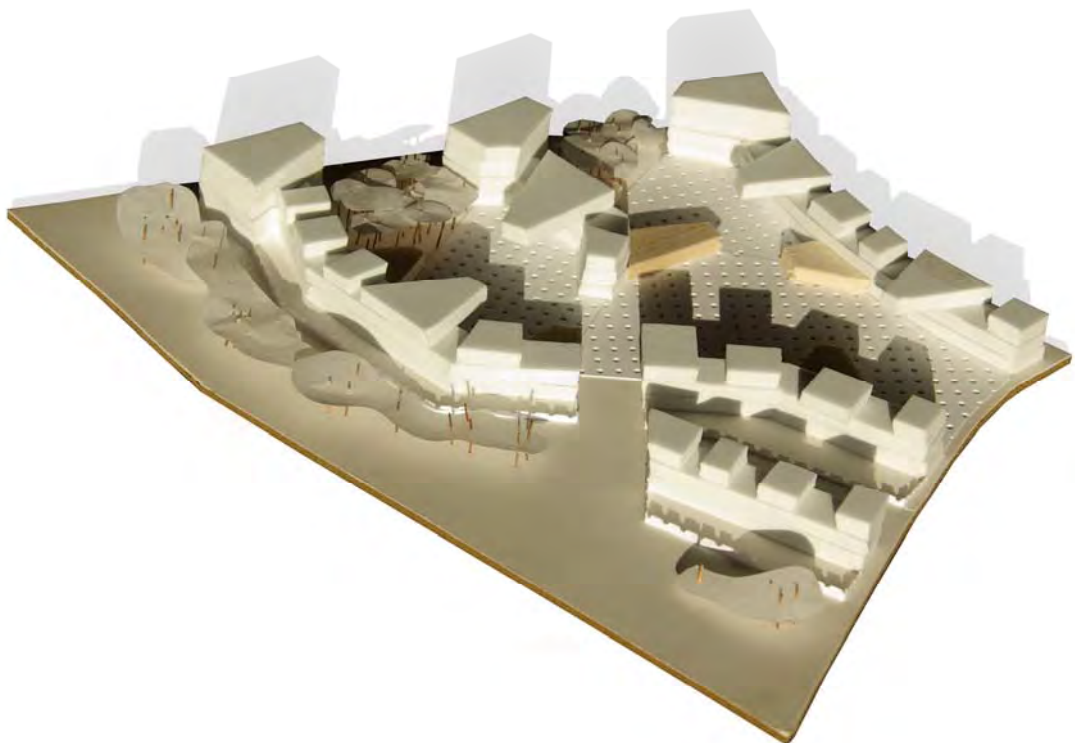
De la misma forma la voluntad de singularidad de estos espacios tiene que percibirse, y como tal diseñarse, para generar situaciones de confort y seguridad a lo largo de diferentes horas del día y diferentes estaciones del año. La importancia de la iluminación justifica la exigencia normativa para los proyectos residenciales que participen en la formalización de estos espacios y puede llegar a ser una de las características que mejor apoye el objetivo enunciado.



Maquetas de alternativas de organización del sistema de plazas públicas



**Maquetas de alternativas de organización del sistema de plazas públicas,
con vistas en primer plano de la embocadura al parque y vallas de espacios libres privados**



NATURALEZA EN LA CIUDAD

Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos

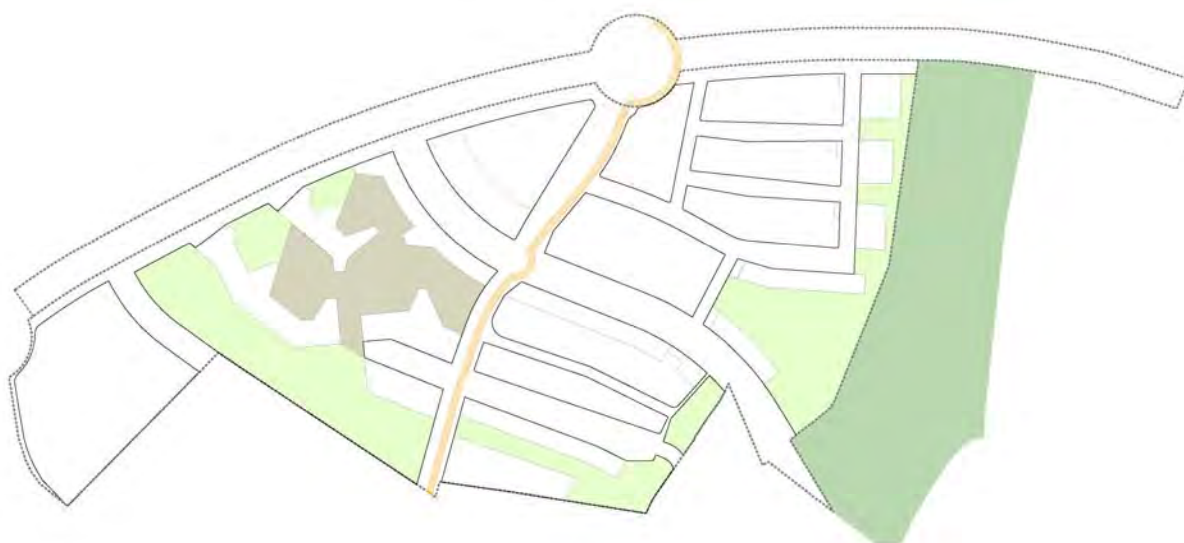
La posibilidad de conseguir criterios de confort climático en Palencia Norte pasa por avanzar en el diseño y las fórmulas de mantenimiento de los espacios libres tanto público como privados que procuren un cambio en la consideración de las zonas verdes de similares características en zonas limítrofes

Las zonas verdes del Plan Parcial buscan una identidad para Palencia Norte y una integración en el territorio que incorpore ámbitos cercanos. Será preciso prever el mantenimiento desde el inicio de la planificación para conseguir ajustarse a objetivos. Se plantean como un puzzle de ámbitos para los que habrá de irse ajustando sus fórmulas de gestión.

Tenemos que tener en cuenta que en el momento actual el compromiso del programa URBAN tiene uno de sus puntos fuertes en la recuperación y tratamiento ambientales de territorio y recursos renovables de ámbitos cercanos,, incluido una parte de el SUZ-3.R. Otra de sus fortalezas está ligada a la práctica sostenible y una más a la información a los ciudadanos sobre el medio ambiente urbano. El sistema de espacios libres en este ámbito viene a ser una oportunidad para llevar a cabo las estrategias de este programa con un fácil medidor de ajuste a objetivos si tenemos en cuenta que van a ser los propios vecinos los que vivan aquí.

El Plan Parcial, bajo el concepto de creación del PAISAJE ACTIVO que se comenta en otros puntos de esta Memoria, prevé la formalización de dos funciones en estas áreas, la de espacios libres ajardinados para paseo y estancia y la de explotación colectiva de suelos para huertos y viveros forestales.

La gran superficie de estas zonas, junto a la dispuesta para el SUZ-2.AE permitirá diseñar un sistema de espacios de cultivo que persigan objetivos básicos de apropiación de espacios por sus usuarios. Junto a la rentabilidad social de estas operaciones que se están llevando a cabo en un buen número de ciudades españolas y europeas se persigue la de la rentabilidad económica y para ello será preciso integrarse en un programa que bien puede estar diseñado y participado desde el URBAN.



Esquema de localización de espacios libres públicos

El Plan Parcial apunta la posibilidad de resolver dos aspectos básicos para el programa:

- La integración de los suelos destinados a espacios libres en el paisaje general y común del ámbito, evitando efectos frontera por vallados opacos
- La solución de accesos, a través de una red de caminos, que emulando los caminos rurales pasados permitan la observación de estas zonas sin acceso directo a las mismas. Esto se plantearía mediante la solución de dos estructuras territoriales diferentes, a diferentes cotas, la de los caminos y la de los cultivos.



Maqueta de organización de estructuras independientes de caminos y huertos

El tamaño de cada pieza incardinada al sistema de espacios libres habrá de ser ajustada en un programa específico de explotación agraria o forestal, teniendo en cuenta que la propiedad de los suelos será en su totalidad pública municipal, proviniendo de cesiones obligatorias del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La posibilidad de contar en este ámbito con un apoyo para un aula de naturaleza ejecutada con cargo al programa URBAN permitiría la creación de un espacio inmediato para aplicaciones sobre sostenibilidad urbana, Palencia Norte, con un nivel alto de adaptación a las necesidades del propio sistema y participado no solo por los futuros usuarios sino por el resto de la población puesto que podría tener una escala comarcal. La monitorización y seguimiento de estos programas podría ser otro de los objetivos con el que colaborase el diseño del Plan Parcial.

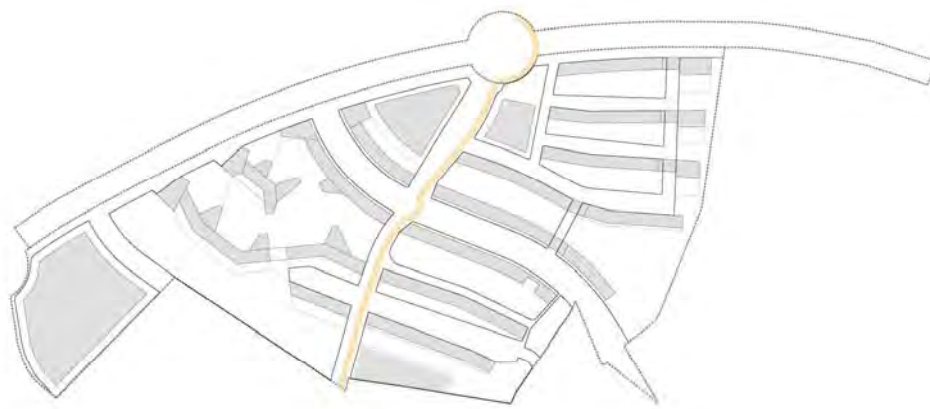
Espacios Libres Privados. Huertos Urbanos

El sistema de espacios libres privado y muy especialmente el ligado a las parcelas residenciales es uno de los elementos en el que confluyen, de una manera práctica en el Plan Parcial, la aplicación de los criterios puestos de manifiesto en la Claves de ordenación.

Ellos conforman una buena parte del paisaje de la calle pública por lo que se cuida especialmente este enlace. Una instrucción específica para el vallado, que delimite lo privado sin impedir su visión y un lugar en continua transformación por la exigencia normativa de construir un paisaje naturalizado desde cada uno de los proyectos de arquitectura de las parcelas. La unión con las formas tradicionales de relación con el agro palentino pueden dotar de identidad a estos lugares. Jardines y huertas se entienden como espacios de producción, no solamente como aportación al paisaje de lo privado si no también como forma de apoyar las pequeñas economías domésticas en momentos de incertidumbre económica.

La posibilidad de transformación de estos espacios en pequeñas comunidades productivas apoya el intento de posibilitar lugares para el encuentro social y los proyectos conjuntos, siendo en este caso la producción hortofrutícola una línea de mejora de la calidad de vida.

Apoyar la implantación de especies vegetales que contribuyan a mitigar efectos ambientales adversos y generar un “paisaje activo” participado por los vecinos comparten protagonismo con la voluntad de localizar elementos urbanos que doten de autonomía a los usuarios, suavizando cargas familiares y mejorando la utilidad social de cada uno de sus componentes.



Esquema de ocupación máxima de la edificación (área de movimiento)

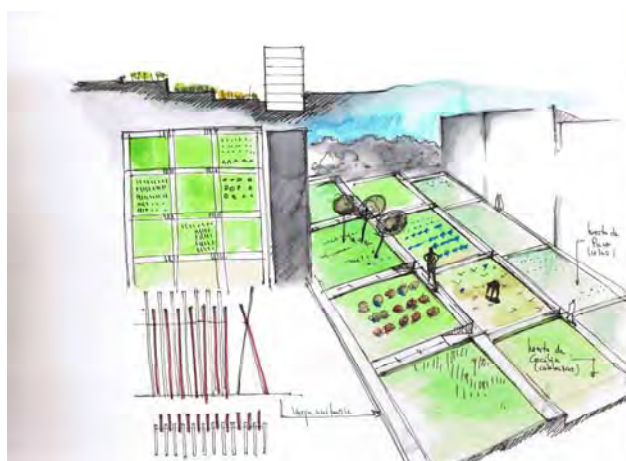
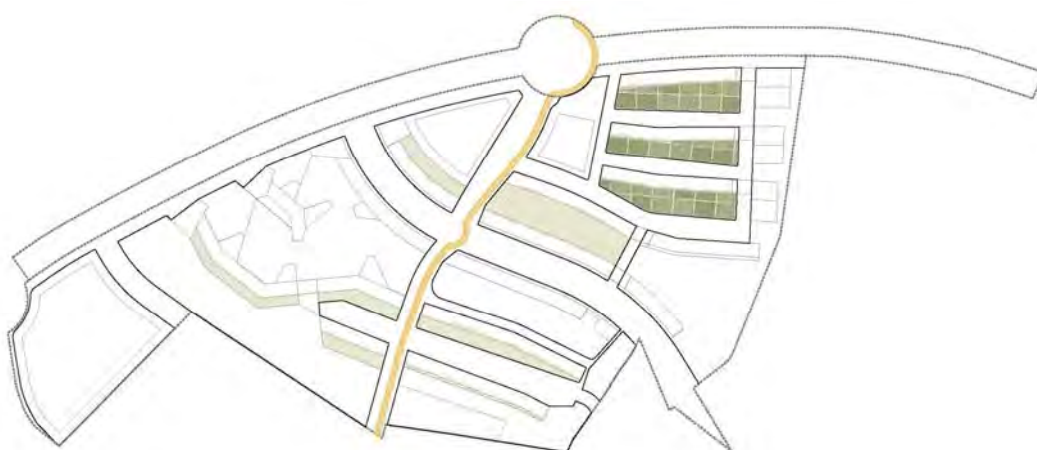


Imagen de los huertos en parcelas residenciales



Esquema de localización de espacios libres privados

MOVILIDAD

La Estructura de Itinerarios, Paseos y Red Viaria

Habida cuenta de que la mayor parte de los movimientos que tengan lugar en el ámbito, tanto internos (que tienen origen y destino en el propio ámbito) como de paso se producirán a pie, la organización del nuevo barrio plantea un doble objetivo:

Dotar a estos de comodidad (desde el punto de vista del confort térmico y acústico y de la accesibilidad total) y atractivo urbano, interés y singularidad en sus recorridos.

Resolver la integración con otros modos de transporte para que se minimicen los conflictos de uso

Una tercera variable a tener en cuenta es el de la organización de los aparcamientos en vías públicas que suponen un fuerte consumo de espacio frente al bajo rendimiento de los recursos urbanos que exige.

Se reducen los itinerarios rodados preferentes, manteniendo los previstos y obligados por la estructura del Plan General de Palencia de la calle Venezuela y Camino de la Miranda y los imprescindibles para la organización de accesos al barrio desde la Ronda Norte.

El resto de vías tiene el carácter de viario con tráfico calmado, zonas 30, en las que los diferentes modos de transporte habrán de coexistir. El diseño de su planta habrá de aportar elementos que refuercen esta idea. Arbolado de alineación habrá de compartir objetivos con el de agrupaciones vegetales y arbolado singular. Todo ello dentro de las especies propias de Palencia que no requerirán aportes especiales de agua. La xerojardinería apoyará el resto de acciones de urbanización.



Esquema de localización de zonas verdes y calles arboladas. Itinerarios confortables.

Un sistema de carril bici se implanta en el barrio, apoyando las previsiones del Plan General para el resto de Palencia. Este carril apoya el itinerario de la vía pecuaria Camino Viejo a Fuentes de Valdepero, que se reforzará en sección como vía pública y mantendrá una seña de identidad territorial en la estructura urbana de Palencia Norte.

En lo que respecta a los aparcamientos será preciso la localización del menor número posible de aparcamientos en vía pública a los efectos de los objetivos de calidad ambiental requeridos si bien las exigencias normativas hacen que haya de atenderse los requerimientos mínimos, que se justifican convenientemente en la Memoria del presente Plan Parcial.

La localización de aparcamientos para bicis habrá de resolverse en proximidad con los equipamientos y espacios de actividad principal.

La regulación de los itinerarios ligados a las vías de comunicación tanto desde su vertiente pública como desde la aportación de los espacios privados queda sujeta a regulación normativa desde el plano PU. 6 y el correspondiente esquema adjunto, de plantaciones y forestación.



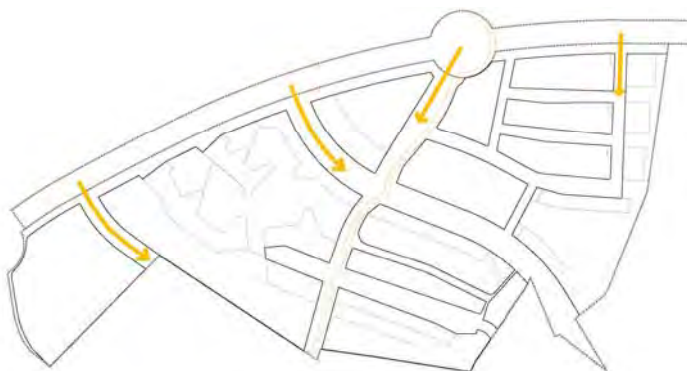
Esquema de tratamiento de espacios libres, plantaciones y forestación

Movilidad y Transporte

El sistema viario rodado

Accesos y conexiones exteriores.

Se propone un sistema viario donde los accesos principales se producen desde la prolongación de la calle Venezuela, el camino de la Miranda y los nuevos enlaces desde la futura Ronda Norte.



Accesos desde Ronda Norte

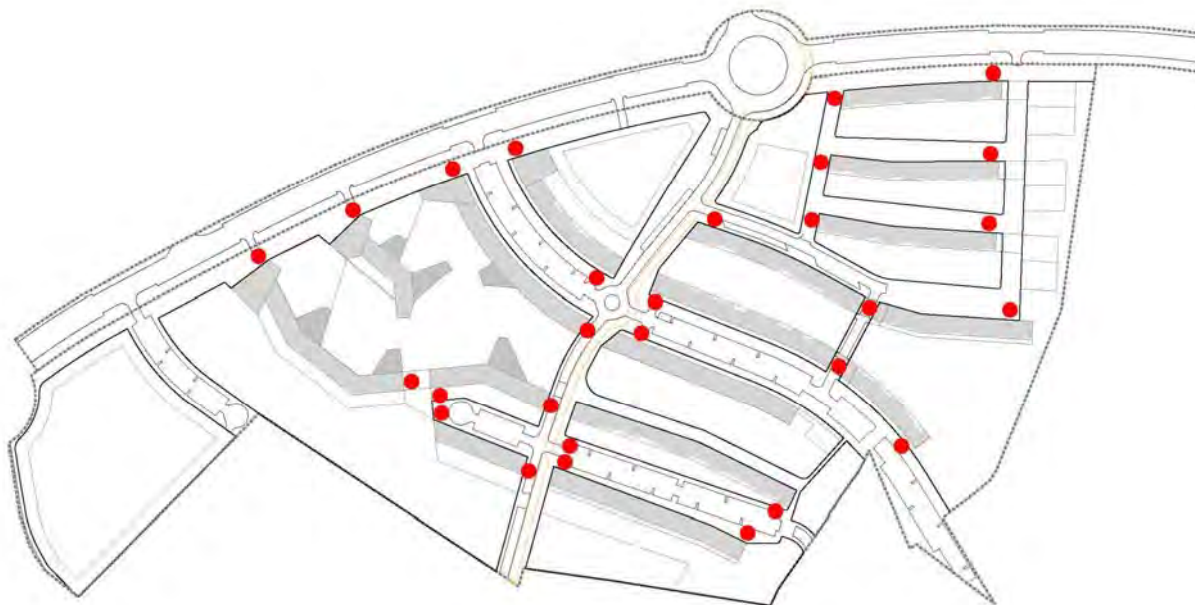
El sistema viario de primer orden une estos puntos dando continuidad a la trama urbana actual. A partir de estas vías se produce una segunda estructura de menor tensión rodada que habrá de resolverse formalmente como "áreas 30", con la consideración de viario de coexistencia y calmado de tránsito rodados.

Se incorpora al trazado viario la prolongación de las calles existentes en los ámbitos colindantes.



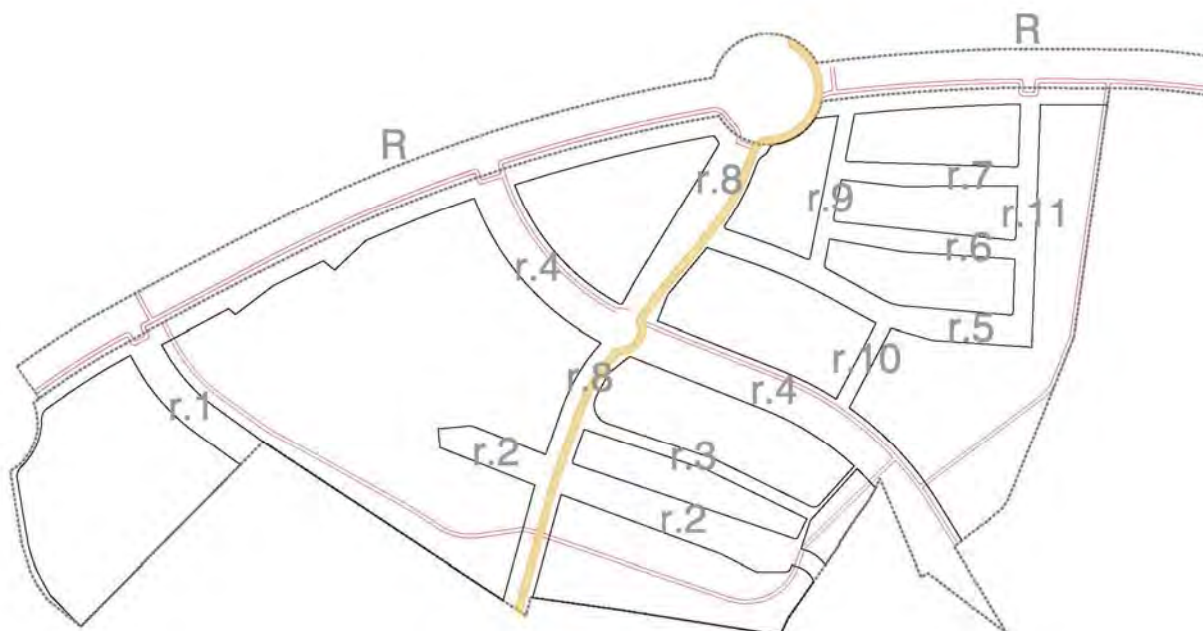
Esquema de jerarquía viaria, vías principales y AREAS 30

Se determinan las entradas a los aparcamientos bajo rasante, acotando los pasos de vehículos motorizados con el objetivo de limitar los tránsitos de coches en el sector. La posición de los accesos a los aparcamientos será un punto de referencia a los efectos del futuro diseño de la urbanización y disposición del mobiliario urbano.



Esquema de acceso rodado a garajes bajo rasante

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



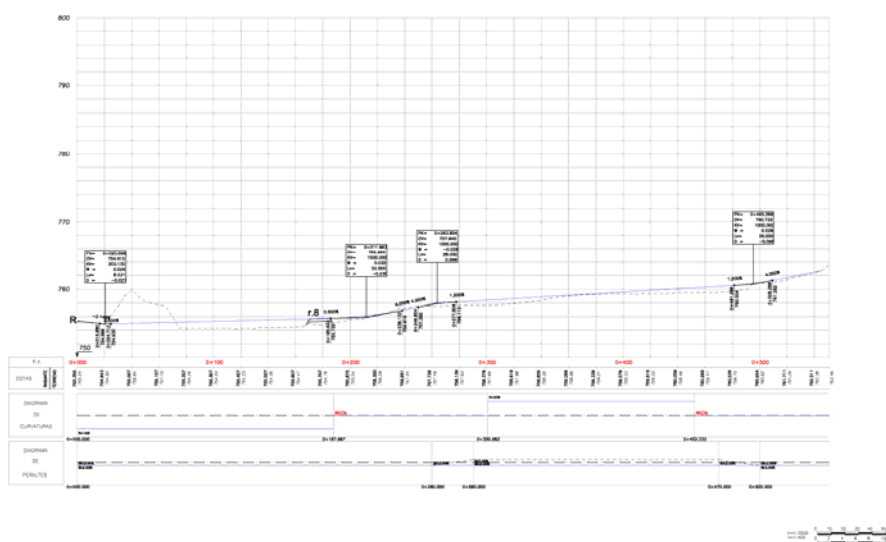
Esquema de identificación de secciones viarias

Trazado en alzado

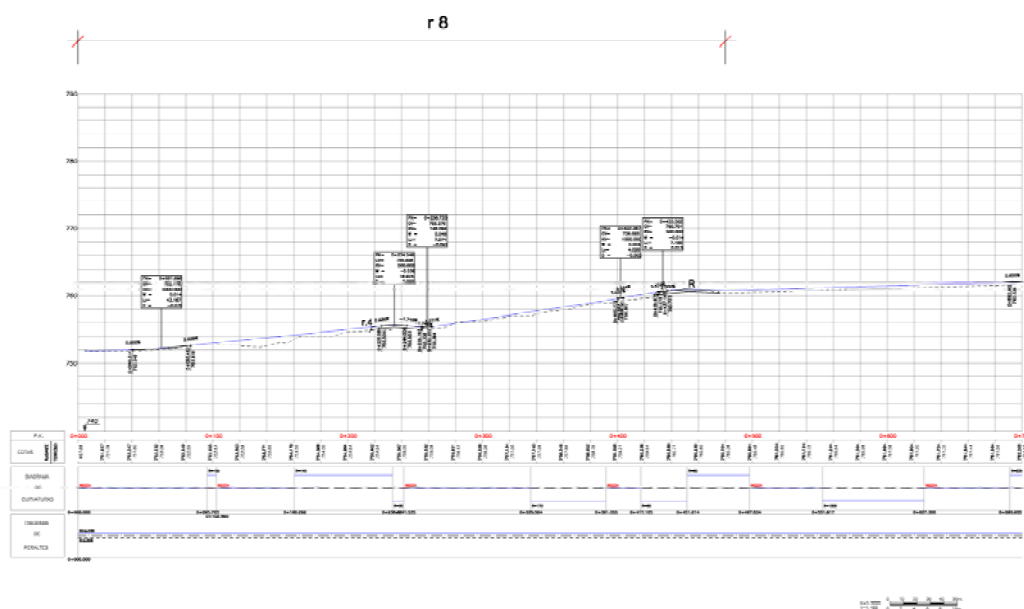
El trazado en alzado viene condicionado en primer lugar por la coordinación en los puntos de conexión con el viario existente y proyectado. Un segundo condicionante de los perfiles longitudinales de viario es la altimetría del propio terreno. El objetivo en los perfiles es conseguir, para favorecer el drenaje, pendientes longitudinales de al menos un 0,2%, sin precisar para ello de movimientos de tierras importantes.

Se ha procurado elaborar perfiles longitudinales con pendiente constante en cada tramo recto de calle, articulados en las glorietas e intersecciones.

EJE r.4

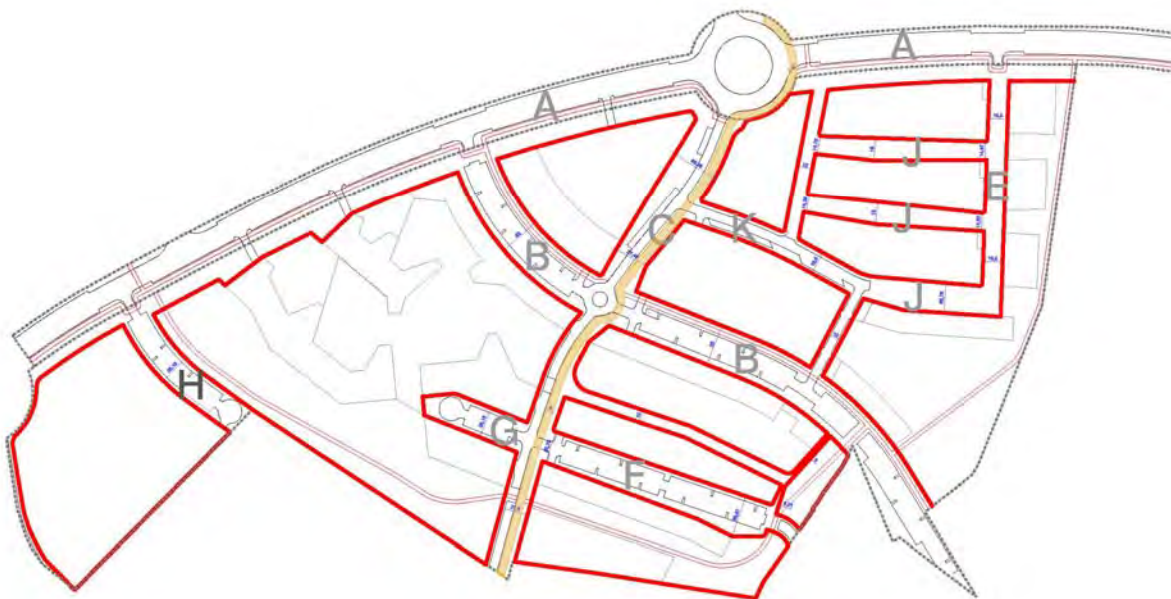


EJE r.8



Trazado en planta

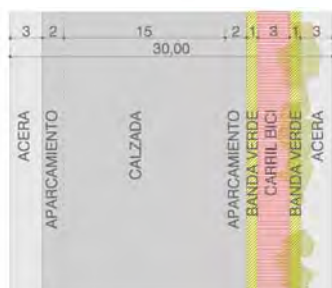
Se describen las características de las secciones viarias en planta.



Esquema de localización y denominación de secciones viarias

Sección A-Ronda (tramo Norte): de ancho constante, parte de la sección propuesta en el P.G.O.U. de Palencia para cerrar el anillo perimetral circulatorio del municipio. Se trata de un suelo calificado como S.istema General Viario definido con un ancho de 30m (que incorpora entre sus requisitos el de contener un tramo de vía ciclista urbana). Se trata de una sección asimétrica, con 3m de acera servidora a la banda de terciario, seguida de una banda de aparcamiento en línea de 2 metros, calzada rodada de 15m (dos carriles por sentido en doble sentido), banda de aparcamiento en línea de 2,0m, carril bici de doble sentido, de 3 metros de ancho con bandas perimetrales verdes de 1m, y acera de 3m frente a la alineación residencial.

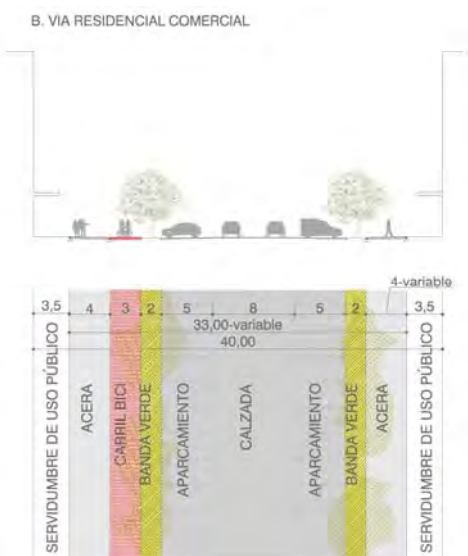
A. RONDA



Sección Ronda Norte de Plan General

Sección B: Vía comercial de ancho variable entre 33,0 y 40 m, consistente en calzada única de un carril por sentido de 4,0 metros cada uno, con franja simétrica de aparcamiento en batería (de 5 m en cada lado) y

bandas verdes perimetrales en su contacto con las bandas peatonales y de carril bici. Las aceras, asimétricas, son de ancho variable en un extremo, y de 4m de ancho en el que acompaña al recorrido de 3,0m del carril bici. Ambos extremos de la sección integran una banda porticada de 3,5 m de ancho, que constituye una servidumbre de uso público sobre propiedad privada de las parcelas residenciales limítrofes.



Sección viario tipo B

Sección C, de ancho variable que incorpora los 6m del ancho de la vía pecuaria, la cual no es invadida por la calzada ni por las instalaciones de la sección en ningún punto de su desarrollo. Dicha sección se formaliza con calzadas únicas de un carril por sentido (de 3,5 m cada uno). El recorrido de la banda de suelo de vía pecuaria se dispone al este de la calzada rodada, manteniendo la continuidad de la colada del Camino Viejo de Fuentes de Valdepero, quedando en todo momento en contacto con las aceras peatonales (mediante banda de protección ajardinada) y separada de las calzadas rodadas por una espacio de protección, que se propone ajardinado, con ancho variable mínimo de 0,70 metros y medio de 1,5 metros. Las bandas de aparcamiento quedan en contacto con la calzada sin que resulte afectada en ningún punto la vía pecuaria, excepción hecha de los cruces de vías públicas que exige la ordenación general de sector. Las infraestructuras de servicios básicos transcurrirán por la bandas de uso público sin ocupar tampoco la vía pecuaria.



Sección viario tipo C-C'

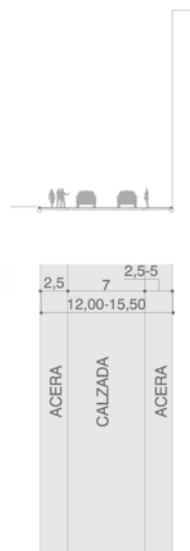
Sección D, de sección variable, consiste en calzada simple de un carril por sentido de 4,0m cada uno, con franja de aparcamiento en batería en un lado, de 4,0 m. Las aceras se resuelven en bandas simétricas (de 2,5m de anchura), separándose de la banda de rodadura sin aparcamiento por medio de un canal de terrizo con arbolado (1,5m de sección). En cada tramo, una de las bandas peatonales se expande visualmente con el aterrazamiento en depresión de la banda de espacio libre privado adjunta a las parcelas residenciales.



Sección viario tipo D

Sección E, de ancho variable entre 12 y 15 metros; corresponde a un tipo de calle de coexistencia, con rasante única y canal central rodado de un carril por sentido (7,0 m de ancho de banda total), complementado a ambos lados con espacio prioritariamente peatonal en banda asimétrica de 2,5m y 5 metros.

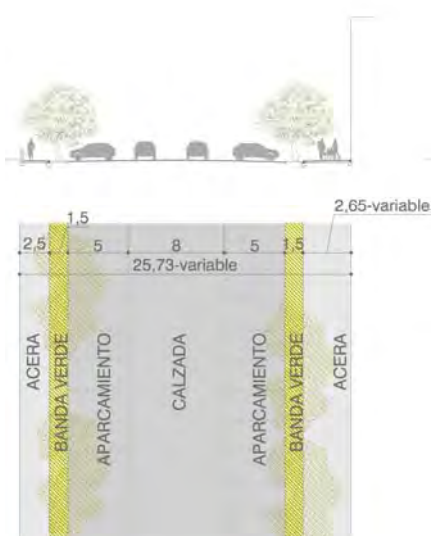
E. VÍA RESIDENCIAL LOCAL2



Sección viario tipo E

Sección F, de anchura variable a partir de 25,73m, consiste en calzada simple de un carril por sentido y 4,0m de anchura por carril (asegurando la fluidez circulatoria), con franja doble de aparcamiento en batería de 5,0 m en cada lado. Las aceras se resuelven en bandas asimétricas de 2,5 y ancho variable en el extremo opuesto, con bandas verdes arboladas integrando canales de escorrentía en alcorques corridos de 1,5m como franja de separación entre el tramo de rodadura y el peatonal.

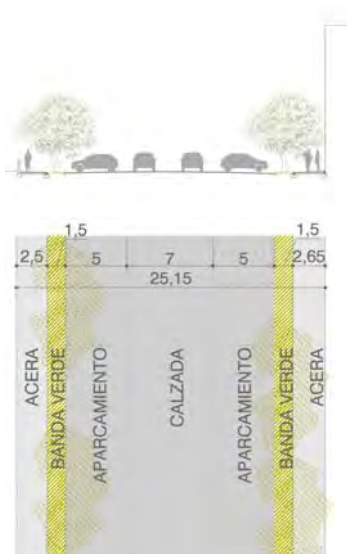
F. VÍA RESIDENCIAL LOCAL3



Sección viario tipo F

Sección G, de 25,15m de anchura, consiste en calzada simple de un carril por sentido y 3,5m de anchura por carril, con franja doble de aparcamiento en batería de 5,0 m en cada lado. Las aceras se resuelven en bandas asimétricas de 2,5m y 2,65m, con bandas verdes integrando canales de escorrentía en alcorques corridos de 1,5m como franja de separación entre el tramo de rodadura y el peatonal.

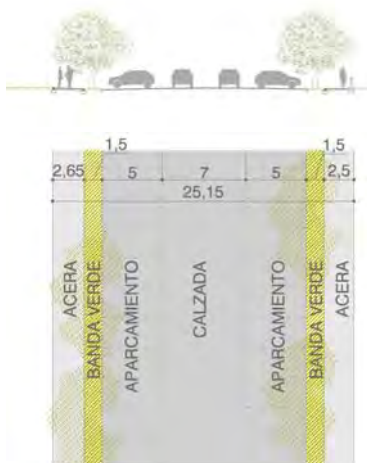
G. VÍA RESIDENCIAL LOCAL4



Sección viario tipo G

Sección H, de 25,15m de anchura, consiste en calzada simple de un carril por sentido y 3,5m de anchura por carril, con franja doble de aparcamiento en batería de 5,0 m en cada lado. Las aceras se resuelven en bandas asimétricas de 2,5 y 2,65m, con bandas verdes en alcorques corridos de 1,5m como franja de separación entre el tramo de rodadura y el peatonal.

H. VÍA RESIDENCIAL LOCAL5



Sección viario tipo H

Sección I, de ancho variable; corresponde a un tipo de calle exclusivamente peatonal con rasante única.

I.
VÍA RESIDENCIAL
LOCAL6

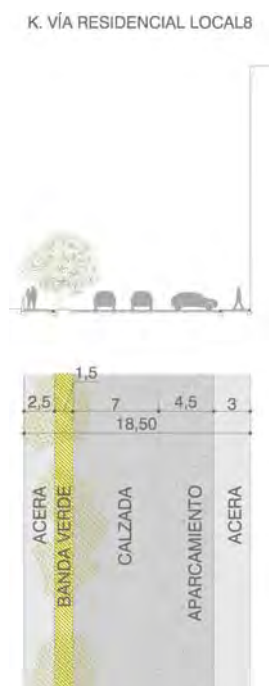


Sección viario tipo I

Sección J, de anchura variable a partir de 14,35 metros, consiste en calzada simple de carril único y 4,0m de anchura con franja asimétrica de aparcamiento en batería de 4,5 m. Las aceras se resuelven en bandas asimétricas de 2,5 y ancho variable en el extremo opuesto (el colindante con el tramo de calzada de rodadura). Una banda verde de 1,5m separa la acera de 2,5m de la banda de aparcamiento. Dicha banda peatonal se expande visualmente con el aterrazamiento en depresión del tramo de espacio libre privado adjunto de las parcelas residenciales.



Sección K, de ancho variable a partir de 18,50m, consiste en calzada simple de dos carriles por sentido y 3,5m de anchura por carril, con franja única de aparcamiento en batería de 4,5 m. Las aceras se resuelven en bandas asimétricas de 2,5m y 3,0m en el lado contiguo al aparcamiento. Una banda verde de 1,5m separa la acera opuesta de la banda de rodadura de la calzada.



El sistema de itinerarios preferentes de bicicletas. Carril Bici

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

El primero de ellos se diseña con la exigencia de itinerario seguro, haciendo restrictivo su trazado exclusivo, como carril bici con sección de 3 metros (que habilita dos sentidos de circulación) y permite acceso a las principales vías de actividades teniendo carácter preferente sobre el resto de los modos de transporte. Esta red bici local tiene su enlace con la urbana en la cabecera sur del Parque del Canal, centralizando el cruce de la Ronda Norte con los pasos peatonales de enlace entre este sector y el adyacente de actividades económicas SUZ-2.AE.

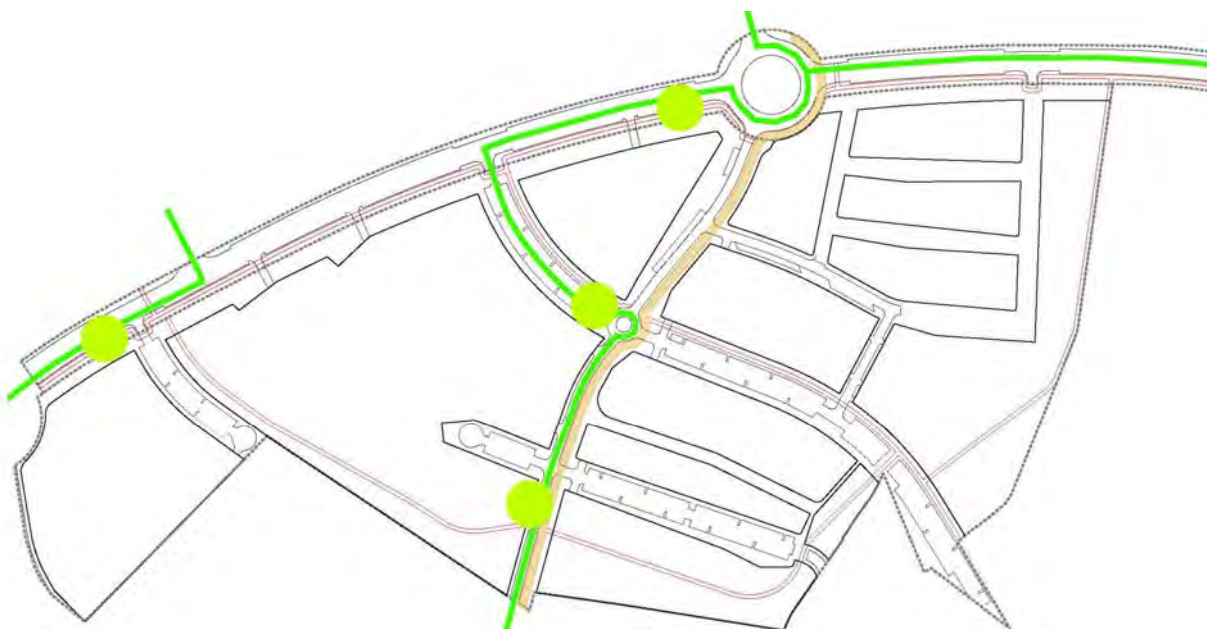
El itinerario que transcurre por el Parque del Canal, y comparte el primer tramo con la red anterior, apoya el paseo por la Acequia de Palencia, llegando hasta el paso actual bajo la autopista y continuando hasta alcanzar la ribera del Carrión. Formalmente mantiene la sección de 3 metros y habrá de dotarse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

El trazado del carril bici se completa con la exigencia normativa de la localización de cuartos para garaje de estas, en cada una de las parcelas destinadas a residencia, con acceso directo desde vía pública, con posibilidad de solución conjunta o unitaria.

El transporte público

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

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



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

FLUJOS DE ENERGÍA Y MATERIA

Los espacios para agrupación de servicios de flujos

La Energía

La exigencia del criterio de la eficiencia energética será preciso realizar un estudio inicial sobre las alternativas de puesta en marcha de redes alta eficiencia energética, redes de frío y calor, que garanticen al usuario un servicio continuado con el ajuste a objetivos generales de disminución de emisiones, utilización de energías renovables, utilización de recursos de las propias actividades del sector o de ámbitos cercanos en los que la eliminación de estos materiales sea una exigencia que se convierte en oportunidad para este sector.

Las características de la demanda de redes de calor y frío, en su caso, y la voluntad de implantación de sistema de alta eficiencia energética, aconsejan la implantación de un sistema de captación y distribución de energía basada en la centralización. Desde el plan parcial se apunta la oportunidad de instalación de un District Heating para el servicio del sector, mediante un esquema en el plano PU.6.

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

El plan parcial, dentro de sus determinaciones de sus planos de ordenación, PO.2, incluye la de la incorporación de los denominados “canales de infraestructuras” que habilitan las diversas infraestructuras entre las que se ubicarías las correspondientes a la energía de frío-calor. Por otra parte las parcelas de equipamiento comunitario, tanto público como privado, prevén una posible ubicación de una central de generación y distribución (District Heating).

En el momento actual el Ente Regional de la Energía de Castilla y León, EREN, se encuentra elaborando estudios de alternativas técnicas sobre estas redes, incluyendo diferentes tipologías de centrales y distribuidores, que junto con los correspondientes estudios de viabilidad económica permitirán a corto plazo disponer de diferentes escenarios para la evaluación de las condiciones de gestión del sector. En todo de las primeras conclusiones elaboradas se deduce que el diseño del Plan Parcial permite resolver las demandas de espacio en el ámbito, tanto para centrales en parcelas independientes como subcentrales en cada uno de los edificios y para canales de distribución en viario público. Estos estudios habrán de permitir elaborar condiciones básicas para la elaboración del correspondiente proyecto de urbanización.



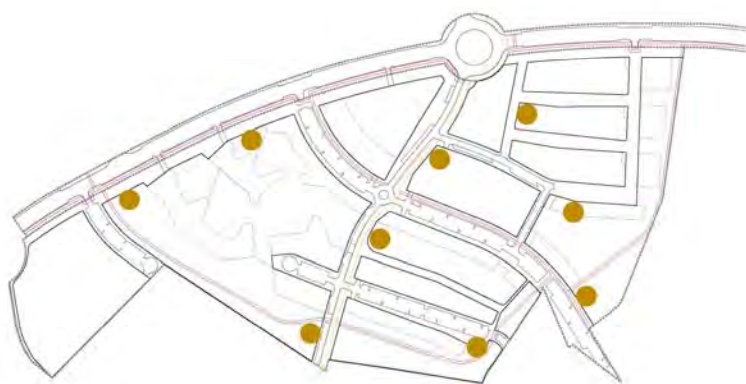
Esquema indicativo de red de frío-calor con solución de District Heating

Los Residuos

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

1. Primer nivel, en parcelas residenciales, previsto en la correspondiente ordenanza residencial,
2. Segundo nivel, en contenedores o islas ecológicas localizadas en los espacios del esquema adjunto que habrían de preverse en espacio público y ajustarse desde el proyecto de urbanización. Exige la coordinación con el plan municipal de recogida de residuos sólidos urbanos.
3. Selección y valorización de escala sector. Localizadas en la parcela de equipamiento comunitario público denominada EQ1 (5) del plan parcial del SUZ-2.AE, como propuesta indicativa, que en todo caso habrá de integrarse en los programas municipales de tratamiento de residuos .

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



Esquema de lugares preferentes para la recogida selectiva de residuos

Drenaje y Aprovechamiento de Pluviales

La solución de la red de drenaje se plantea a partir de un sistema separativo del saneamiento del sector. Los cálculos de escorrentías se realizan de forma conjunta con el sector SUZ-2.AE.

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

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

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

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

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

Se propone la creación de aljibes situados estratégicamente para captar las aguas de escorrentía, almacenarla y reutilizarla para regar en periodos secos. El número de aljibes sería de cuatro con una capacidad para cada uno de ellos de 200 m³ obteniendo así una capacidad de almacenamiento total de 800 m³. Tres de ellos se

situarían en el SUZ-2.AE y el cuarto en el SUZ-3.R, todos ellos interceptando la canalización prevista para encauzar la escorrentía de las cuencas exteriores.

Localizado el aljibe en los espacios libres, permitirá alimentar una red de riego propia, con independencia de los posibles injertos a la red de abastecimiento que se prevean como apoyo a la misma, que habrán de pormenorizarse en el proyecto de urbanización del sector. El sistema de aljibes contará con una decantación previa con separador de grasas y desarenado que permita la utilización, previo tratamiento de enmiendas, en su caso, del agua para el riego.

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

Por otra parte el Plan Parcial establece unas instrucciones para el tratamiento de los espacios libres públicos de tal forma que resuelvan de forma autónoma su propio drenaje.

Para los espacios libres de cada una de las parcelas residenciales se exige un proyecto unitario de ajardinamiento que justifique la utilización de las pluviales para el riego de cada una de ellas.

MATERIALES

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

El relieve actual del sector se modifica ligeramente, ajustando las previsiones del movimiento de tierras con criterios de equilibrio de desmontes y terraplenes y optimización de estos, minimizando los valores.

Las cifras previstas del movimiento de tierras calculado son de 56.500 m³ para desmonte y 81.000 m³ para terraplenes, con una altura media de 0,58 metros en desmontes y 0,72 metros en terraplenes. Se supone un desbroce de tierra vegetal de 25 centímetros de espesor medio en todo el ámbito con previsión de acopio en el Parque del Canal, a localizar en el ámbito próximo del SUZ-3.R, con una superficie total de 88.156 m², tanto como configuración del relieve del futuro Parque como para la ejecución de una atalaya que conformaría un nuevo hito paisajístico.

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

Uno de los criterios utilizados para los primeros cálculos del movimiento de tierras en el sector ha sido la consideración conjunta con la correspondiente al ámbito próximo SUZ-2.AE, para el que se pretende posibilitar una fácil conexión con futuros desarrollos previstos por el Plan General al norte de la autovía A-65, el Parque Tecnológico, tanto en lo que a viario se refiere como a posibles infraestructuras hidráulicas, saneamiento y drenaje parcial del ámbito.

SOCIALES

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

La traducción formal de los criterios sociales a aplicar se postulan desde el presente plan parcial como condiciones precisas para la construcción de La CIUDAD AMABLE, y son las que se describen:

1. Se planifica con un objetivo básico: crear un soporte urbano que posibilite una buena calidad de vida a los futuros usuarios dando especial valor a su autonomía en la ciudad. La función y la forma tienen una consideración conjunta en la ciudad amable desde el inicio del proceso de planeamiento.
2. Se proyecta potenciando la singularidad del paisaje palentino y sus referentes castellanos, eliminando la dualidad campo-ciudad y generando elementos de identidad para los nuevos vecinos. La ciudad amable crea señas de identidad para que sus habitantes se sientan identificados con su tierra. Los espacios libres asociados a las viviendas dan la posibilidad de singularizar cada manzana con una naturalización ligada a la producción agrícola.
3. Se valoran las características actuales de los usuarios así como sus proyecciones futuras. La ciudad amable se adapta a la dinámica evolutiva de sus habitantes, garantiza el derecho a la ciudad para todos en el momento de su creación y a lo largo de los años. Incorpora entre sus objetivos el de accesibilidad total. El sistema viario y de espacios libres tiene una consideración preferente para el ciudadano, valorando especialmente su autonomía. Se modifica el concepto de viario por el de canal para itinerarios y desplazamientos. Se limita el espacio de aparcamiento al mínimo exigible por la legislación urbanística vigente, regulando el resto a situación de bajo rasante, intentando restar presencia diaria en las calles. Se proponen áreas 30 y áreas de coexistencia de tránsitos peatonal y rodado, con preferencia para los primeros.
4. El modelo de desarrollo urbano elegido contempla 2 variables básicas: el paisaje activo y el potencial de transformación (ciudad autoregenerativa), que posibilita la intervención de los ciudadanos en la construcción del paisaje urbano. La ciudad amable no expulsa a sus habitantes en busca de valores naturales. En el plan parcial se integran los espacios libres en la red existente, en continuidad con los espacios que el Plan General prevé como suelos no urbanizables. Los itinerarios urbanos tienen una continuidad física con los rurales. La regulación de los espacios libres de parcelas para actividades agrícolas permite el desarrollo de actividades hasta ahora consideradas rurales, en una búsqueda de integración con las urbanas.
5. Se aportan nuevas dotaciones para toda Palencia, haciendo que el nuevo barrio sea una continuación de la ciudad existente, mejorando sus dotaciones actuales. La ciudad amable hace extensivas sus dotaciones al resto de la ciudad, para ser una prolongación de esta. Intenta activar el barrio calificando espacios para equipamientos singulares de servicio general para la ciudad.
6. Se diseña una normativa para el desarrollo de proyectos tanto de edificación como de espacios libres. Se planifica la ciudad desde los llenos y los vacíos, garantizando la calidad del paisaje urbano desde una concepción integral, que supera el concepto de la forma de la ciudad. La ciudad amable regula las condiciones generales para el funcionamiento de la ciudad, no dejando supeditada esta a la calidad de los propios proyectos.
7. Se prevé una Integración de los espacios destinados al alojamiento, al empleo y a los servicios, fomentando los desplazamientos mediante transportes no motorizados, itinerarios con un control climático y carriles bici. La ciudad amable busca la autonomía de los usuarios y tiene en cuenta la administración del tiempo de los ciudadanos.
8. Se valoran los costes de ejecución inicial y los de mantenimiento futuro, tanto los que corresponden a los usuarios como a otras administraciones, incorporando unas exigencias normativas para el desarrollo de proyectos de alta eficacia energética. y ahorro de consumo. La ciudad amable procura el ahorro en el consumo de energía. Desde el plan parcial se proponen redes de captación y distribución de energía centralizadas, mediante un District Heating, en un intento de optimizar recursos de energía.
9. Se valoran especialmente los costes sociales derivados del funcionamiento, junto a los costes económicos directos, a través de un planeamiento preventivo. La ciudad amable retrasa el momento de la institucionalización de los ciudadanos, debidas a coyunturas sociales, económicas y de evolución vital. El derecho a la ciudad para todos exige esta consideración desde el inicio de su planificación.

10. Se diseña un modelo urbano estable, planificado, de inversiones públicas y privadas, basadas en la planificación transversal que minimice las coyunturas generales y aporte flexibilidad y recursos propios al barrio. La ciudad amable ofrece un marco de estabilidad para inversiones, públicas y privadas, que permita avanzar e innovar en la práctica de construcción de ciudades.

VÍA PECUARIA “COLADA DEL CAMINO VIEJO DE FUENTES DE VALDEPERO”.

La vía pecuaria que atraviesa el sector, conocida como Camino de la Miranda, con identificación de Colada del Camino Viejo de Fuentes de Valdepero mantiene su continuidad en el ámbito. Su trazado actual se reajusta garantizando en todo caso su permanencia, continuidad, funcionalidad, e integración territorial.

El Plan Parcial incorpora su trazado una vez analizadas las diferentes alternativas presentadas, con carácter previo a la elaboración del presente documento, por la Comisión Territorial de Prevención Territorial de Palencia y consultadas por el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Palencia a los organismos afectados.

El nuevo trazado de la Colada del Camino Viejo de Fuentes de Valdepero se integra, de manera funcional, en el sistema de espacios libres del sector, con la forma y diseño acordados con el órgano administrativo de medio ambiente competente.

La Resolución de 23 de julio de 2009 de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León, valora pormenorizadamente la propuesta de tratamiento de la vía pecuaria, haciendo mención expresa a la idoneidad de su tratamiento, quedando integrada en el ámbito del SUZ-3R.

CAP. V. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

V.1. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

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

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

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

Para la definición de las infraestructuras del Sector SUZ-3. R se ha realizado una consulta con los responsables técnicos del Ayuntamiento de Palencia y con los representantes de las distintas compañías de suministros, a las que se ha solicitado oficialmente conformidad. Para el diseño de las distintas redes se han considerado los requisitos normativos recogidos en la Normativa del Plan General de Palencia.

Se incorporan a estas condiciones los criterios relativos al tratamiento de espacios libres y los dedicados a la producción, gestión y distribución de agua, energía y residuos; por constituir elementos importantes tanto del paisaje urbano futuro como del mantenimiento de las dinámicas urbanas de la manera más eficaz.

Las condiciones generales del documento de Plan Parcial serán en todo caso complementarias de las definidas en el Documento Ambiental, en el que se valora desde el punto de vista medioambiental los condicionantes del sector completo SUZ-3.R. y que ha sido sometido a consideración de la Consejería de Medio Ambiente, habiendo sido objeto de Resolución de 23 de julio de 2009, con la Decisión Motivada de No Sometimiento al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, con las consideraciones del anejo que se incorpora como tal al presente documento de plan parcial.

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

TRATAMIENTO DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

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

Los criterios generales para la selección y disposición de las especies vegetales, especialmente en el arbolado son las que se determinan en el plano PU.6 del presente Plan Parcial.

El tratamiento de pavimentación de los espacios libres será de tal forma que genere las menores escorrentías a los sistemas de drenaje del sector. Se procurará que los espacios libres públicos resuelvan de forma autónoma su propio drenaje para lo cual los espacios de mayor superficie incorporarán en su diseño un sistema de drenaje que confluya en lo que se denominará "laguna de infiltración". Se entenderá por tal un espacio que resuelva a partir de un movimiento de tierras específico y el correspondiente drenaje, el almacenamiento de agua en casos de lluvia extrema. El cálculo hidrológico habrá de justificar su volumen que nunca podrá resolverse mediante vaso de profundidad mayor de 60 centímetros y habrá de ejecutarse mediante banquetes ajardinados con especies de bajo consumo. Estas lagunas de infiltración permitirán el paso del agua hacia capas profundas del suelo, laminando su absorción.

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

CONDICIONES AMBIENTALES DERIVADAS DE LA RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

En el Proyecto de Urbanización se incorporarán específicamente las medidas planteadas en la Resolución de 23 de julio de 2009, de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Palencia y expresamente 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 toda la superficie dedicada a espacios libres públicos se deberá realizar una plantación de especies arbustivas y arbóreas autóctonas o propias de la zona, con un diseño de paisajismo mediterráneo. En las aceras y aparcamientos públicos también se plantarán árboles en forma de alineaciones, con una separación aproximada de 5 metros. 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 y, en cualquier caso, habrá de estar ejecutado totalmente con anterioridad al inicio de la construcción de las viviendas.

OTRAS NORMAS DE URBANIZACIÓN . CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD.

El Plan Parcial incorpora lo dispuesto en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios urbanizados, en lo que respecta a espacios públicos urbanizados y áreas peatonales, itinerarios peatonales accesibles, áreas de estancia, parques, elementos de urbanización, mobiliario urbano y todas aquellas determinaciones propias del planeamiento parcial.

En lo que respecta a las plazas de aparcamiento reservadas a personas con movilidad reducida se ha previsto tanto las dimensiones recomendables como su localización que garantiza la zona de aproximación de 1,50 metros.

El proyecto de urbanización habrá de tener en cuenta las determinaciones pormenorizadas de la precitada Orden, que garanticen el ajuste del ámbito a los objetivos de la misma.

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

V. 2. MOVIMIENTO DE TIERRAS

CRITERIOS DE EXPLANACIÓN

Tal y como se aprecia en el plano PI-1 de Situación y Características Naturales en su estado actual, se trata de un terreno bastante llano, con ligeras ondulaciones principalmente en los extremos del sector en sus bordes con los cerros (cuyas estribaciones se introducen sensiblemente dentro de la delimitación), según se ha identificado en la Memoria Informativa del presente Plan Parcial.

El Plano de Urbanización señalará las cotas definitivas de las rasantes de todas las calles que habrán de ser ajustadas definitivamente en el Proyecto de Urbanización.

Para la valoración de costes de urbanización, tanto interiores como de conexiones exteriores, se han tomado datos sin pormenorizar o partidas alzadas, pendiente del ajuste de esta partida en fases sucesivas al avance.

El cálculo del movimiento de tierras previsto con carácter general se basará en el criterio de máximo equilibrio en el ámbito completo y de la minimización de movimientos de tierras.

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

Se pondrá especial atención en las plataformas del sistema de plazas públicas, parcelas denominadas EL2(1), EL2(2) y EL2(3), que habrán de ejecutarse de forma que permitan cotas de implantación continua de las plantas bajas de los edificios perimetrales coincidentes con las de la propia plaza en una terraza mínima de seis (6) metros. Se tenderá a minimizar plataformas en cada una de las plazas y en todo caso la diferencia de cotas entre cada pieza que forma parte del sistema de plazas será inferior a metro y medio (1,5 metros). El criterio de continuidad entre distintas piezas corresponderá al de accesibilidad total.

V. 3. TRAZADO VIARIO

CONEXIÓN CON EL EXTERIOR

Como red viaria definida dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, se encuentra la Ronda Norte que bordea la ciudad : CONEXIÓN NORTE (tramos 9 y 10 del SGV-1) que une la N-611 con la CL-615. La sección planteada por el Plan General, de 30m en total, con doble carril por sentido y aparcamiento en línea en ambos sentidos se mantiene, posibilitando dos enlaces a la red interior del sector.

La garantía de accesibilidad al sector, desde el punto de vista de la movilidad motorizada, se realiza mediante su conexión con el Camino de la Miranda y la prolongación de la calle Venezuela, ambas de posible ejecución a partir de las calles existentes en la actualidad. El acceso principal al sector, mediante modos peatonales y no motorizados se produce desde los ámbitos aledaños sin que la ejecución de la Ronda Norte sea imprescindible. La ejecución de la Ronda Norte y su conexión con los sistema generales viarios actuales corresponde al Ayuntamiento de Palencia que habrá de integrarla en sus previsiones de actuación.

TRAZADO EN PLANTA

Los ejes planteados discurren por los ejes de simetría de las reservas de espacio de viario, conforme a lo indicado en el plano PO-2 .

Todos los ramales de conexión con las glorietsas, se han ajustado a los parámetros geométricos necesarios en este tipo de intersecciones.

TRAZADO EN ALZADO

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

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

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

El movimiento total de tierras previsto, desde los ajustes del presente Plan Parcial, son de 65.500 m³ de desmonte y 81.000 m³ de terraplenes con alturas medias de 0,58 en desmontes y 0,72 en rellenos. Se supone un desbroce general de 25 centímetros de espesor. Estos cálculos se realizan bajo el supuesto de movimiento de tierras en la totalidad del ámbito, incluyendo el tratamiento de parcelas lucrativas y no lucrativas.

Secciones Transversales

Las secciones tipo han sido proyectadas y recogidas en el plano PO-2 Imagen y descritas en la Memoria del presente Plan Parcial.

La solución de vertientes plantea los siguientes casos:

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

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

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

Tratamiento de Pavimentación del viario.

Afirmado y explanada.

En todo el viario del Plan Parcial se contempla una capa de 0,50 metros de explanada mejorada en todo el ancho de la calle, sobre la que se dispondrán las distintas pavimentaciones que se describen en este apartado.

Pavimentación en Calzadas

Al tratarse de un área con múltiples redes de servicios enterrados, se eligen firmes con base de hormigón y con un acabado en pavimento a base de mezclas bituminosas, ajustado a las recomendaciones del Plan General.

Los viales se pavimentarán con materiales que reduzcan el impacto acústico. Se incorporarán asfaltos sonoreductorres en calzadas, especialmente en el tramo de la Ronda (por tratarse de la sección de mayor intensidad y velocidad de recorrido en relación con los espacios más sensibles de la ordenación). Recordaremos que la velocidad máxima en estos tramos es de 50 kilómetros por hora que junto a la escasa pendiente no será un foco emisor de grandes ruidos.

Los acabados superficiales de los pavimentos serán en general de colores claros que aprovechen la iluminación natural al máximo, y que reduzcan el calentamiento de los espacios exteriores. El diseño de los firmes de viario se resolverá pormenorizadamente en el Proyecto de Urbanización.

Pavimentación en Carriles Bici

La actuación se completará con la introducción de elementos de mobiliario urbano que sirva para aparcar bicicletas.

Condiciones ambientales para las actuaciones sobre el Viario Diseño del viario público. Tratamiento de las vías locales-viario de coexistencia

Criterio de diseño para viario local

Los viales pertenecientes a la red local en las zonas residenciales deberán diseñarse y señalizarse de modo que la velocidad de circulación sea menor de 30 km/h. A tal fin, los siguientes elementos podrán incorporarse en la vía siempre que estén admitidos en la normativa vigente: badenes, elevaciones y estrechamientos de la calzada, cambios de alineación, franjas transversales de alerta, y obstáculos en intersecciones.

Diseño de superficies de aparcamiento

El espacio de aparcamiento como espacio independiente, debe diseñarse de modo que al menos el 50% de la superficie total de aparcamiento será permeable al agua de lluvia. Se podrán utilizar pavimentos filtrantes, diseñados y dimensionados adecuadamente para evitar la contaminación del subsuelo por infiltración.

Los aparcamientos que se sitúen en superficie se acondicionarán de acuerdo a los siguientes estándares mínimos:

- Hasta 20 plazas, 1 árbol cada 5 plazas.
- A partir de 20 plazas, al menos un 5% de la superficie se destinará a acondicionamientos vegetales, con un mínimo de un árbol por cada 100 m²s de superficie total.
- A partir de 50 plazas, y adicionalmente a lo anterior, el perímetro contará con acondicionamientos vegetales, con un mínimo de 1 árbol por cada 15 metros lineales o una banda perimetral de vegetación de 0,75 metros de anchura.

Diseño del arbolado sobre el viario

a) Diseño del arbolado en vías arteriales de ancho superior a 20 metros.

En las vías principales con ancho entre alineaciones superior a los 20 metros, se dispondrán árboles de porte medio (con una altura superior a los 6 metros) con las determinaciones previstas en el plano PU.6 del presente Plan Parcial. Se eximen del cumplimiento de este apartado aquellas vías que dispongan infraestructuras bajo rasante que puedan verse afectadas por las plantaciones propuestas.

b) Diseño del arbolado en vías de ancho < 20 metros.

En las calles de ancho < 20 metros, se utilizarán especies de altura, diámetro de copa y tronco pequeños (con una altura inferior a los 6 metros).

c) Condiciones generales de disposición de arbolado en vía pública.

Las plantaciones que se ejecuten en el viario propuesto, ya sea en bulevares o en las aceras, se justará a las determinaciones recogidas en el plano PU.6, tratamiento de espacios libres, plantaciones y forestación.

En lo referente a la ejecución de alcorques, éstos cumplirán las siguientes determinaciones:

Se localizarán en la parte exterior de las aceras más cercana a la calzada, respetando las dimensiones impuestas para la banda de equipamiento, según la división establecida para las diferentes bandas de afección ubicadas sobre la acera.

Los alcorques se dispondrán de forma que los árboles disten un mínimo de un metro de la zona de rodadura de la calzada

Viario en zonas verdes

En las superficies para el tránsito peatonal dentro de los espacios libres se utilizarán pavimentos parcialmente permeables que aumenten la absorción de agua pero sin producir encharcamiento, y que posibiliten el crecimiento de vegetación estacional.

Como mínimo el 75% de la superficie dedicada a paseos peatonales y espacios estanciales en los espacios libres deberán permitir la infiltración de las aguas pluviales.

V. 4. SANEAMIENTO Y DRENAJE

Se prevé un sistema separativo de saneamiento y drenaje.

CONEXIÓN CON EL EXTERIOR

Red aguas pluviales

El Estudio de Conexiones elaborado previamente y, a partir de las primeras conversaciones mantenidas con el personal técnico de Aquagest (gestora del servicio en Palencia), plantea dos posibles alternativas de entronque con la red municipal, desembocando ambas en colectores capaces de soportar el caudal estimado en la zona; al Río Carrión.

Según dicho documento, que transcribe indicaciones de la empresa gestora, no es necesaria la ampliación de la E.D.A.R. de Palencia.

La red de recogida se distribuye conforme al esquema del plano PU.2 del presente Plan Parcial

Red aguas residuales

Se prevé una conexión a la red de alcantarillado municipal en el punto indicado por el Servicio Municipal de Agua Potable y Saneamiento de Palencia (el informe figura como anexo al presente documento).

La red de recogida se distribuye conforme al esquema del plano PU.2 del presente Plan Parcial

Dotaciones y criterios de diseño

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

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

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

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

Se ha considerado como coeficiente de escorrentía de las diferentes cuencas un valor de $C = 0.20$. a excepción de la cuenca C-N1 en la que se ha considerado un coeficiente de $C = 0.90$ ya que recoge los drenajes de la autovía. Los terrenos correspondientes al planeamiento parcial una vez urbanizados se les asigna un coeficiente de escorrentía de 0.53 para el SUZ-3.R.

CUENCA	It para Pr10	It para Pr50	It para Pr100	Q 10 m ³ /s	Q 50 m ³ /s	Q 100 m ³ /s
C-N1	17,266	23,776	26,826	0,103	0,142	0,160
C-N2	28,183	38,881	43,869	0,107	0,147	0,166
C-N3	16,401	22,648	25,554	0,353	0,488	0,550
C-N4	15,718	21,694	24,298	0,242	0,334	0,374
C-N5	21,076	29,089	32,822	0,142	0,196	0,122
C-N6	15,360	21,200	23,920	0,429	0,592	0,668
C-N7	30,874	42,613	48,080	0,132	0,183	0,206
C-N8	34,084	47,042	53,078	0,133	0,184	0,207
SUZ-3.R SG-1	13,542	18,691	21,089	0,790	1,090	1,230

Resultando para el Sector SUZ-3.R para un periodo de retorno de 100 años un caudal estimado a desaguar de 1,230 m³/s.

El sector SUZ-3.R posee un aporte externo contenido y en buena parte aprovechable para el riego de las zonas verdes, de huertos y viveros previstos en él, por lo que no debe plantear problemas

V. 5. ABASTECIMIENTO DE AGUA

REDES EXISTENTES Y CONEXIÓN CON EL EXTERIOR

Desde el Servicio Municipal de Agua Potable y Saneamiento se garantiza la capacidad de producción de agua potable al sector con las instalaciones actuales, E.T.A.P. y E.D.A.R..

La conexión a la red de distribución de agua potable se hará en uno de los ramales de salida de la denominada Caseta de Válvulas. Localización y características de la conexión se indican en el informe correspondiente, que figura como anexo al presente documento.

DOTACIONES Y CRITERIOS DE DISEÑO

El criterio para las dotaciones, tomando como base los ratios establecidos en el P.G.O.U. de Palencia, son los siguientes:

Viviendas colectivas : 250 l/habitante y día

Equipamientos y Servicios: para la aplicación del cálculo de la demanda se considerará 1 habitante equivalente por cada 350 m² de superficie construida.

Usos Terciario y Comercial: 8,64 l/ m² día

Riego: 18 m³/Ha día

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA (RED INTERIOR)

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

La red se desarrollará siguiendo el trazado viario o por espacio públicos no edificables, mediante tramos lo más rectos posible. En los viales de más de 15 m de ancho se instalarán dos tuberías, una a cada lado del

mismo, salvo que en alguno de los dos lados del vial se prevean menos de dos acometidas por manzana. En los viales más estrechos se instalará una tubería en el lado que se prevea la existencia de mayor número de acometidas. En ambos casos deberán colocarse a una distancia superior a 2,5 m desde el frente de parcela y evitando coincidir con el eje del bordillo.

La red de distribución responde al esquema del plano PU.1 del presente Plan Parcial

CONDICIONES PARA EL PROYECTO

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

V. 6. RED DE RIEGO

REDES EXISTENTES Y CONEXIÓN CON EL EXTERIOR

Se opta por la instalación de una red de riego independiente, minimizando las necesidades de riego con plantaciones autóctonas, especies de baja demanda de agua y existencia de zonas de riego de superficie acotada.

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

La solución de la red de riego a partir del aprovechamiento parcial del drenaje superficial, se plantea de forma conjunta con el sector SUZ-2.AE, descrito en párrafos precedentes de la Memoria.

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

Localizado el aljibe en los espacios libres, permitirá alimentar una red de riego propia, con independencia de los posibles injertos a la red de abastecimiento que se prevean como apoyo a la misma, que habrán de pormenorizarse en el proyecto de urbanización del sector.

Complementariamente al sistema de riego las pluviales se resuelven a través de una red que se apunta en el plano PU.2, con secciones suficientes y con enlace a un posible tanque de tormentas, cuya oportunidad habrá de evaluar el Proyecto de Urbanización.

Por otra parte el Plan Parcial establece unas instrucciones para el tratamiento de los espacios libres públicos de tal forma que resuelvan de forma autónoma su propio drenaje.

Para los espacios libres de cada una de las parcelas residenciales se exige un proyecto unitario de ajardinamiento que justifique la utilización de las pluviales para el riego de cada una de ellas.

El sistema de riego deberá automatizarse para permitir un adecuado diseño que ofrezca total cobertura a la zona a regar y de la forma más uniforme posible, obteniendo un óptimo aprovechamiento del agua y un adecuado mantenimiento de las distintas plantas según sus propias exigencias. Se incluirán sistemas efectivos de ahorro de agua y como mínimo programadores de riego y riego por goteo en zonas arbustivas y en árboles.

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

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

V. 7. ABASTECIMIENTO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

REDES EXISTENTES Y CONEXIÓN CON EL EXTERIOR

El Sector se encuentra recorrido por líneas eléctricas en tendido, propiedad de Iberdrola y R.E.E. Dichas redes se encuentran grafiadas en el Plano PI-3.

DOTACIONES Y CRITERIOS DE DISEÑO

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

- Parcelas para usos comerciales, de equipamiento y servicios: 100 W/m².
- Parcelas para viviendas colectivas: 5,75 kW/vivienda
- Garajes para viviendas colectivas: 25 m²/vivienda; 20W/m²
- Usos comunes en viviendas colectivas: 6% de la potencia total
- Aparcamientos comunes: 1 W/m².

La red de distribución responde al esquema del plano PU.3 del presente Plan Parcial.

La totalidad de las edificaciones habrán de justificar el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 20.2 de la normativa del presente plan parcial, relativas a las MEDIDAS PARA LA IMPLANTACIÓN DE VEHÍCULOS ELÉCTRICOS

CONDICIONES PARA EL PROYECTO

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

V. 8. ALUMBRADO PÚBLICO

DOTACIONES Y CRITERIOS DE DISEÑO

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

Los niveles de iluminancia medios en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán según los criterios especificados en las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia.

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

CONDICIONES PARA EL PROYECTO

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

La red de distribución responde al esquema del plano PU.3 del presente Plan Parcial

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

La política energética europea, adoptada por los Jefes de Estado o Gobierno el 9 de marzo de 2007 a propuesta por la Comisión, tiene como objetivos para el año 2020 la reducción en un 20% de las emisiones internas de gases de efecto invernadero respecto a 1990, la reducción del consumo de energía primaria en otro 20% y el aumento de la proporción de las energías renovables hasta el 20%. Estos objetivos forman parte tanto de acuerdos internacionales como de planes de acción y programas en el seno de la Unión Europea.

Con el fin de contribuir a la consecución de estos objetivos, se propone la utilización en el ámbito del Plan Parcial de sistemas energéticos de alta eficiencia basados en la generación centralizada a nivel de sector y distribución de energía térmica desde la central a cada uno de los puntos de consumo mediante el uso del agua caliente como vector energético.

La localización geográfica del sector y los consumos energéticos previstos hacen cuestionable la viabilidad técnica y económica del suministro energético basado únicamente en fuentes de energía renovable. Por ello, se debe incidir especialmente en políticas que garanticen el ahorro y la eficiencia en el uso de las energías no renovables, para lo cual se considera ventajoso el abastecimiento energético con sistemas de producción centralizada de alta eficiencia apoyados con energías renovables en la proporción que resulte más adecuada. La existencia de un gasoducto en el sector garantiza el suministro de energía primaria a la central y hace factible la poligeneración energética (electricidad, calor y frío) con apoyo de la biomasa como recurso renovable y abundante en la región.

El presente Plan Parcial habilita, desde la normativa, la posibilidad de localizar en un espacio concreto la central de generación, central que deberá quedar confinada en un edificio cerrado, integrado en su entorno y dotado de todas las medidas correctoras necesarias para eliminar los posibles impactos ambientales y asegurar el cumplimiento de las normativas vigentes.

Igualmente, el Plan garantiza el espacio necesario para la ejecución de las redes de distribución desde la central hasta los puntos de consumo dentro de los edificios. En el interior de éstos, el propietario vendrá obligado a la ejecución de una subcentral de intercambio térmico. En principio, se ha considerado que todos los edificios del sector SUZ-3.R son susceptibles de ser receptores de energía procedente de la central, al igual que los edificios terciarios del sector SUZ-2.AE. En el plano PU.4 se incorpora un esquema indicativo y no vinculante de la red de servicio.

Previamente a la redacción del Proyecto de Urbanización será oportuno elaborar un estudio de alternativas que avance en la determinación del tipo de redes y centrales de generación que permitan una mayor eficiencia en la producción de calefacción y en su caso climatización.

La implementación de esta infraestructura queda abierta a la colaboración público-privada que se considere más oportuna, fruto de la cual deberán establecerse las condiciones de servicio a los usuarios y los compromisos que asumirá el Gestor Energético. Por este motivo, esta infraestructura no tiene la consideración de carga de urbanización a soportar por los propietarios. Las inversiones necesarias para el desarrollo de la misma serán recuperadas mediante la explotación de la infraestructura por el periodo preciso para garantizar su viabilidad económica.

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

REDES EXISTENTES Y CONEXIÓN CON EL EXTERIOR

Según ha informado la compañía Telefónica S.A., existe un Tendido Aéreo de poste con cable de pares (TE01) en la zona del camino de la Miranda (para servicio a una finca próxima).

DOTACIONES Y CRITERIOS DE DISEÑO

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

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

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

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

CONDICIONES PARA EL PROYECTO

Se desarrollará en el Proyecto de Urbanización con los detalles propios del mismo. En cualquier caso, las instalaciones de comunicaciones cumplirán con cuantas Normas y Ordenanzas estén en vigor y afecten a éste tipo de instalaciones en el municipio de Palencia.

En el plano PU.3 se incorpora un esquema indicativo y no vinculante de la red de servicio.

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

CAP. I. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1. OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS

El objeto de esta Normativa Urbanística es el desarrollo de las determinaciones del presente Plan Parcial con el rango de Ordenanzas de Uso del Suelo, conforme a lo previsto en el artículo 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Art. 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación de las presentes Normas Urbanísticas coincide con el sector único que el presente Plan Parcial define para el ámbito de suelo urbanizable delimitado SUZ-3.R, dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia vigente.

Art. 3. ALCANCE

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

Art. 4. VIGENCIA

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

Art. 5. EFECTOS

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

Art. 6. NORMAS DE INTERPRETACIÓN

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

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

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

CAP.II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 7. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente Plan Parcial corresponde a la Clasificación de Suelo urbanizable delimitado establecida por el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia.

Art. 8. CALIFICACIÓN DEL SUELO. USOS PORMENORIZADOS

Se establece para el sector una calificación del suelo pormenorizada, recogida en el Plano PO-1, mediante la división de los suelos incluidos en el ámbito en una serie de zonas, continuas o discontinuas, en que rige una misma ordenanza y que, en consecuencia, está sometida a un mismo régimen. Dichas zonas son las siguientes:

- R1 RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA
- EQ1 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PÚBLICO
- EQ2 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PRIVADO
- EL1 ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
- EL2 PLAZAS URBANAS
- VI1 VIARIO PÚBLICO

La asignación de usos pormenorizados y sus niveles de intensidad, se determina a través del establecimiento de una serie de condiciones particulares de uso y aprovechamiento (ordenanzas) diferenciadas para cada una de las zonas definidas. En este caso el uso pormenorizado para la ordenanza residencial será de VIVIENDA COLECTIVA EN BLOQUE ABIERTO. Complementariamente podrá asignarse al uso pormenorizado el régimen de protección de vivienda pública, VPP, o vivienda de precio libre VPL.

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

La calificación lleva implícita también la definición de los terrenos cuya titularidad se asigna al municipio:

- Equipamientos comunitarios públicos
- Espacios libres y plazas urbanas
- Viario público

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

Serán de cesión gratuita al municipio de Palencia, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 20 de la Ley4/2008 de Medidas de Urbanismo y Suelo de Castilla y León, las reservas de suelo destinado al sistema local de espacios libres públicos y equipamientos públicos, en uso y dominio, que son las identificadas como:

- EQ1 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PÚBLICO
- EL1 ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
- VI1 VIARIO PÚBLICO

Cuadro de cesiones al municipio de Palencia

Identificación	Superficie m2
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	
EQ1(1)	19.762,92
EQ1(2)	1.660,49
EQ1(3)	1.382,61
EQ1(4)	1.264,59
EQ1(5)	7.291,51
EQ1(6)-CIVEH	6.756,11
TOTAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO	38.118,23
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	
Identificación	Superficie
	m2
EL1(1)	17.125,83
EL1(2)	2.426,27
EL1(3)	1.142,32
EL1(4)	15.628,24
EL1(5)	1.811,81
EL1(6)	5.535,79
TOTAL ESPACIOS LIBRES	43.670,26
EL2(1)	3.631,52
EL2(2)	2.646,87
EL2(3)	8.252,46
TOTAL PLAZAS URBANAS	14.530,85
TOTAL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	58.201,11
VIARIO PÚBLICO	
Viario	63.526,17
TOTAL VIARIO PÚBLICO	63.526,17
TOTAL SISTEMAS LOCALES	159.845,51

Serán igualmente de cesión los suelos correspondientes a los Sistemas Generales exterior e interior.

Superficie m2	Identificación P.G.	
4.000,00	SG E-6	Sistema General Interior
20.069,82	SG V-1.10	Sistema General Exterior
17.458,09	SG V-1.9	Sistema General Exterior

Art. 10. APROVECHAMIENTO MEDIO

El aprovechamiento tipo para el Plan Parcial, calculado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 107 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, RUCyL, es de 0,7233 m²/m² del uso predominante, residencial, vivienda con protección pública, VPP., siendo el aprovechamiento máximo del plan parcial 193.566 m² del uso predominante y la superficie total del sector, incluidos sistemas generales, de 267.631 m².

Art. 11. EDIFICABILIDADES Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

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

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

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

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

Art. 12. INICIATIVA Y DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

El presente Plan Parcial del sector SUZ-3R se desarrollará por iniciativa pública municipal, proponiéndose la delimitación de una única unidad de actuación a los efectos de la Ley 4/2008 y el artículo 237 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

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

Art. 13. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

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

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

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

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

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

En el Proyecto de Urbanización se incorporarán específicamente las medidas planteadas en la Resolución de 23 de julio de 2009, de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Palencia y expresamente 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.

El Proyecto de Urbanización habrá de contemplar, un capítulo específico, adecuadamente detallado y presupuestado, sobre Protección y Restauración Ambiental, debiendo el promotor remitir, para su supervisión, ante el Servicio Territorial de Medio Ambiente, junto con un informe de su autor que certifique la inclusión de todas las medidas correctoras planteadas.

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 desarrollen y la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla en lo que sea de aplicación. De igual modo se asumirán todos los condicionantes ambientales recogidos en el Código Técnico de la Edificación.

ESTUDIOS DE DETALLE

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

No podrán modificar determinaciones propias del Plan Parcial.

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

Podrán resolverse la ordenación detallada en parcelas con compatibilidad de uso mediante soluciones que desarrollen edificios independientes para cada uno de los usos para los que se mantendrán las condiciones tipológicas y de ordenación general previstas en la ordenación conjunta del presente Plan Parcial.

PROYECTOS DE PARCELACIÓN

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

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

- Que haya sido aprobado un Proyecto de Actuación o de Reparcelación que contenga la división o segregación de fincas
- Cuando la división o segregación de fincas haya sido autorizada expresamente con motivo de otra licencia urbanística
- Cuando la división o segregación sea obligada a consecuencia de una cesión de terreno a alguna Administración pública para destinarlo al uso al que esté afecto.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 15. REGULACIÓN DE LOS USOS

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

A tenor de lo dispuesto en la Normativa del Plan General, el presente Plan Parcial pormenoriza en el espacio los usos cuya implantación se prevé con arreglo a lo que sobre el particular establece la ficha del sector SUZ-3.R. Las condiciones relativas a los usos respetarán en todo caso las disposiciones establecidas en el Título III de aquella normativa.

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

Art. 16. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

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

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

Art. 17. REGULACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

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

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

En todo caso se estará a lo dispuesto en la Resolución de 23 de julio de 2009, de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Palencia y a su anejo en lo que a condiciones de urbanización se refiere.

Art. 18. REGULACIÓN DE USOS FUERA DE ORDENACIÓN

La totalidad de las construcciones e instalaciones localizadas en el interior del ámbito del Plan Parcial quedan afectas a la declaración de fuera de ordenación expresa, por no ser compatibles con los usos previstos en el presente Plan Parcial, a tenor de lo dispuesto en los artículos 140.a, 101.2.e y 98 del RUCyL.

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

Art. 19. GENERALIDADES. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Las Zonas de Ordenanza desarrolladas en el presente apartado regulan las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las construcciones, instalaciones y actividades que puedan desarrollarse en el ámbito del presente Plan Parcial, ya sea mediante la definición específica de la zona de ordenanza o mediante la remisión de la misma a las zonas definidas en el futuro planeamiento general municipal.

Estas determinaciones se establecen a través de la fijación de una serie de parámetros y conceptos cuya definición terminológica serán coincidentes con los empleados por el Plan General de Palencia.

La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza mediante la asignación del uso específico (residencial) con las compatibilidades que se determinan en la normativa y ordenanzas particulares de zona.

Art. 20. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ORDENANZAS

Art- 20.1-TRATAMIENTO GENERAL DE LA ECONOMÍA DE RECURSOS ENERGÉTICOS DE LOS EDIFICIOS Y EDIFICACIÓN BIOCLIMÁTICA

1. Los proyectos de edificación justificarán especialmente la optimización de materiales y recursos para conseguir la mayor eficacia energética de la instalación, atendiendo a la localización geográfica de Palencia.

2. Contendrán en su memoria un apartado justificativo de la consideración de al menos, los siguientes aspectos:

- Disposición de los volúmenes edificatorios y características de los espacios libres en relación con el diseño medioambiental pasivo
- Inclusión de dispositivos de ahorro energético como ventilación natural de las viviendas por disponer de huecos sobre fachadas con orientaciones opuestas, cubierta y cerramientos específicos para cada orientación con sistemas de adecuación y regulación estacionales, sistemas de control de consumo energético, etc.
- Inclusión de dispositivos para el aprovechamiento de energías naturales o la producción de energías renovables
- Sistemas de aprovechamiento y ahorro del consumo del agua como la separación de la recogida de aguas pluviales, grises y fecales.
- Utilización de materiales de construcción no contaminantes, de bajo coste energético en su producción o reciclables
- Integración en el diseño de elementos constructivos que simplifiquen las canalizaciones y racionalicen las conexiones, cableados y redes interiores

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

4. La totalidad de huecos de fachada en fachadas sur deberán justificar el control del soleamiento a lo largo del todo el año.

5. El proyecto de edificación incluirá una solución unitaria para los elementos de instalaciones que se manifiesten en fachada, previendo las condiciones para su instalación futura, en el caso de que no se prevean en el momento de su primera ejecución:

- Instalaciones de aire acondicionado o climatización mecánica o electrónica
- Elementos de sombreado en huecos de fachada, incluidos toldos.
- Cualquier elemento de ventilación forzada en estancias o servicios

6. Las edificaciones destinadas a usos de vivienda cumplirán la condición de que al menos la mitad de la

fachada del espacio habitable del edificio reciba dos horas de sol en el solsticio de invierno, 22 de diciembre.

7. Se recomienda la utilización de elementos vegetales en el desarrollo del proyecto de edificación, tanto en espacios construidos como libres, que colaboren a la mejora del rendimiento climático de las actividades y a la disminución de las emisiones de CO₂.

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

9. Para satisfacer las demandas de calefacción, agua caliente sanitaria y en su caso climatización que requieran todos los edificios del sector, se ha previsto la implantación de un sistema centralizado de alta eficiencia energética que suministre, a nivel de barrio, energía térmica desde la central a cada uno de los puntos de consumo mediante el uso del agua caliente como vector energético. Esta previsión persigue las siguientes finalidades:

- Mejorar la eficiencia energética en el ámbito del sector.
- Ahorrar en los equipos de generación de energía térmica.
- Minimizar los espacios necesarios en los edificios para las instalaciones térmicas.
- Reducir los costes de mantenimiento y operación de los sistemas de calefacción y climatización (en su caso).
- Simplificar y hacer más eficiente el control sanitario.

Todos los futuros consumidores vendrán obligados a hacer uso de estos servicios. A tal efecto, el Gestor Energético, en coordinación con el Ayuntamiento, concretará las normas de acceso, uso y demás condiciones de servicio.

Los futuros consumidores quedarán liberados de cumplir con esa obligación si, en el momento de la solicitud de la licencia para la construcción del edificio, no existiese previsión de prestar este servicio por haberse desistido de su implantación.

Art- 20.2. MEDIDAS PARA LA IMPLANTACIÓN DE VEHÍCULOS ELÉCTRICOS

1. Con la finalidad de permitir la implantación del vehículo eléctrico sin producir mayores efectos en la red de distribución, se deberán tomar las siguientes medidas:

- Además de los casos actualmente reglamentados, deberán llevar nivel de electrificación elevada, en relación a la ITC-BT-10 de Reglamento Electrotécnico de baja tensión, aquellas viviendas que tengan directamente asociadas dos o más plazas de garaje en el propio edificio.
- Se calculará la acometida al edificio sin considerar la recarga de vehículos, ya que se dotará de un sistema que asegure que no se excede la potencia considerada para las viviendas, locales y servicios generales del inmueble.

2. Todos los edificios deberán estar preparados para que los propietarios que así lo deseen puedan instalar sistema de recarga de vehículos eléctricos asociado a su contrato. Para ello:

- En los lugares destinados a la centralización de contadores deberá reservarse espacio suficiente para la colocación de un racionalizador monofásico por vivienda que, midiendo la intensidad de la derivación individual, sea capaz de desconectar la carga del vehículo en caso de que la potencia total demandada superara la potencia contratada. Los racionalizadores deberán tener una entrada piloto que permita cortarlos por el racionalizador general del edificio o un gestor de carga.
- Deberán existir canalizaciones suficientes para la conexión de al menos cinco líneas entre el grupo centralizado de contadores y las plazas de garaje, de tal forma que las cinco primeras entre cualquiera de las plazas del edificio puedan realizar la conexión.
- Asimismo deberá preverse espacio suficiente, y en todo su recorrido, para el tendido de las canalizaciones necesarias para todas las plazas de garaje del inmueble.

3. Todos los edificios destinados a más de cinco viviendas o con garajes de más de cinco plazas, o con plazas no vinculadas a las viviendas, deberán prever la posible implantación, además de lo indicado en el punto anterior, de un sistema común de control de carga de vehículos en el garaje del inmueble por cada grupo centralizado de contadores. En tal sentido deberán seguir las siguientes prescripciones:

- Se calculará la acometida al edificio sin considerar la recarga de vehículos, ya que se dotará de un sistema que asegure que no se excede la potencia considerada para las viviendas, locales y servicios generales del inmueble.
 - Deberá tener una derivación individual, incluido el sistema de medida, para este sistema, de potencia admisible al menos equivalente a la correspondiente al resto de viviendas considerando los coeficientes de simultaneidad prescritos en la ITC-BT-10.
 - Deberán disponer de un espacio accesible con una superficie mínima en planta de 4 m² y dimensión mínima de 2 metros de lado reservado para la instalación de equipos de control, medida y optimización del sistema de recarga. Dicho espacio se localizará contiguo a cada grupo centralizado de contadores, así como a las canalizaciones eléctricas que vayan al garaje, y deberá estar dotado de la instalación necesaria para contratar una línea telefónica.
 - En dicho espacio deberá instalarse un racionalizador de energía trifásico, cíclico, rotatorio. Este dispositivo deberá medir la intensidad de la Línea General de Alimentación (LGA) a través de los correspondientes transformadores de intensidad y velar porque no se supere la potencia para la cual fue dimensionada. Si fuera a superarse, el racionalizador deberá desconectar las cargas de vehículos eléctricos por escalones de manera que se consiga reducir la demanda total por debajo de la potencia de diseño de la LGA. Este corte también afectará a los circuitos dependientes directamente de contadores de viviendas, los cuales deberán tener una entrada para tal fin.
 - Deberá preverse el espacio necesario desde la localización de este racionalizador hasta las plazas de garaje para la canalización y tendido de un sistema común de control de carga de vehículos.
4. Todas las plazas de garaje deberán tener una canalización preparada para la instalación de un enchufe para la recarga del coche eléctrico desde un punto contiguo a la misma y a una altura situada entre 1,2m y 1,7m. En caso de que la plaza no tuviera ningún punto constructivo adyacente deberá canalizarse por el suelo y colocar un bolardo con resistencia adecuada para el posible contacto de algún vehículo y de altura suficiente para que el enchufe esté situado entre 1,20 y 1,7 m."

Art- 20.3 CERRAMIENTOS DE PARCELAS. Condiciones complementarias del artículo 152 de la normativa del P. G.

1. Cada una de las parcelas del sector, destinadas a uso residencial o equipamiento comunitario, en el caso de que la ordenanza particular lo habilite, tendrán un proyecto de vallado unitario para los frentes a vía o espacio público, que habrá de proyectarse y ejecutarse junto con el resto de las instalaciones y edificaciones de la parcela. Las condiciones serán las especificadas en cada ordenanza reguladora quedando su mantenimiento a cargo de la propiedad del suelo de cada una de las parcelas. El proyecto de vallado habrá de justificar su calidad artística, superando la meramente constructiva y en el caso de las parcelas residenciales seguir los criterios generales del proyecto "Muro Horizonte" que se incorpora como anejo normativo al presente Plan Parcial.
2. Los linderos entre parcelas privadas, de existir, serán vallados mediante con cerramientos permeables hasta una altura máxima de dos (2) metros, incorporando un tratamiento vegetal prioritario, que también se definirá en el proyecto general de edificación y tratamiento general de la parcela.
3. Los elementos destinados a infraestructuras (armarios y registros de servicios de infraestructuras básicas de abastecimiento y servicio) deberán integrarse en la arquitectura del conjunto y resolverse sin vista directa a vía o espacio público, habiéndose de ejecutar de forma integrada con el resto de la edificación y cerramientos.
4. En todo lo no regulado en la presente norma, se estará a lo dispuesto en el artículo 152 de la normativa del Plan General.

Art- 20.4. VALLADO DE PARCELAS NO EDIFICADAS Y LOCALES EN PLANTA BAJA. ACONDICIONAMIENTO TEMPORAL PARA USOS COLECTIVOS.

1. En tanto se ejecutan los proyectos de obra en cada uno de los solares, estos habrán de estar vallados de forma tal que garanticen la seguridad de los ciudadanos.
2. Los propietarios de solares incluidos en el sector podrán acondicionarlos para su uso público en tanto se ejecute el proyecto de edificación y acondicionamiento completo de su superficie, disponiendo una superficie drenante y elementos de mobiliario urbano básico (asientos, farolas y papeleras) y elementos que procuren sombra permanente en verano, preferentemente árboles. Podrán instalarse elementos de

arquitectura efímera, no permanentes, que habrán de ser retirados en el momento que disponga el Ayuntamiento de Palencia.

3. Los locales en plantas bajas se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 153 de la Normativa del Plan General de Palencia.

Art- 20.5. TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA. Condiciones complementarias del artículo 155 de la normativa del Plan General.

1. Los espacios libres de cada parcela tendrán una consideración unitaria a los efectos de su diseño, ejecución y mantenimiento.
2. Serán objeto de un proyecto de jardinería, a elaborar de forma complementaria y simultánea al proyecto de edificación de cada parcela.
3. Tendrán un tratamiento naturalizado, incorporando espacios de huerta y jardinería con arbolado, siendo las especies frutales prioritarias. Habrán de diseñarse como espacios de amortiguación climática incorporándose arbolado de hoja caduca y todos aquellos elementos que contribuyan al control de los rigores climáticos de Palencia, con un ratio mínimo de un (1) árbol cada cien (100) metros cuadrados de superficie de parcela edificable. Habrán de incorporar las determinaciones normativas particulares y en especial lo dispuesto en el plano PU.6 de tratamiento de espacios libres.
4. En el caso de que se produjeran diferentes fondos edificados en plantas superiores de la edificación, los espacios de cubierta no privativos habrán de acondicionarse como cubierta ajardinada, transitable, y justificando su participación en el sistema de control climático del edificio.
5. Se ajustará la cota de los espacios libres de las parcelas residenciales con una diferencia superior a 1,20m bajo la rasante del espacio público colindante, con el fin de incorporar la vegetación de porte al paisaje urbano, en las parcelas indicadas en la ordenanza residencial.
6. El tratamiento superficial se hará con materiales drenantes, no será superior al cinco (5) por ciento de la superficie total del espacio libre y dispondrán de una recogida de agua de lluvia que permita su utilización para el riego del mismo, mediante aljibe o soluciones particularizadas.
7. No se permitirán construcciones auxiliares con excepción de las destinadas a elementos de riego, podas, recogida y almacenamiento de residuos domésticos y elementos destinados a la captación y almacenamiento de energía para usos comunes, que en todo caso habrán de resolverse de forma coordinada con el proyecto de arquitectura de la edificación.
8. No se permiten instalaciones bajo rasante excepción hecha de los elementos de infraestructura básica precisos para el correcto funcionamiento de la parcela.
9. Tendrán un proyecto de iluminación propio que garantice la percepción de estos lugares desde el espacio público, evitando deslumbramientos.
10. No se permitirán elementos adosados a estas vallas que no tengan un tratamiento integrado en la misma. Estos cerramientos tendrán el suficiente nivel de permeabilidad visual como para permitir la incorporación de los espacios libres privados a la escena urbana. Tendrán que asegurar la dificultad en el acceso a los espacios libres privados, que pueden ser espacios de producción agrícola, sin disminuir la percepción de los mismos desde el espacio público.
11. Se eliminará del diseño cualquier elemento que suponga un riesgo en la accesibilidad total en los espacios públicos a los que se da fachada.

En todo lo no regulado en la presente norma se estará a lo dispuesto en el artículo 155 de la normativa del Plan General.

Art- 20.6. INTEGRACIÓN DE ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURAS, ARMARIOS DE SERVICIOS, DEPÓSITOS DE RESÍDUOS DOMÉSTICOS.

El proyecto de edificación para cada una de las parcelas, con independencia de su uso, incluirá una solución unitaria para los siguientes elementos que se manifiesten en fachada, todos ellos resueltos en parcela propia, sin ocupación del espacio público:

- Instalaciones de aire acondicionado o climatización mecánica o electrónica
- Elementos de sombreado en huecos de fachada, incluidos toldos.

- Cualquier elemento tecnológico preciso para el desarrollo de las actividades de la parcela.
- Instalaciones de recogida de residuos domésticos, resueltas desde el criterio de valorización de residuos.

Los elementos destinados a infraestructuras de abastecimiento (agua y energía) depuración, comunicaciones y recogida de residuos deberán preverse conjuntamente al proyecto de edificación de cada unidad de promoción, habiendo de quedar integrados en la solución general y resueltos en su totalidad en la parcela privada.

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

Art- 20.7. CONDICIONES DE LOS SÓTANOS

Se permiten sótanos que no podrán destinarse a plantas vivideras, así como soluciones de patio inglés siempre que se resuelvan mediante un proyecto integrado con el resto de instalaciones de la parcela, debiendo estar limitado a la huella del área de movimiento de la edificación definida en la correspondiente ordenanza. El acceso a los espacios de cota inferior a la rasante se producirá siempre desde el interior de la parcela privada.

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

Art- 20.8. CONDICIONES DE LOS CUERPOS VOLADOS

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

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

Art- 20.9. CONDICIONES DE PATIOS

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

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

Art- 20.10. CONDICIONES ESTÉTICAS

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

- Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor
- Se permiten los revocos, habiéndose de mantener en correcto estado
- Tanto los muros medianeros como los paramentos que fueran susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, con calidad de obra terminada.
- Los rótulos empleados se realizarán con materiales inalterables a los agentes atmosféricos.
- Todos los paramentos de las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle tendrán idéntica calidad en obra acabada, incluidas las edificaciones auxiliares.
- Se recomienda la utilización de elementos vegetales en el desarrollo del proyecto de la actividad, tanto en espacios construidos como libres, que colaboren tanto en la estética como en la mejora del rendimiento climático de la misma.
- Tanto las condiciones compositivas como de materiales de fachada serán libres.

CAP. VI. ORDENANZAS PARTICULARES

ORDENANZA: RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA

IDENTIFICACIÓN R1

1. DEFINICIÓN

Parcelas calificadas con el uso predominante residencial y uso específico vivienda colectiva. Se desarrollarán mediante categorías de vivienda con protección pública (VPP) y Vivienda Libre, según su asignación en el plano PO.1.

Por vivienda colectiva se entenderá lo dispuesto en el Plan General de Palencia, aquella en la que en una unidad parcelaria se edifican viviendas en régimen de propiedad horizontal, disponiendo de accesos y elementos comunes desde la vía pública o desde un espacio libre exterior.

Se corresponden con parcelas a desarrollar mediante tipologías de bloque abierto, con posibilidad de asignar espacios libres asociados de carácter privado, que presentan fachada a calle y usos compatibles destinados a actividades diversas en planta baja y primera.

Su ejecución se llevará a cabo mediante unidades de promoción, elemento básico que exige un proyecto unitario que incorporará de forma integrada la justificación de cada una de las condiciones establecidas en la presente ordenanza, tanto edificada como de espacios libres.

2. AMBITO DE APLICACIÓN

Será de aplicación en las parcelas calificadas con las siglas R1 en el plano de ordenación PO-1 del presente Plan Parcial.

Las parcelas pueden ser continuas o discontinuas constituyendo en este caso una unidad registral única.

La parcela R1-6.1 tiene el carácter de discontinua, compuesta por tres parcelas que, identificadas en el plano PO.1, formarán una finca única a los efectos de las determinaciones del presente Plan Parcial.

3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima: Mil (1.000) metros cuadrados

Frente mínimo: Treinta (30) metros

Ocupación máxima de la edificación sobre rasante: La indicada como área máxima de edificación en el plano PO-1 plano de ordenación y gestión.

Retranqueos: Libres sobre el área de movimiento determinada en el plano PO-1 salvo en los casos en que se determine la coincidencia de la alineación y la línea de edificación en el mismo plano. En estos casos se entenderá que la obligatoriedad será en plantas sobre rasante. Se podrá interrumpir la edificación incluyendo huecos pasantes, tanto en planta de calle como superiores que podrán no coincidir en cada una de las plantas de la edificación.

Edificabilidad máxima: La determinada para cada una de las parcelas en el Cuadro de características de las parcelas residenciales del presente plan parcial.

Altura máxima: La determinada en el plano PO.1 del presente plan parcial. Los valores se corresponderán con las alturas máximas de cornisa establecidas por la normativa del Plan general, para 2 plantas siete metros y medio (7,5) metros, para seis plantas veinte con treinta metros (20,30) y para ocho plantas veintiséis metros setenta centímetros (26,70) Sobre la altura máxima se permitirán áticos retranqueados de las fachadas principales en las situaciones previstas en la normativa urbanística del Plan General.

Edificación bajo rasante: Se permiten exclusivamente para usos de garaje, aparcamiento y servicios comunes del edificio, hasta un máximo de tres (3) plantas. Podrán localizarse espacios de servicios comunes a los usuarios en esta posición siempre que se justifique la apertura de huecos de ventilación desde los espacios

libres de parcela con una dimensión vertical mínima de un (1) metro.

Número de viviendas: Se determina en el Cuadro de características de las parcelas. Se fija un número máximo y otro mínimo y ambos tienen la consideración de valores absolutos, con independencia de las diferentes tipologías de protección de vivienda que pudieran desarrollarse en la parcela.

4. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Alineación: La definida en el plano PO-1.

Línea de edificación: La definida como línea obligatoria de edificación en el plano PO-1, que se interpretará como límite de la edificación en la totalidad de plantas, pudiendo el proyecto de edificación retranquearse por motivos compositivos o estéticos, pudiendo llegar a plantear interrupciones en plantas bajas o superiores.

Área de movimiento de la edificación sobre rasante: La definida en el plano PO-1, que será de aplicación en las plantas baja para los cuerpos de edificación de seis plantas y de planta baja y primera en los cuerpos edificados de dos plantas. A partir de la planta segunda se permitirán vuelos en las condiciones establecidas en la presente ordenanza.

No se permitirán retranqueos en planta baja y primera de la edificación salvo los exigidos por detalles compositivos o estéticos de proyecto.

En el caso de la parcela R1-1.2 el espacio libre en planta baja que resultase libre de edificación habrá de incorporarse formal y funcionalmente al espacio de plaza, pudiéndose ajardinar o ejecutar con criterio coordinado con el resto del proyecto de arquitectura de la parcela. No podrá ser vallado si bien podrá ser ocupado por edificación bajo rasante para los usos de garaje y aparcamiento.

Las parcelas R1-1.3, R1-2.1, R1-6.1 y R1-8.1 tendrán que resolver la planta baja incorporando un voladizo o visera, de dos metros y medio (2,5) de ancho, de superficie y directriz continua, que permita mitigar los rigores climáticos. Estará colocada sobre vía pública sobre la que se definirá una servidumbre de uso público sobre rasante. Podrán incorporarse terrazas o balcones sin cerramientos laterales.

La parcela R1-6.1 habrá de resolver obligatoriamente su proyecto mediante dos edificios puente, según se indica en los planos PO.1 y PO.2, sobre la vía pública denominada r.10, habiendo de constituirse una servidumbre de vuelo sobre la parcela de viario VI1.

Las parcelas R1-1.1 y R1-1.4 podrán resolver su edificación de forma continua mediante vuelo, según se indica en los planos PO.1 y PO.2, sobre el espacio público EL2 (1), habiendo de constituirse una servidumbre de vuelo sobre la parcela de viario VI1. En todos los casos se garantizará en la conformación de los volúmenes- puente, un gálibo de al menos 5m en su desarrollo, que habrá de justificar pormenorizadamente el paso de vehículos de emergencias.

Edificaciones bajo rasante: Se permiten con una sección máxima de dieciocho (18) metros desde la alineación de la parcela. En los casos de parcelas con frente a plazas públicas, podrá ocuparse la totalidad del área de movimiento de la edificación, definida en el plano PO1, incluida la destinada a usos comerciales. En el caso de existir soportales se medirá desde la cara exterior de estos, coincidiendo con el área de movimiento de la edificación ampliada al espacio libre asociado y máximo de tres (3) plantas. Fuera de la franja así definida, no se admitirá la disposición de rampas o escaleras.

La edificación bajo rasante habrá de resolver el enlace con la cota de saneamiento general mediante el correspondiente bombeo, en su caso.

Planta semisótano: No se permitirá la construcción de plantas semisótano, ajustándose todas las plantas de edificación proyectadas con volumen bajo rasante, a las consideraciones de planta sótano., según lo dispuesto en la normativa del Plan General.

Ático: Se permiten en las condiciones previstas por el Plan General.

La cubierta del ático será necesariamente plana y preferentemente transitable y ajardinada. Se exceptúan los planos que incorporen elementos de captación de energía solar, incluidas energías pasivas, de forma integrada o como segunda fachada del cuerpo edificado.

Cuerpos volados cerrados, miradores y terrazas: Los cuerpos volados, se ajustarán a las siguientes determinaciones:

1. No se permitirán en la planta baja y primera

2. A partir de la planta segunda se permitirán en las siguientes situaciones:

- En la fachada de la edificación coincidente con la alineación oficial (fachada a calle) indicada en el plano PO-2, con un vuelo máximo de dos (2) metros
- En la fachada de la edificación que da al espacio privado colectivo, los cuerpos volados serán de libre disposición.
- En la fachada al sistema de plazas públicas EL2(1), EL2(2) y EL3(3), los cuerpos volados serán de libre disposición en cada una de las plantas sin que puedan resolverse de forma unitaria (coincidente en planta) en dos o más plantas. La longitud máxima del cuerpo edificado se resolverá de forma independiente para cada una de las viviendas

Las terrazas tendrán iguales condiciones que las definidas en párrafos precedentes con una dimensión saliente máxima de un metro y cincuenta centímetros (1,50).

Balcones, cornisas y aleros: Se permiten a partir de la planta segunda, en las siguientes situaciones:

- Sobre espacios libres públicos con una dimensión máxima de bandeja de un (1) metro y sin cierre lateral de paramentos ciegos.
- Sobre espacios libres privados en libre disposición, sin cierre lateral de paramentos ciegos.

5. CONDICIONES DE PARCELACIÓN. UNIDADES DE PROMOCIÓN.

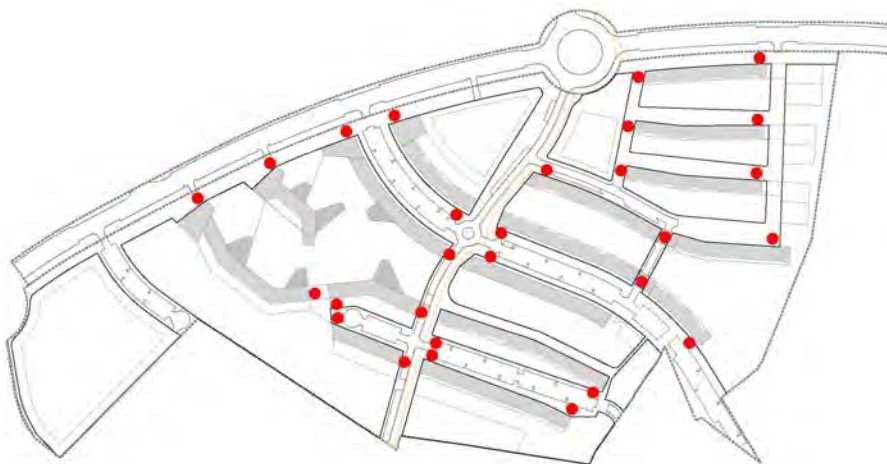
Cada una de las manzanas residenciales podrá ser objeto de desarrollo mediante una o dos “unidades de promoción”, coincidentes con una o dos parcelas que habrán de cumplir, cada una de ellas, en su condición de parcelas resultantes, las siguientes condiciones:

1. La totalidad de condiciones previstas en las ordenanzas particulares del plan parcial.
2. Cada una de las manzanas podrá parcelarse en dos unidades de promoción en los casos de manzanas con calificación de VPP, a excepción de la manzana 1 que habrá de desarrollarse con un proyecto unitario y con las unidades de promoción que en este se definan y cuatro en la manzana 6 calificada como vivienda libre.
3. Cada parcela resultante de la parcelación habrá de incorporar un espacio libre de parcela que mantenga la relación proporcional del asignado a la parcela de la que procede.
4. Los accesos a aparcamientos bajo rasante habrán de producirse exclusivamente desde los lugares indicados en el esquema adjunto “esquema de accesos a garajes desde vías públicas”. Podrán modificarse en el proyecto de edificación de forma justificada, garantizando la existencia de un máximo de dos accesos por manzana y manteniendo los pavimentos de preferencia peatonal.
5. Para las parcelaciones que no den posibilidad de resolver las condiciones de garaje exigido en tanto desde el Plan General como en las ordenanzas particulares en la misma parcela, justificarán esta exigencia mediante la asignación de plazas en aparcamientos mancomunados con otras parcelas edificables.
6. La parcelación en cada manzana deberá realizarse sobre la totalidad de la misma, debiéndose justificar el cumplimiento de los parámetros de edificabilidad y números máximo y mínimo de viviendas determinado por el presente plan parcial para cada una de las parcelas resultantes.
7. En el caso de tramitación de un Estudio de Detalle sobre dos o más manzanas con objeto de reajustar cualquiera de los dos parámetros previstos en el párrafo precedente, habrá de justificarse para la totalidad de las parcelas resultantes el ajuste a las condiciones de la presente ordenanza reguladora.
8. Podrán tramitarse Estudios de Detalle que localicen y pormenoricen los usos no residenciales asignados en cada parcela como compatibles con los residenciales, en una unidad de promoción individual, que podrá desarrollarse mediante la correspondiente parcelación, en su caso. Se exceptúan de esta condición las parcelas con usos no residenciales en el sistema de plazas públicas.
9. Los espacios libres asociados a cada una de las parcelas serán objeto de uso mancomunado para la totalidad de las viviendas integradas en la unidad de promoción. No podrán subdividirse registral ni formalmente, teniendo la consideración de elemento común a los efectos de su mantenimiento en la división horizontal del inmueble a que de lugar la edificación de la parcela, en ejecución del plan parcial.

10. Los cerramientos de los espacios libres asociados a cada parcela tendrán un proyecto único, tanto en su fachada a vía pública como en los linderos laterales, que se ajustará a la normativa específica de la presente ordenanza.

11. Se permite la parcelación de superficies destinadas a usos infraestructurales básicos tales como suministro de agua, energía, telefonía o comunicaciones cuando estos hayan de estar gestionados por entes ajenos a la propiedad de la parcela, sin limitación en el tamaño de la parcela.

12. Cada una de las parcelas que sean consideradas unidad de promoción, serán objeto de un proyecto unitario de edificación que podrá ser ejecutado en una o varias fases, estando obligado el espacio libre asociado a ejecutarse en su totalidad en la primera de ellas.



Esquema de accesos a garajes desde vías públicas

6. CONDICIONES PARTICULARES

Condiciones estéticas y de composición en edificaciones principales y auxiliares: Las edificaciones destinadas a usos residenciales habrán de incorporar en la composición de las fachadas principales, excluyendo testeros, diferenciación de cuerpos edificados con un ritmo máximo de separación de treinta (30) metros. La diferenciación podrá llevarse a cabo mediante composición de huecos, ritmos de fenestración, materiales, colores o texturas, y en todo caso tendrán una relación con los espacios funcionales de la vivienda. La organización de diferentes cuerpos podrá resolverse con soluciones independientes en cada planta si bien el proyecto general habrá de justificar la condición general de diferenciación compositiva.

Las cabeceras o testeros de edificación con fachada a los espacios libres públicos, se tratarán como fachada principal con la excepción de las correspondientes a las parcelas R1-3.1, R1-4.1 y R1-5.1, que habrán de resolverse ciegas, en previsión de su integración con las piezas de equipamiento colindante. De forma análoga las parcelas R1-7.1 y R1-7.2 resolverán una fachada ciega que permita el adosamiento de las parcelas colindantes.

Las fachadas afectas por la regulación del párrafo precedente habrán de resolverse incorporando una solución de iluminación que permita la percepción de la misma desde el espacio público, como un elemento singular. De igual forma todos los cuerpos de edificación, con altura máxima 2 plantas y fachada al sistema de plazas públicas, habrán de resolverse como "arquitecturas iluminadas" mediante un proyecto de iluminación específico de fachada, o del espacio interior perceptible desde el exterior, que permita su identificación y singularización en los periodos nocturnos, evitando, no obstante, deslumbramientos. El alumbrado habrá de mantenerse por sus propietarios y estará habilitado durante la totalidad del horario nocturno si bien podrán combinarse periodos de mayor y menor intensidad lumínica.

Condiciones de accesos independientes desde vía pública: Las viviendas situadas en plantas bajas podrán tener acceso directo desde vía pública, de forma independiente a la del resto de plantas, habiendo de mantener la correspondiente participación en elementos comunes, incluidos los espacios libres de parcela.

Condiciones para los aparcamientos y espacios de movilidad:

Condiciones para los aparcamientos de coches: Las plazas de aparcamiento se preverán con arreglo a lo dispuesto en la normativa del Plan General.

Las plazas destinadas a garaje, incluidas las obligatorias por la normativa de uso, se localizarán bajo rasante. Podrán contar con ventilación natural a través de los espacios libres asociados, incluso accesos peatonales desde estos mismos lugares.

El acceso rodado se producirá exclusivamente desde los lugares indicados en el Esquema de acceso a garaje, del presente plan parcial.

Condiciones para los aparcamientos de bicicletas: Cada bloque residencial contará con un garaje para bicicletas que permita el almacenamiento de estas en un ratio de cuatro bicicletas por vivienda. El tamaño mínimo irá justificado por el sistema empleado para el almacenamiento y el máximo será de dos (2) metros cuadrados por vivienda. El acceso a este espacio de garaje podrá resolverse de forma individual. Tendrá acceso directo a la vía pública desde la planta baja con posibilidad de hacerlo directamente o a través del portal o espacios comunes del edificio garantizando su accesibilidad total.

Condiciones para los aparcamientos de coches de niños, de personas de movilidad reducida y mercancías domésticas: Cada bloque residencial contará con un espacio común destinado a todo tipo de elementos móviles para el transporte de personas o mercancías, en superficie máxima de un metro (1) cuadrado por vivienda integrado en el edificio común. Podrán localizarse de forma compartida con los aparcamientos de bicicletas, con una señalización específica. Se localizará con acceso directo desde espacios comunes que den a vía pública y se diseñará bajo criterios de accesibilidad total.

Condiciones de los trasteros, tendederos y cuartos de recogida selectiva de residuos: Complementariamente al artículo 57 de la normativa del Plan General, que se reproduce seguidamente:

1. Trasteros

Se permitirá el destino de trastero de los espacios situados bajo cubierta, o en sótanos y semisótanos, con las siguientes limitaciones:

- No podrán en ningún caso dedicarse a vivienda.
- La superficie máxima de trastero será de 6 m².
- Su número será igual o superior como máximo en dos al número de viviendas al que sirvan.
- El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio.
- Su uso estará asignado a una vivienda específicamente o a la comunidad, vinculándolo mediante inscripción con el uso de trastero en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo de 307.4 del Texto Refundido de la Ley 1/1992 sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2. Tendederos

Toda vivienda de más de un dormitorio y más de 50 m² de superficie útil estará dotada de una superficie abierta al exterior, de al menos 2 m² de superficie destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público y en caso de dar frente al mismo se protegerá visualmente de forma que se impida la visión de la ropa tendida.

No será obligatorio en caso de existir tendedero común en el edificio

Se establecen las siguientes condiciones:

1. Toda vivienda estará dotada de un espacio para el almacenamiento periódico de residuos de superficie al menos igual a la requerida en base a los requisitos marcados por el CTE
2. Cada unidad de promoción contará con un espacio para el almacenamiento de residuos que permita su separación y almacenamiento según requisitos marcados en el CTE.
3. La localización preferente de estos espacios comunitarios se realizará en el interior del bloque principal y en el espacio libre asociado siempre que se justifique su integración en el proyecto general de cerramiento general de la parcela.

Condiciones de apoyo al desarrollo de proyectos de alta eficiencia energética: Complementariamente a lo previsto en los artículos 128 y 129 de la normativa del Plan General, en el ámbito del presente plan parcial, se excluirán del cómputo de edificabilidad:

- Los cuartos de uso comunitario destinados a cuartos de bicicletas, recogida selectiva de residuos domésticos y climatización, hasta un máximo de cuatro metros cuadrados por vivienda que estarán localizados en planta de rasante de calle.

- Los cuartos de uso comunitario destinados a las actividades colectivas de las comunidades de usuarios hasta un límite de dos (2) metros cuadrados por vivienda, sobre o bajo rasante.

Las edificaciones que alcancen la calificación energética A (según lo dispuesto en el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios) podrán incluir en este apartado:

- Los cuerpos volados de edificación, o terrazas, en las fachadas sin frente a vía pública, ajustándose a las condiciones particulares de composición de la presente normativa, hasta un máximo de cuatro (4) metros cuadrado por vivienda
- Los espacios destinados a cuerpos volados (incluidas galerías y corredores) y terrazas de uso común

Las edificaciones que alcancen la calificación energética B, según lo dispuesto en el Real Decreto 47/2007, podrán reducir el cómputo de la superficie construida en estos elementos, en un cincuenta por ciento.

En todos los casos regulados en el presente párrafo, para poder hacer uso de lo dispuesto sobre el cómputo de edificabilidad, el proyecto habrá de presentar una memoria justificativa de cumplimiento de las condiciones de ahorro energético dispuestas en el presente plan parcial, en todo lo relacionado con agua, energía, residuos y confort general de la edificación para los usos previstos, y un breve manual de uso y mantenimiento de las instalaciones, que permita a los futuros usuarios el conocimiento de las medidas de ahorro dispuestas y precisas para su mejor funcionamiento y el ahorro de recursos no renovables previsto. En todo caso se estará como mínimo a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación. La valoración del mismo se realizará por los servicios técnicos municipales.

Condiciones para los espacios libres de parcela: Complementariamente a lo previsto para todas las parcelas del ámbito, los proyectos unitarios que se redacten para cada unidad de promoción residencial habrán de incorporar:

1. Un espacio para el tratamiento de residuos de huerto y jardinería que permita el compostaje y reutilización posterior en esta zona.
2. Una red de riego que incluya un aljibe para el almacenamiento de aguas pluviales de cada parcela y su enlace con la red de drenaje general del ámbito. Se justificará su capacidad y funcionalidad para el uso previsto
3. Un proyecto de vallado unitario en las condiciones previstas en el anejo normativo del presente Plan Parcial. Se admitirán variaciones e interpretaciones del mismo, justificando su integración en el proyecto general denominado "Muro Horizonte".

Las parcelas R1-3.1, R1-4.1 y R1-5.1 resolverán los espacios libres de forma que la cota en contacto con las correspondientes vías públicas se encuentre deprimida un mínimo de 1,20 metros, permitiendo la visión de los usos interiores desde la calle.

Retranqueos de líneas de edificación: En parcelas cuya línea de edificación esté retranqueada con respecto a la alineación oficial, se constituirá una servidumbre de uso público sobre estos que podrá estar ocupado bajo rasante por garaje y usos de instalaciones conforme a las determinaciones normativas del Plan Parcial. El mantenimiento de estos espacios corresponderá a la propiedad del suelo.

Servidumbre de vistas: En parcelas cuya área de ocupación por la edificación se encuentre regulada de forma que linde con parcelas destinadas a equipamiento público, se establecerá una servidumbre de vistas sobre estas y a favor de las parcelas residenciales, que permita la apertura de huecos de fachada. No se podrán constituir servidumbre de vuelos sobre estos predios colindantes. La fachada deberá tratarse como fachada principal sin que pueda resolverse mediante paños ciegos.

7. CONDICIONES DE USO:

Uso predominante: RESIDENCIAL

Uso específico: VIVIENDA COLECTIVA

Categorías: Vivienda con Protección Pública- VPP, sujeta a cualquiera de los regímenes previstos en la normativa vigente.

Vivienda de Precio Libre – VPL, en las parcelas R1-6.1 y R1-7.1

Usos compatibles: Su localización será en planta baja ampliándose a planta primera en las parcelas R1-1.1, R1-1.2, R1-1.3, R1-1.4 y R1-2.1, cuando sobre estos usos no coexista el de vivienda.

Todos ellos localizados en coexistencia con el residencial en la manzana, si bien podrán resolverse en edificio exclusivo mediante la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle sobre la totalidad de la parcela con las tolerancias de edificabilidad previstas en el presente plan parcial. Las situaciones previstas, según lo dispuesto en el artículo 63 del Plan General, son las que se determinan:

1. Terciario en las siguientes clases, a tenor de la regulación vigente del Plan General, permiténdose diferentes formas de alojamiento ligado a los usos aquí permitidos,
 - Hospedaje en las clases de:
 - Alojamientos hoteleros
 - Apartamentos turísticos
 - Comercial en clases den General:
 - Establecimiento individual (comercio tradicional, autoservicio y supermercado)
 - Establecimiento colectivo (galería comercial)
 - Oficinas, previstas en el artículo 70 y 71 del Plan General
 - Actividades recreativas en clase hostelero.
 - Otros servicios terciarios
2. Industrial, en su clase de talleres artesanales
3. Equipamiento comunitario, en clases, según el artículo 81 del Plan General, educativo, cultural, asistencia sanitaria, bienestar social, religioso, deportivo, otros servicios públicos y servicios urbanos.
4. Garaje aparcamiento, según el artículo 63 del Plan General, exclusivamente en planta sótano y en sus clases de público y privado, según la regulación del artículo 58 de la normativa del Plan General.
5. Espacios libres y zonas verdes, según el artículo 90 del Plan General

Usos prohibidos e incompatibles: Los restantes

ORDENANZA: EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PÚBLICO

IDENTIFICACIÓN EQ1

1. AMBITO DE APLICACIÓN

Será de aplicación en las parcelas así definidas en el Plano PO.1 en parcelas continuas o discontinuas que deberán formar, en cada caso, una unidad registral única.

2. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y EDIFICACIÓN

Parcela mínima: Quinientos (500) metros cuadrados, con fachada mínima a calle o espacio público de veinte (20) metros. Se exceptúan las parcelas destinadas a infraestructuras básicas de agua, saneamiento, energía o comunicaciones cuya única exigencia es la de disponer de acceso funcional desde vía o espacio público.

Las parcelas EQ1(2), EQ1(3) y EQ1(4) tienen una configuración registral a ambos lados del viario público r.11, entendiéndose que ambas partes de la parcela responden a una misma finca, indivisibles cada una de ellas y sujetas a proyecto único en cada una.

Frente mínimo de parcela: Veinte (20) metros

Alineaciones de parcela: Las definidas en los planos PO-1.

Línea de edificación: será libre dentro del área de movimiento de la edificación definida en el plano PO-1

Ocupación máxima de la edificación sobre rasante: la ocupación máxima será la definida como área de movimiento de la edificación en el plano PO-1.

En parcelaciones sobre la parcela determinada en el presente plan parcial la ocupación máxima será del sesenta (60) por ciento de la superficie de la misma.

Retranqueos: Libre en todas las plantas sobre el área de movimiento determinada en el plano PO-1. En parcelaciones la edificación deberá retranquearse de este un mínimo de cinco (5) metros de todos los linderos.

Altura máxima: Seis (6) plantas, y altura máxima de 20,30. metros

Edificabilidad máxima: 1,50 m² edificables por cada metro cuadrado de parcela, con excepción del EQ1(5) que se fija en 0,20 m²/m².

Edificación bajo rasante: se permiten dos (2) plantas bajo rasante dentro del ámbito marcado como área de movimiento de la edificación, pudiéndose destinar a usos diferentes a los de garaje, aparcamiento, almacenaje y servicios comunes del edificio, únicamente la primera planta bajo rasante. En dicha primera planta bajo rasante se garantizará la apertura de huecos de ventilación e iluminación.

Área de movimiento de la edificación: la definida en el plano PO-1, que será de aplicación en todas las plantas. Dicha línea exterior de movimiento de la edificación, no podrá ser rebasada por vuelos salvo en las parcelas EQ1(2), EQ1(3) y EQ1(4) en las que será posible en condiciones de fachada sur y a partir de la segunda planta, hasta un máximo de 2m. El área de movimiento incorpora el vuelo sobre el vial público r.11 en las condiciones previstas en los planos de ordenación.

Edificaciones bajo rasante: se permite la ocupación de la totalidad de la parcela.

Cuerpos volados:

En el ámbito del sector los cuerpos volados, con independencia de sus paramentos, se ajustarán a las siguientes determinaciones:

1. No se permitirán en la planta baja y primera.
2. A partir de la planta segunda se permitirán asegurando un soleamiento adecuado a los ámbitos públicos o privativos libres colindantes.

Las parcelas EQ1(2), EQ1(3) y EQ1(4), garantizarán la continuidad en puente a partir del adosamiento a las parcelas residenciales colindantes, ajustándose a la línea de movimiento de edificación. En todos los casos se garantizará en la conformación de los volúmenes-puente, un gálibo de al menos 5m en su desarrollo, sobre el viario público, que habrá de garantizar el paso de vehículos de emergencias.

Entrantes y salientes sobre la línea de fachada: Serán de libre disposición dentro de los márgenes definidos dentro del área de movimiento de la edificación.

En las franjas de retranqueo definidas por la línea de movimiento, no se permitirá ningún tipo de edificación, ni elementos de infraestructuras o servicios (en planta y altura) que puedan dificultar el paso de vehículos de emergencia.

3. CONDICIONES PARTICULARES

Condiciones estéticas y de composición: En las parcelas EQ1(2), EQ1(3) y EQ1(4) se ajustará la edificación a las características de continuidad con la edificación residencial colindante. El proyecto incorporará la solución de continuidad con ella mediante adosamiento, habiéndose de ejecutar la solución completa que evite medianerías sin tratamiento. En estas tres parcelas será obligatoria la solución de un edificio-puente para cada una de las tres parcelas así como la incorporación, para el testero con frente al espacio público del Parque, de una solución de iluminación que permita considerar el edificio como “arquitectura iluminada” desde el espacio libre y en especial desde el Cerro del Cristo del Otero. Se evitarán soluciones que produzcan deslumbramientos en el entorno.

La construcción que se ejecute en la parcela EQ 1(5) se resolverá incorporando un testero al Parque que permita la función de espacio de proyección sin elementos añadidos a su propia configuración.

Las cubiertas serán transitables y preferentemente ajardinadas.

Condiciones para el tratamiento de espacios libres: Los espacios libres asociados a cada una de las parcelas de equipamiento comunitario en el presente plan parcial tendrán tratamiento único, no pudiendo subdividirse formalmente. Dicho espacio libre mantendrá condiciones de permeabilidad natural al menos en un 85% de su superficie debiendo incorporar un arbolado perimetral.

Las operaciones de carga y descarga de materiales y productos habrán de efectuarse en el interior de la parcela, debiendo preverse las correspondientes áreas al efecto en el proyecto de edificación.

Se tendrá en cuenta las determinaciones del plano PU.6 para el tratamiento de espacios libres, plantaciones y forestación.

Condiciones para los cerramientos: Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales.

Condiciones para los aparcamientos, almacén y carga y descarga: Los accesos a aparcamientos deberán producirse exclusivamente en un solo punto en cada parcela, desde la vía pública.

La dotación de aparcamiento será la que establezca la normativa sectorial aplicable, en función del uso de la tipología del equipamiento y en su defecto se habrán de prever dos (2) plazas de aparcamiento por cada 100 metros construidos, dentro de la parcela de equipamiento.

Para los espacios destinados a carga y descarga se estará a lo previsto en el artículo 77 de la normativa del Plan General de Palencia.

Garaje aparcamiento, según el artículo 63 del Plan General, exclusivamente en planta sótano y en sus clases de público y privado, según la regulación del artículo 58 de la normativa del P.G.O.U.

Servidumbre de vistas: En parcelas colindantes con parcelas destinadas a usos residenciales en las que el área de ocupación permita adosarse al lindero común, se establecerá una servidumbre de vistas sobre estas y a favor de las parcelas residenciales, que permita la apertura de huecos de fachada. No se podrán constituir servidumbre de vuelos sobre estos predios colindantes. La fachada deberá tratarse como fachada principal sin que pueda resolverse mediante paños ciegos.

4. CONDICIONES DE USO

Uso específico : EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, según lo previsto en el artículo 81 del P.G.O.U., en sus categorías:

- Educativo, en la clase de guardería y escuelas infantiles, centros escolares y academias
- Cultural
- Asistencia sanitaria

- Bienestar social
- Religioso
- Deportivo
- Servicios públicos, destinados a la provisión de servicios de abastecimiento alimentario, servicios de administración (excepto parque de maquinaria) y otros servicios públicos
- Servicios urbanos, en todas sus categorías.

Se define como preferente para cumplir los objetivos de calidad de dotaciones urbanas de sistema local.

Se entenderá como uso específico pormenorizado preferente el recogido en el cuadros de características de las parcelas de equipamiento.

El Ayuntamiento de Palencia irá definiendo en función de las previsiones municipales la pormenorización de usos dotacionales en cada una de sus parcelas.

Compatibles: En situaciones de coexistencia con el uso específico o de sustitución del mismo, según prevé el artículo 48 de la normativa del P.G.O.U.

Terciario en las categorías de:

Comercial en las clases de comercio tradicional, autoservicio y supermercado, en formato de establecimientos individuales y galería comercial en el formato de establecimientos colectivos, según lo dispuesto en el artículo 68 del P.G.O.U.

Oficinas, según lo dispuesto en el artículo 70 y siguientes del P.G.O.U.

Otros servicios terciarios, según lo previsto en el artículo 64 del P.G.O.U.

Industrial en su categoría de talleres artesanales, según lo dispuesto en el artículo 76 del P.G.O.U., con tolerancia en las clases A y B

Garaje-aparcamiento, en los grados 1º, 2º y 3º previstos en el artículo 58 de la normativa del P.G.O.U. en las situaciones B y C, en planta baja, inferiores a esta y edificio exclusivo.

Incompatibles: Los restantes

ORDENANZA: EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PRIVADO

IDENTIFICACIÓN EQ2

1. AMBITO DE APLICACIÓN

Será de aplicación en las parcelas así definidas en el Plano PO.1

2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Parcela mínima: Mil quinientos (1.500) metros cuadrados, con fachada mínima a calle o espacio público de veinte (20) metros. Se exceptúan las parcelas destinadas a infraestructuras básicas de agua, saneamiento, energía o comunicaciones cuya única exigencia es la de disponer de acceso funcional desde vía o espacio público..

Alineaciones exteriores de parcela: Las definidas en el Plano PO.1

Ocupación máxima de la edificación sobre rasante: la ocupación máxima será la definida como área de movimiento de la edificación en el plano PO-1.

En parcelaciones sobre la parcela determinada en el presente plan parcial la ocupación máxima será del cincuenta (50) por ciento de a superficie de la misma.

Retranqueos: Libre en todas las plantas sobre el área de movimiento determinada en el plano PO-1. En parcelaciones la edificación deberá retranquearse cinco (5) metros de todos los linderos.

Altura máxima: Cuatro (4) plantas, y altura máxima de trece metros noventa centímetros (13,90) metros. Podrán ser rebasadas por elementos de infraestructuras, de forma justificada.

Edificabilidad máxima: 1,20 m² edificables por cada metro cuadrado de parcela. Podrán formularse Estudios de Detalle que asignen mayores índices de edificabilidad a parcelas resultantes en el ámbito de la parcela completa, justificando el cumplimiento de la edificabilidad total en la misma.

Edificación bajo rasante: se permiten dos (2) plantas bajo rasante dentro del ámbito marcado como área de movimiento de la edificación, pudiéndose destinar a usos diferentes a los de garaje, aparcamiento, almacenaje y servicios comunes del edificio, únicamente la primera planta bajo rasante. En dicha primera planta bajo rasante se garantizará la apertura de huecos de ventilación e iluminación. Fuera del área así definida, no se admitirá la disposición de rampas o escaleras.

3. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Alineación: la definida en el plano PO-1

Línea de edificación: será libre dentro del área de movimiento de la edificación

Área de movimiento de la edificación: la definida en el plano PO-1, que será de aplicación en todas las plantas.

4. CONDICIONES PARTICULARES

Condiciones estéticas y de composición : Serán libres evitando materiales reflectantes.

Condiciones para el tratamiento de espacios libres: Los espacios libres asociados a cada una de las parcelas de equipamiento comunitario en el presente plan parcial tendrán tratamiento único. Dicho espacio libre mantendrá condiciones de permeabilidad natural al menos en un 85% de su superficie debiendo incorporar un arbolado perimetral.

Las operaciones de carga y descarga de materiales y productos habrán de efectuarse en el interior de la parcela, debiendo preverse las correspondientes áreas al efecto en el proyecto de edificación.

Se tendrá en cuenta las determinaciones del plano PU.6 para el tratamiento de espacios libres, plantaciones y forestación.

Condiciones para los cerramientos: Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales.

Condiciones para los aparcamientos, almacén y carga y descarga: Los accesos a aparcamientos deberán producirse exclusivamente en un solo punto en cada parcela, desde la vía pública.

La dotación de aparcamiento será la que establezca la normativa sectorial aplicable, en función del uso de la tipología del equipamiento. En todo caso se habrán de prever dos (2) plazas de aparcamiento por cada 100 metros construidos, dentro del espacio calificado como equipamiento.

Para los espacios destinados a carga y descarga se estará a lo previsto en el artículo 77 de la normativa del Plan General de Palencia.

Garaje aparcamiento, según el artículo 63 del Plan General, exclusivamente en planta sótano y en sus clases de público y privado, según la regulación del artículo 58 de la normativa del P.G.O.U.

5. CONDICIONES DE PARCELACIÓN Y ESTUDIOS DE DETALLE

Podrán tramitarse parcelaciones previa aprobación de un Estudio de Detalle que localice y pormenore las condiciones de cada uno de los usos previstos en la totalidad de la parcela.

6. CONDICIONES DE USO

Uso específico: EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Compatibles:

- Equipamiento comunitario, según lo previsto en el artículo 81 del P.G., en sus categorías:

Educativo, en la clase de guardería, centros escolares y academias

Cultural

Asistencia sanitaria

Bienestar social

Religioso

Deportivo

Servicios públicos, destinados a la provisión de servicios de abastecimiento alimentario, servicios de administración (excepto parque de maquinaria) y otros servicios públicos.

Servicios urbanos, en todas sus categorías.

- Terciario en las categorías de:

Comercial en las clases de comercio tradicional, autoservicio y supermercado, en formato de establecimientos individuales y galería comercial en el formato de establecimientos colectivos, según lo dispuesto en el artículo 68 del P.G.O.U.

Oficinas, según lo dispuesto en el artículo 70 y siguientes del P.G.O.U.

Actividades recreativas, de tipo I y en las subcategorías de hostelero, salas de reunión y espectáculo, según lo dispuesto en el artículo 64 del P.G.O.U.

Otros servicios terciarios, según lo previsto en el artículo 64 del P.G.O.U.

- **Industrial en su categoría de** talleres artesanales, según lo dispuesto en el artículo 76 del P.G.O.U. con tolerancia en las clases A y B
- **Garaje-aparcamiento,** en los grados 1º, 2º y 3º previstos en el artículo 58 de la normativa del P.G.O.U. en las situaciones B y C, en planta baja, inferiores a esta y edificio exclusivo.

Incompatibles: Los restantes

ORDENANZA: ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

IDENTIFICACIÓN EL1

1. AMBITO DE APLICACIÓN

Será de aplicación en las parcelas así definidas en el Plano PO.1

2. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y EDIFICACIÓN

Parcela mínima: Cada una de las parcelas definidas en el presente plan parcial tiene la consideración de indivisible. Se exceptúan las parcelas destinadas a usos de infraestructuras básicas, de agua, saneamiento, energía y comunicaciones para las que podrán fijarse condiciones de concesión administrativa en la parcela que así se precise.

Podrán establecerse concesiones de uso sobre parcelas mínimas de mil (1.000) metros cuadrados destinadas a usos que potencien el paisaje y sus recursos naturales.

En casos de parcelaciones para su uso, explotación o mantenimiento, se asegurará la continuidad longitudinal de la pieza de sistema verde, garantizando la inscripción de un círculo de 20m de diámetro en la superficie exenta de concesión.

Edificabilidad máxima: Se establece una edificabilidad máxima de cinco (5) metros cuadrados por cada 100 de parcela, 0,05 m²/m², destinados a elementos compatibles con la zona verde, tales como edificios para el mantenimiento de jardinería, quioscos, y elementos de arquitectura efímera. Estos elementos edificados tendrán una única planta y la pavimentación de áreas colindantes deberá resolverse con pavimento drenante.

Se permitirán concesiones administrativas de usos que contribuyan a la diversificación del uso y disfrute de estos espacios, viveros, huertos urbanos y en general todas las que tengan relación con el potencial naturalístico y ambiental de estos espacios, incluidas las explotaciones forestales, de jardinería y silvicultura y los huertos urbanos. Podrán llevar asociados espacios destinados a las propias explotaciones (estufas y viveros) así como aulas de información, formación y difusión de actividades propias de estos espacios, que tendrán una única planta de altura.

Ocupación máxima de la edificación sobre rasante: la ocupación máxima será del 5%, por edificación auxiliar asociada al carácter recreativo de los espacios libres en libre disposición. Los espacios anejos a estos, incluidos los de acceso a las instalaciones habrán de minimizar los tratamientos superficiales, que en todo caso serán drenantes.

Retranqueo de edificaciones: Cinco (5) metros a todas las alineaciones

Altura máxima: una planta de dimensiones ajustadas a la funcionalidad de los elementos auxiliares

Edificación bajo rasante: no se permite la ocupación bajo rasante, salvo para la localización de determinados servicios infraestructurales básicos (según definición del capítulo 81.8. del Plan General), autorizados municipalmente

3. CONDICIONES PARTICULARES

Condiciones para pasos de emergencia: En las franjas delimitadas y tratadas para posibilitar el paso de vehículos de emergencia, que habrán de preverse en el Proyecto de Urbanización, no se permitirá ningún tipo de edificación, ni elementos de servicios infraestructurales básicos (en planta y altura) según lo definido en el artículo 81 del Plan General, que puedan dificultar el paso de dichos efectivos.

Todas las parcelas destinadas a estos usos no podrán estar valladas con carácter definitivo.

Condiciones para los aparcamientos, almacén y carga y descarga: Los accesos a aparcamientos deberán producirse exclusivamente en un solo punto en cada parcela, desde la vía pública.

Las operaciones de carga y descarga de materiales y productos habrán de efectuarse en el interior de la parcela, debiendo preverse las correspondientes áreas al efecto.

4. CONDICIONES DE USO

Uso específico: Se entenderá como uso específico el de ESPACIOS LIBRES y ZONAS VERDES

Usos compatibles:

- Uso agropecuario, en su variedad de Actividades Agrícolas (Agrícola intensiva) y Actividades complementarias (según clases previstas en el artículo 79 del Plan General); Equipamiento comunitario, con un límite del 10% de suelo calificado con este uso (en cada parcela), en base a las clases previstas en los artículos 50 y 81 del Plan General, (excepto Bienestar social, Religioso y Servicios Urbanos).

La aplicación del criterio de compatibilidad y de coexistencia de lotes con usos compatibles dentro de parcelas con uso específico de Espacio Libre, responderá a las previsiones municipales en cada momento.

- Garaje aparcamiento: Hasta un máximo del diez (10) por ciento de la superficie total de los espacios libres.
- Servicios infraestructurales básicos, según el artículo 81 del Plan General.

Usos prohibidos e incompatibles: Los restantes

ORDENANZA: PLAZAS URBANAS

IDENTIFICACIÓN EL2

1. AMBITO

Será de aplicación en las parcelas así definidas en el Plano PO.1

2. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y EDIFICACIÓN

Parcela mínima: Cada una de las parcelas definidas en el presente plan parcial tiene la consideración de indivisible. Se exceptúan las parcelas destinadas a usos de infraestructuras básicas, de agua, saneamiento, energía y comunicaciones, que deberán resolver sus instalaciones bajo rasante.

Edificabilidad: Se establece una edificabilidad máxima de cinco (5) metros cuadrados por cada 100 de parcela, 0,05 m²/m², destinados a elementos compatibles con el espacio libre, tales como quioscos y elementos de arquitectura efímera. Estos elementos edificados tendrán una única planta y carácter temporal y desmontable. Se permitirán todos aquellos elementos que tengan la consideración de mobiliario urbano incorporado a los correspondientes proyectos de obras.

En las PLAZAS URBANAS los elementos que se dispongan en superficie tendrán carácter temporal y desmontable. Se permitirán todos aquellos elementos que tengan la consideración de mobiliario urbano.

Servidumbres de vuelo: Podrán constituirse sobre el área así definida en los planos PO.1 y PO.2 en el caso de proyecto conjunto de las parcelas R1-1.1 y R1-1.4. En todos los casos se garantizará en la conformación de los volúmenes-puente, un gálibo de al menos 5m en su desarrollo, que habrá de justificar pormenorizadamente el paso de vehículos de emergencias.

3. CONDICIONES PARTICULARES

Condiciones para la urbanización: Deberá preverse una red de servicios de infraestructura básica, agua potable, saneamiento (abastecimiento y sumideros) y electricidad que permita la instalación de elementos temporales y móviles, mediante elementos escamoteables que no supongan una barrera de accesibilidad durante el tiempo de desuso. Estarán convenientemente señalizados.

Los elementos relacionados con el juego dirigido (no espontáneo) de niños o mayores serán considerados como mobiliario urbano y la ocupación de cualquier recinto de este tipo, vallado, estará limitado a una única instalación en el sistema total de plazas urbanas, con una ocupación máxima del diez (10) por ciento de la superficie total de las mismas.

Condiciones para pasos de emergencia: En las franjas delimitadas y tratadas para posibilitar el paso de vehículos de emergencia, que habrán de preverse en el Proyecto de Urbanización, no se permitirá ningún tipo de edificación, ni elementos de servicios infraestructurales básicos (en planta y altura) según lo definido en el artículo 81 del Plan General, que puedan dificultar el paso de dichos efectivos.

Todas las parcelas destinadas a estos usos no podrán estar valladas con carácter definitivo.

4. CONDICIONES DE USO

Uso específico: Se entenderá como uso específico el de espacios libres y zonas verdes, ajustado a lo dispuesto en los artículos 90, 91 y 92 de la normativa del P.G.O.U.

Usos compatibles: Garaje aparcamiento, según el art. 63 del Plan General, exclusivamente en planta sótano y en sus clases de público y privado, según la regulación del artículo 58 de la normativa del P.G.O.U. Equipamiento comunitario en su categoría de servicios urbanos, para la dotación de cualquier tipo de infraestructura, en posición bajo rasante y sin exigencia de parcela mínima.

Usos prohibidos e incompatibles: Los restantes.

ORDENANZA: VIARIO PÚBLICO

IDENTIFICACIÓN VI1

1. AMBITO

Será de aplicación en las parcelas así definidas en el Plano PO.01

2. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y EDIFICACIÓN

Parcela mínima: La parcela tiene la condición de indivisible. Se exceptúan las parcelas destinadas a usos de infraestructuras básicas, de agua, saneamiento, energía y comunicaciones, que podrán ser objeto de concesión de uso, sin condición de parcela mínima.

Edificabilidad: Coeficiente de edificabilidad: 0,01 m²/m² para instalaciones auxiliares relacionadas con servicios públicos.

Servidumbres de Vuelos: Se constituirán sobre el área así definida en los planos PO.1 y PO.2 de forma que permitan el vuelo de las edificaciones de las parcelas EQ1(2), EQ1(3) y EQ1(4), de equipamiento público y de la parcelas R1-6.1, residencial, garantizando la continuidad de la edificación en plantas altas, a partir del adosamiento a las parcelas residenciales colindantes. En todos los casos se garantizará en los volúmenes-puente, un gálibo de al menos 5m en su desarrollo, que habrá de justificar pormenorizadamente el paso de vehículos de emergencias.

Volumen y Forma de las Edificaciones e Instalaciones: Altura máxima y número de plantas: 1 planta y tres (3) metros para instalaciones provisionales o definitivas que tengan relación con usos de servicio urbano. Podrá superarse esta altura de forma justificada por la instalación de elementos técnicos de infraestructuras.

3. CONDICIONES DE USO

Específico: TRANSPORTE Y COMUNICACIONES, según lo dispuesto en el artículo 84 de la normativa del Plan General.

Compatibles: En régimen de parcela exclusiva:

- Equipamiento comunitario-Servicios urbanos, destinada a infraestructuras de suministros públicos, redes de energía, agua, saneamiento, depuración o comunicaciones, según lo dispuesto en el artículo 81 de la normativa del P.G.O.U., sin exigencia de parcela mínima.
- Espacios libres y zonas verdes, ajustado a lo dispuesto en el artículo 90 de la normativa del P.G.O.U.

Incompatibles: Los restantes

4. CONDICIONES PARTICULARES

Condiciones de Urbanización: El plano de ordenación PO-2 establece con carácter indicativo la distribución de las secciones transversales de cada uno de los viarios correspondiendo al proyecto de urbanización el diseño definitivo de la red. En todo caso se estará a lo previsto en la normativa del Plan General de Palencia.

La totalidad del sistema viario deberá acondicionarse, mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización, incorporando criterios de accesibilidad total.

Los viarios denominados en el Esquema de identificación de calles como **r.5, r.6, r.7, r.9, r.10 y r.11**, tendrán la consideración de viario de coexistencia, en el que el detalle de diseño en caso de conflicto de preferencias se resolverá a favor de los modos de transporte no motorizados.

Los tramos viarios de la **r.11** sobre los que vuelan las edificaciones de equipamiento habrán de tener una consideración especial tratándose su diseño como pequeñas plazas, dotadas de singularidad en su identificación.

Se habrá de tener en cuenta las determinaciones del plano PU.6 para el tratamiento de los espacios libres, plantaciones y forestación.

Condiciones particulares de Integración de la Vía Pecuaria, Colada del Camino Viejo de Fuentes de Valdepero: En todos los puntos en que se produzca un encuentro entre el suelo destinado a viario público y la vía pecuaria se estará a lo dispuesto en los artículos 16 y 17 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Los cruces sobre rasante que se deriven de estos encuentros habrán de resolverse mediante tratamiento superficial, materiales y señalización que establezca el organismo competente.

FICHAS RESUMEN DE ORDENANZAS

Aprovechamiento: Edificabilidad según cuadro 1

Identificación	Superficie	Edificabilidad	Edificabilidad	Edificabilidad	Edificabilidad	Edificabilidad	Nº planta
Manzana.Parcela	m2 parcela	m2 VPP	m2 V.LIBRE	m2 residencial	m2 no residencial	m2 TOTAL	máximo
PARCELAS RESIDENCIALES							
R1-1.1	5.113,10	15.799,00	0,00	15.799,00	1.210,00	17.009,00	8
R1-1.2	2.678,67	9.134,91	0,00	9.134,91	950,00	10.084,91	8
R1-1.3	3.425,99	13.797,68	0,00	13.797,68	950,00	14.747,68	8
R1-1.4	3.151,95	7.206,39	0,00	7.206,39	750,00	7.956,39	6
R1-1.5	2.132,51	5.813,93	0,00	5.813,93	0,00	5.813,93	6
R1-2.1	3.756,18	5.953,20	0,00	5.953,20	5.810,00	11.763,20	8
R1-3.1	5.643,45	9.404,13	0,00	9.404,13	200,00	9.604,13	6
R1-4.1	4.970,34	9.697,50	0,00	9.697,50	200,00	9.897,50	6
R1-5.1	5.616,66	10.484,76	0,00	10.484,76	200,00	10.684,76	6
R1-6.1	10.407,44	0,00	23.850,46	23.850,46	650,00	24.500,46	6
R1-7.1	2.108,31	0,00	8.707,31	8.707,31	0,00	8.707,31	6
R1-7.2	1.368,57	5.877,15	0,00	5.877,15	0,00	5.877,15	6
R1-8.1	2.816,72	11.273,79	0,00	11.273,79	800,00	12.073,79	6
R1-9.1	4.860,58	13.945,38	0,00	13.945,38	0,00	13.945,38	6
R1-10.1	2.896,73	11.842,41	0,00	11.842,41	0,00	11.842,41	6
TOTALES	60.947,20	130.230,23	32.557,78	162.788,01	11.720,00	174.508,01	

Cuadro 1: Características de edificabilidad de parcelas

Parcela mínima: 1.000 m2.

Frente mínimo: 30 metros

VOLUMEN Y FORMA

Posición de la edificación:

- + Crujías de edificación máxima catorce metros y medio (14,5) sobre rasante y dieciocho (18) metros bajo rasante.
- + La alineación y línea de edificación obligatorias, se indican en plano PO1
- + Edificios puente mediante servidumbre sobre vía pública r.10, en manzana 6, parcelas R1-6.1 y R1-6.2. Parcela discontinua. VPL:
- + Posibilidad de edificio puente en proyecto conjunto de las parcelas R1-1.1 y R1-1.4, mediante servidumbre sobre espacio libre público. VPP

Número de plantas-altura máxima (metros)

-Sobre rasante: Seis (6) plantas y veinte con treinta metros (20,30)

- Bajo rasante: Tres (3) plantas

Puntos singulares, sobre rasante, indicados en plano PO.1:

- 8 plantas y veintiséis con setenta metros (26,70)

- 2 plantas y siete metros y medio (7,50)

Cuadro2: Capacidad de viviendas

Identificación	Edificabilidad	Edificabilidad	Edificabilidad	Nº viviendas		Nº viviendas	Nº viviendas
				MINIMO	MÁXIMO	MÁXIMO	Vivienda joven
Manzana.Parcela	Residencial m2	m2 otros usos	m2 TOTAL				
R1-1.1	15.799,00	1.210,00	17.009,00	137	159	183	46
R1-1.2	9.134,91	950,00	10.084,91	79	92	106	26
R1-1.3	13.797,68	950,00	14.747,68	120	139	160	40
R1-1.4	7.206,39	750,00	7.956,39	63	73	84	21
R1-1.5	5.813,93	0,00	5.813,93	51	59	67	17
R1-2.1	5.953,20	5.810,00	11.763,20	52	60	69	17
R1-3.1	9.404,13	200,00	9.604,13	82	95	109	27
R1-4.1	9.697,50	200,00	9.897,50	84	98	112	28
R1-5.1	10.484,76	200,00	10.684,76	91	106	122	30
R1-6.1	23.850,46	650,00	24.500,46	164	197	218	55
R1-7.1	8.707,31	0,00	8.707,31	60	72	80	20
R1-7.2	5.877,15	0,00	5.877,15	51	59	68	17
R1-8.1	11.273,79	800,00	12.073,79	98	114	131	33
R1-9.1	13.945,38	0,00	13.945,38	121	141	162	40
R1-10.1	11.842,41	0,00	11.842,41	103	119	137	34
TOTALES	162.788,01	11.720,00	174.508,01	1.357	1.583	1.808	452

Ordenanza: **RESIDENCIAL**
VIVIENDA COLECTIVA

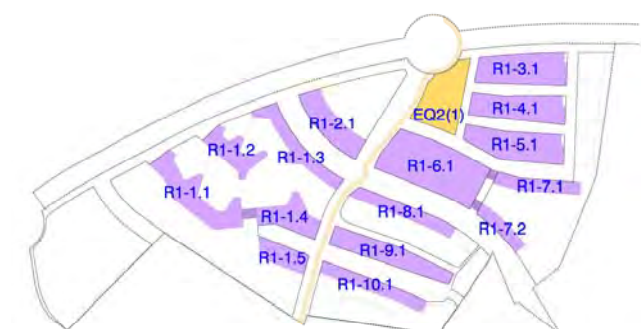
Identificación: **R1**

Tipología edificatoria: bloque abierto

Ámbito de aplicación:



Esquema de alturas de la edificación



Esquema de identificación de parcelas

VPL : VIVIENDA PRECIO LIBRE : **R1-6.1, R1-7.1**

VPP: VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA, el resto

CONDICIONES PARTICULARES

Accesos independientes desde vía pública

+ Las viviendas localizadas en planta baja podrán tener acceso independiente desde vía pública.

Estéticas y de composición

+ Cuerpos de edificación diferenciados en fachada cada 30 metros máximo.
Cuerpos volados:
+ En fachada alineada a calle, con vuelo máximo de 2 metros, a partir de la planta segunda
+ En fachada a espacio libre privado, libre disposición
+ En fachada a plazas, libre disposición
Balcones, cornisa y aleros a partir de la planta segunda.

Movilidad y aparcamientos

+ Coches: Aparcamiento bajo rasante, 1 plaza por vivienda vinculada. Accesos desde vía pública indicado en planos
+ Bicicletas: Espacio común o individual hasta 2 m²/viv. con acceso directo desde rasante de calle
+ Otros (movilidad reducida): Espacio común de hasta 1 m²/viv. para cochecitos infantiles y otros
Trasteros, tendederos y cuartos de residuos
+ Espacio común o individual de hasta 6 m²/viv., separando un cuarto para residuos.

Desarrollo de proyectos de alta eficiencia energética

Quedan excluidos al 100% del cómputo de edificabilidad en los proyectos con calificación energética A y al 50% en calificación B, los siguientes espacios:
+ Espacios de uso comunitario indicados en ordenanza
+ Cuerpos volados cerrados, hasta un máximo de 4 m²/vivienda, en condiciones previstas en la ordenanza.
+ Cuerpos volados destinados a espacios comunes

Espacios libres de parcela, espacios de amortiguación climática con usos de jardinería y huertos urbanos.

Sujeto a proyecto unitario de jardinería, que incorpore:
+ Cerramiento de parcela con vallado transparente, de diseño singularizado
+ Red de riego, con captación y almacenamiento de pluviales
+ Espacio para compostaje y posterior uso de restos vegetales y de poda.
+ No se permiten construcciones auxiliares

Habrán de ejecutarse de forma unitaria en la primera fase de ejecución de cada unidad de promoción.

Arbolado y forestación según plano PU.6

PARCELACIÓN

Parcela mínima: Mil (1.000) metros cuadrados

Frente Mínimo: Treinta (30) metros

Espacio libre asociado: El indicado para cada parcela en el plano PO.1

Cada manzana podrá parcelarse en 2 unidades de promoción para VPP y 4 en Vivienda Libre, que podrán ejecutarse en fases y habrán de cumplir condiciones:

+ Acceso a garajes desde los puntos previstos en el Plan Parcial
+ Espacios libres de parcela de uso comunitario, en proporción igual a la prevista en el Plan Parcial.
+ Condiciones para los espacios libres de parcela idénticos a los previstos en el Plan Parcial.

La manzana 1, que conforma el sistema de plazas públicas, será objeto de proyecto unitario con posibilidad de ejecutarse por fases.
Podrán formularse Estudios de Detalle para reajustar el número de viviendas en dos o más manzanas, habiendo de cumplir las condiciones de parcelación.

Servidumbre de vistas: En parcelas que lindan con parcelas de equipamiento público, se establecerá una servidumbre de vistas sobre estas y a favor de las parcelas residenciales, que permita la apertura de huecos de fachada. No se podrán constituir servidumbre de vuelos sobre estos predios colindantes. La fachada deberá tratarse como fachada principal sin que pueda resolverse mediante paños ciegos.

USOS

+ **Uso específico:** residencial vivienda colectiva

Categorías: Vivienda con Protección Pública-VPP Vivienda Libre-VPL

+ Usos compatibles:

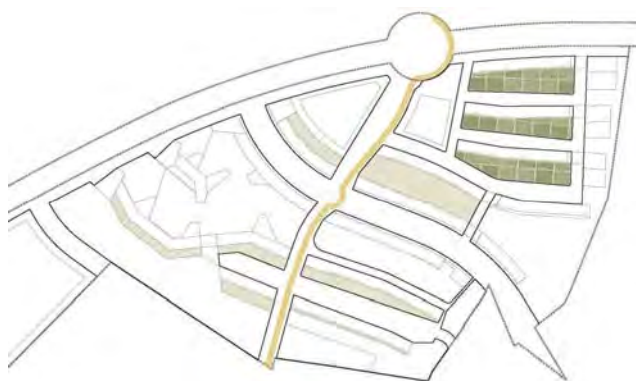
Localización en planta baja ampliándose a planta primera en las parcelas R1-1.1, R1-1.2, R1-1.3, R1-1.4 y R1-2.1, cuando sobre estos usos no coexista el de vivienda.

Todos ellos localizados en coexistencia con el residencial, con edificabilidad máxima fijada en el Plan Parcial y en las siguientes situaciones:

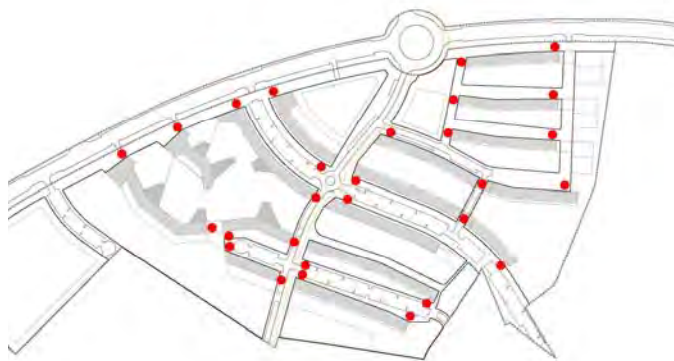
+ Terciario en las siguientes clases:
+ Comercial en clases previstas en artículo 68 del P.G.O.U.:
+ Establecimiento individual (comercio tradicional, autoservicio y supermercado)
+ Establecimiento colectivo (galería comercial)
+ Oficinas.
+ Actividades recreativas en clase hostelero.
+ Industrial, en su clase de talleres artesanales
+ Equipamiento comunitario, en clases: educativo, cultural, asistencia sanitaria, bienestar social, religioso, deportivo, otros servicios públicos y servicios urbanos.
+ Garaje aparcamiento, exclusivamente en planta sótano y en sus clases de público y privado, según la regulación del artículo 58 de su normativa.
+ Espacios libres y zonas verdes, según el artículo 90 del P.G.O.U.

Localización, en las mismas parcelas indicadas anteriormente, en parcela exclusiva, previa formulación de un Estudio de Detalle, con las tolerancias previstas en el cuadro de características de las manzanas.

+ **Usos prohibidos e incompatibles:** Los restantes



Esquema de espacios libres privados



Esquema de acceso a aparcamiento bajo rasante

Parcela

Parcela mínima 500 m
Frente mínimo 20 m

Edificabilidad

Coeficiente de ocupación sobre parcela 60 %
Coeficiente de edificabilidad 1,50 m²/m²
*Eq1(5) deportivo 0,20 m²/m²

Posición de la edificación

Retranqueo a la alineación oficial plano PO-1
Retranqueo a linderos laterales plano PO-1
Retranqueo a lindero posterior plano PO-1
Área de movimiento de la edificación plano PO-1

Volumen y forma

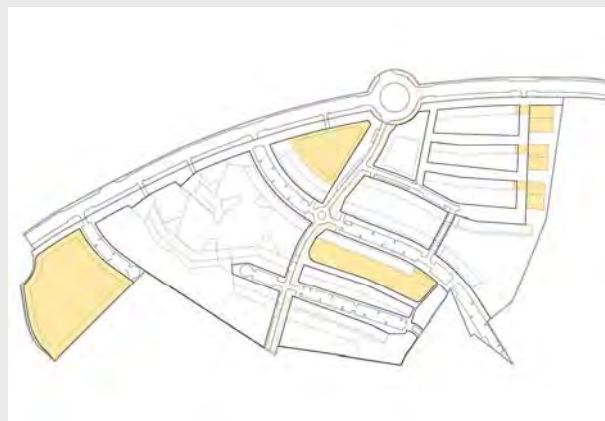
Altura máxima y número de plantas 20,30m/6 pl.
Sótanos (nº) Ocupación total de parcela 2

Ordenanza: **EQUIPAMIENTO
COMUNITARIO PÚBLICO**

Identificación: **EQ1**

Tipología edificatoria: Edificación aislada y adosada

Ámbito de aplicación:



USOS

+ **Específico:** Equipamiento comunitario, en sus categorías de:

- + Educativo, guardería, centros escolares y academias
- + Cultural
- + Asistencia sanitaria
- + Bienestar social
- + Religioso
- + Deportivo
- + Servicios públicos, destinados a la provisión de servicios de abastecimiento alimentario, servicios de administración (excepto parque de maquinaria) y otros servicios públicos
- + Servicios urbanos, en todas sus categorías

+ **Compatibles:** En situaciones de coexistencia con el uso específico o de sustitución del mismo, según prevé el artículo 48 de la normativa del P.G.O.U.

+Terciario en las categorías de comercial en las clases de comercio tradicional, autoservicio y supermercado, en formato de establecimientos individuales y galería comercial en el formato de establecimientos colectivos, según lo dispuesto en el artículo 68 del P.G.O.U.

+Oficinas, según lo dispuesto en el artículo 70 y siguientes. del P.G.O.U.

+ Otros servicios terciarios, según lo previsto en el artículo 64 del P.G.O.U.

+ Industrial en su categoría de talleres artesanales, según lo dispuesto en el artículo 76 del P.G., con tolerancia en las clases A y B

+ Garaje-aparcamiento, en los grados 1º, 2º y 3º previstos en el artículo 58 de la normativa del P.G.O.U. en las situaciones B y C, en planta baja, inferiores a esta y edificio exclusivo.

+ **Incompatibles:** Los restantes

Espacios libres de parcela

Pavimento drenante y arbolado perimetral. Se incorporarán las determinaciones del plano PU.6

Condiciones particulares

Edificaciones en parcelas EQ1(2), EQ1(3) y EQ1(4) estarán adosadas a la edificación residencial, con vuelos sobre vía pública, según PO.1
Cerramiento de parcela con proyecto específico.

Servidumbre de vistas:

En parcelas que lindan con parcelas residenciales, se establecerá una servidumbre de vistas sobre las de equipamiento, a favor de las parcelas residenciales, que permita la apertura de huecos de fachada. No se podrán constituir servidumbre de vuelos sobre estos predios colindantes. Las fachadas deberán tratarse como fachada principal sin que pueda resolverse mediante paños ciegos.

Dotación de aparcamiento y espacios de carga y descarga

En lo que a cerramiento se refiere, se estará a lo dispuesto por los artículos 62 y 3 de la normativa del P.G. . Se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial y en su defecto dos (2) plazas de aparcamiento para vehículo ligero por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida.

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

Parcela

Parcela mínima	1.500 m ²
Frente mínimo	20 m

Aprovechamiento

Coeficiente de ocupación sobre parcela	50 %
Coeficiente de edificabilidad	1,20 m ² /m ²

Posición de la edificación

Retranqueo a la alineación oficial	Plano PO.1
Retranqueo a linderos laterales	Plano PO.1
Retranqueo a lindero posterior	Plano PO.1
Área de movimiento de la edificación	Plano PO.1

Volumen y forma

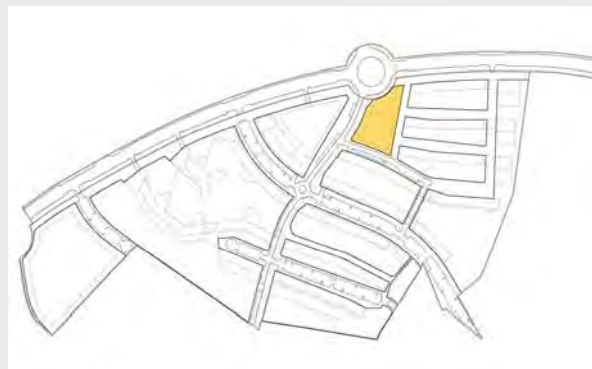
Altura máxima, número de plantas	4
Altura máxima total	13,90 m
Sótanos (nº)	2

Ordenanza: EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PRIVADO

Identificación: **EQ2**

Tipología edificatoria: Edificación aislada

Ámbito de aplicación:



USOS

+ **Específico:** EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

+ **Compatibles:**

+ Equipamiento comunitario, según lo previsto en el artículo 81 del P.G., en sus categorías:

- Educativo, en la clase de guardería, centros escolares y academias
- Cultural
- Asistencia sanitaria
- Bienestar social
- Religioso
- Deportivo
- Servicios públicos, destinados a la provisión de servicios de abastecimiento alimentario, servicios de administración (excepto parque de maquinaria) y otros servicios públicos

+ Terciario en las categorías de:

Comercial en las clases de comercio tradicional, autoservicio y supermercado, en formato de establecimientos individuales y galería comercial en el formato de establecimientos colectivos, según lo dispuesto en el artículo 68 del P.G.

Oficinas, según lo dispuesto en el artículo 70 y siguientes del P.G.

Actividades recreativas, de tipo I y en las subcategorías de hostelería, salas de reunión y espectáculo, según lo dispuesto en el artículo 64 del P.G.

Otros servicios terciarios, según lo previsto en el artículo 64 del P.G.

+Industrial en su categoría de talleres artesanales, según lo dispuesto en el artículo 76 del P.G., con tolerancia en las clases A y B

+ Garaje-aparcamiento, en los grados 1º, 2º y 3º previstos en el artículo 58 de la normativa del P.G. en las situaciones B y C, en planta baja, inferiores a esta y edificio exclusivo.

+**Incompatibles:** los restantes

Espacios libres de parcela

Pavimento drenante y arbolado perimetral.
Se incorporarán las determinaciones del plano PU.6

Los espacios libres asociados a cada una de las parcelas de equipamiento comunitario en el presente plan parcial tendrán tratamiento único. Dicho espacio libre mantendrá condiciones de permeabilidad natural al menos en un 85% de su superficie debiendo incorporar un arbolado perimetral.

Condiciones particulares

Cerramiento de parcela según condiciones generales con proyecto unitario.

Parcela: Indivisible

Parcela mínima, a efectos de cesiones de uso

1.000 m²

Edificabilidad

Coefficiente de ocupación sobre parcela
Coefficiente de edificabilidad

5 %
0,05 m²/m²

Posición de la edificación

Retranqueo a todos los linderos

5 m

Volumen y forma

Altura máxima, número de plantas
Altura máxima total

1
Ajustada a la
Instalación

Sótanos (nº)

0

Ordenanza: **ESPACIOS LIBRES
Y ZONAS VERDES**

Identificación: **EL 1**

Tipología edificatoria: edificación aislada para edificaciones auxiliares

Ámbito de aplicación:



USOS

+ Específico: Espacios libres y zonas verdes:

+ Compatibles:

+ Uso agropecuario, en su variedad de Actividades Agrícolas (Agrícola intensiva) y Actividades complementarias (según clases previstas en el artículo 79 del Plan General);

+ Equipamiento comunitario, con un límite del 10% de suelo calificado con este uso (en cada parcela), en base a las clases previstas en los artículos 50 y 81 del Plan General, (excepto Bienestar social, Religioso y Servicios Urbanos).

La aplicación del criterio de compatibilidad y de coexistencia de lotes con usos compatibles dentro de parcelas con uso específico de Espacio Libre, responderá a las previsiones municipales en cada momento.

+ Garaje aparcamiento: Hasta un máximo del diez (10) por ciento de la superficie total del área total.

+Servicios infraestructurales básicos, según el artículo 81 del Plan General

+Incompatibles: Los restantes

Concesiones

Se permitirán concesiones administrativas de usos que contribuyan a la diversificación del uso y disfrute de estos espacios, viveros, huertos urbanos y en general todas las que tengan relación con el potencial naturalístico y ambiental de estos espacios, incluidas las explotaciones forestales, de jardinería y silvicultura y los huertos urbanos. Podrán llevar asociados espacios destinados a las propias explotaciones (estufas y viveros) así como aulas de información, formación y difusión de actividades propias de estos espacios, que tendrán una única planta de altura.

Espacios libres de parcela

Todas las parcelas destinadas a estos usos no podrán estar valladas con carácter definitivo.

Condiciones para pasos de emergencia

En las franjas delimitadas y tratadas para posibilitar el paso de vehículos de emergencia, que habrán de preverse en el Proyecto de Urbanización, no se permitirá ningún tipo de edificación, ni elementos de servicios infraestructurales básicos (en planta y altura) según lo definido en el artículo 81 del Plan General, que puedan dificultar el paso de dichos efectivos.

Parcela,

Parcela mínima

Indivisible

Edificabilidad

Coefficiente de edificabilidad

0,05 m²/m²

Posición de la edificación

Quioscos y arquitecturas efímeras

Volumen y forma de elementos auxiliares

Altura máxima, número de plantas

1

Altura máxima total

4 m

Sótanos (nº)

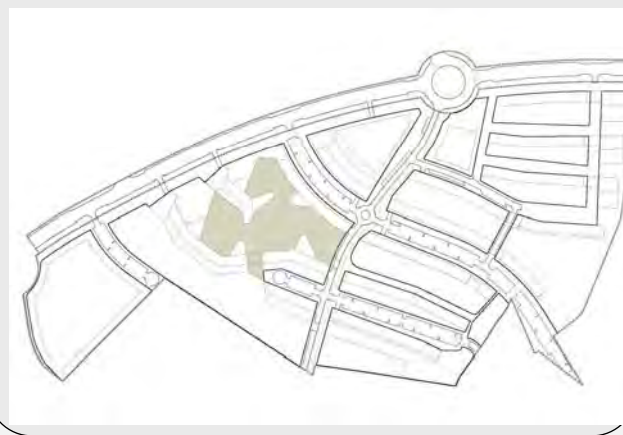
0

Ordenanza: PLAZAS URBANAS

Identificación: **EL2**

Tipología edificatoria: edificación aislada para edificaciones auxiliares

Ámbito de aplicación:



USOS

+Específico:

Espacios libres y zonas verdes, ajustado a lo dispuesto en los artículos 90, 91 y 92 de la normativa del P.G.O.U.

+Compatibles:

Garaje aparcamiento, según el artículo 63 del Plan General, exclusivamente en planta sótano y en sus clases de público y privado, según la regulación del artículo 58 de la normativa del P.G.O.U.

Equipamiento comunitario en su categoría de servicios urbanos, para la dotación de cualquier tipo de infraestructura, en posición bajo rasante y sin exigencia de parcela mínima.

+Incompatibles: los restantes

Condiciones particulares

Deberá preverse una red de servicios de infraestructura básica, agua potable, saneamiento (abastecimiento y sumideros) y electricidad que permita la instalación de elementos temporales y móviles, mediante elementos escamoteables que no supongan una barrera de accesibilidad durante el tiempo de desuso. Estarán convenientemente señalizados.

Los elementos relacionados con el juego dirigido (no espontáneo) de niños o mayores serán considerados como mobiliario urbano y la ocupación de cualquier recinto de este tipo, vallado, estará limitado a una única instalación en el sistema total de plazas urbanas, con una ocupación máxima del diez (10) por ciento de la superficie total de las mismas.

Servidumbres de vuelo:

Podrán constituirse sobre el área así definida en los planos PO.1 y PO.2 en el caso de proyecto conjunto de las parcelas R1-1.1 y R1-1.4. En todos los casos se garantizará en la conformación de los volúmenes-puente, un gálibo de al menos 5m en su desarrollo, que habrá de justificar pormenorizadamente el paso de vehículos de emergencias.

Parcela

Parcela mínima

Indivisible

Edificabilidad

Coefficiente de ocupación sobre parcela

Coefficiente de edificabilidad

0,01 m²/m²

Volumen de instalaciones auxiliares

Altura máxima, metros, y número de plantas

Sótanos (nº)

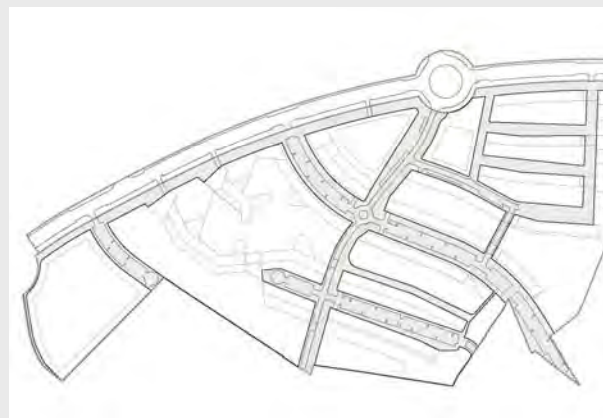
3m/1

0

Ordenanza: **VIARIO PÚBLICO**

Identificación: **VI1**

Ámbito de aplicación:



USOS

+ **Específico:** TRANSPORTE Y COMUNICACIONES, según lo dispuesto en el artículo 84 de la normativa del Plan General.

+ Compatibles:

En régimen de parcela exclusiva:

- Equipamiento comunitario-Servicios urbanos, destinada a infraestructuras de suministros públicos, redes de energía, agua, saneamiento, depuración o comunicaciones, según lo dispuesto en el artículo 81 de la normativa del P.G.O.U., sin exigencia de parcela mínima
- Espacios libres y zonas verdes, ajustado a lo dispuesto en el artículo 90 de la normativa del P.G.O.U.

+ **Incompatibles:** Los restantes

CONDICIONES PARTICULARES

Los viarios denominados en el Esquema de identificación de calles como **r.5, r.6, r.7, r.9, r.10 y r.11**, tendrán la consideración de viario de coexistencia, en el que el detalle de diseño en caso de conflicto de preferencias se resolverá a favor de los modos de transporte no motorizados.

Los tramos viarios de la **r.11** sobre los que vuelan las edificaciones de equipamiento habrán de tener una consideración especial tratándose su diseño como pequeñas plazas, dotadas de singularidad en su identificación.

En todo caso se habrá de tener en cuenta las determinaciones del plano PU.6 para el tratamiento de los espacios libres, plantaciones y forestación.

Servidumbres de vuelos

Se constituirán sobre el área así definida en los planos PO.1 y PO.2 que permitan el vuelo de las edificaciones de las parcelas EQ1(2), EQ1(3) y EQ1(4), garantizando la continuidad en puente a partir del adosamiento a las parcelas residenciales colindantes. En todos los casos se garantizará en la conformación de los volúmenes-puente, un gálibo de al menos 5m en su desarrollo, que habrá de justificar pormenorizadamente el paso de vehículos de emergencias..

Condiciones particulares de integración de la Vía Pecuaria, Colada del Camino Viejo de Fuentes de Valdepero.

En todos los puntos en que se produzca un encuentro entre el suelo destinado a viario público y la vía pecuaria se estará a lo dispuesto en los artículos 16 y 17 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

DN-EE. PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONÓMICO

CAP. I. PLAN DE ETAPAS

I.1. DEFINICIÓN DE ETAPAS

El Plan Parcial se desarrollará en una etapa única que incluirá la totalidad del ámbito del sector.

Las obras de urbanización correspondientes son las detalladas y valoradas en el Estudio Económico que forma parte del presente Plan Parcial, que habrán de desarrollarse mediante un proyecto de urbanización único que podrá definir diferentes fases.

NIVELES DE SERVICIO DE REDES

Al preverse una única etapa, se entiende que su puesta en servicio implicará la disponibilidad del 100% de la capacidad de las redes previstas, con independencia de que su entrada en carga vaya produciéndose secuencialmente, a medida que se vayan implantando las edificaciones en el sector.

I.2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LAS HACIENDAS LOCALES

El desarrollo del presente Plan Parcial no generará costes inducidos que superen los propios de ejecución del ámbito, tanto en aspectos relativos a infraestructuras de abastecimiento y servicios como de equipamientos, de sistema local y general, al estar localizado como extensión del consolidado actual, por decisión del planeamiento de orden superior, Plan General de Ordenación Urbana de Palencia.

La metodología utilizada en la planificación, valorando costes de ejecución y mantenimiento, tanto económicos como sociales, permite que los propios servicios y equipamientos de todo tipo ubicados en el ámbito apoyen las redes de equipamientos y servicios locales y sus enlaces con los sistemas generales, incrementando el nivel de asistencia al resto de áreas limítrofes palentinas, sin que su futura existencia suponga un factor de coste excepcional a la hacienda local, sin incremento sobre el exigido de forma racional por una nueva extensión urbana planificada desde el propio ayuntamiento.

CAP. II. ESTUDIO ECONOMICO

II. 1. ESTIMACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN

Se realiza a continuación una estimación del coste de infraestructuras previsto para el desarrollo del Sector SUZ-3.R, tanto relativo a conexiones generales con los sistemas generales del municipio de Palencia como correspondientes a la urbanización interior del ámbito.

Se valoran las acciones de urbanización de espacios libres y zonas verdes con un tratamiento básico, pendiente de diseño específico por proyecto de jardinería y posibles concesiones para explotaciones de agricultura, silvicultura o jardinería específica.

No se han valorado las redes de energía frío-calor, que se entienden centralizadas, pendientes de un estudio previo de alternativas para el sector, a elaborar en coordinación con EREN, como organismo regional competente para la puesta en marcha de nuevas estrategias energéticas. La posible ejecución de un District Heating, tanto para el sector SUZ-3.R como para distribuir energía en sectores aledaños, y fundamentalmente el sector SUZ-2.AE, será evaluada de forma pormenorizada durante las fases de desarrollo del presente Plan Parcial.

La estimación habrá de entenderse indicativa, en tanto se elabora el Proyecto de Urbanización en desarrollo del Plan Parcial.

Se han incorporado acciones exteriores de conexión con la trama viaria del municipio cuya vinculación con el Plan Parcial habrá de ser estimadas pormenorizadamente en la elaboración del Proyecto de Urbanización. En todo caso la definición de las acciones habrá de entenderse indicativa en el presente Plan Parcial.

No se incluye la estimación de costes de urbanización del Sistema General Viario adscrito al sector, por entenderse que se trata de una cesión de suelo únicamente.

La estimación de costes generales se ha realizado teniendo en cuenta el Estudio de Conexiones previo al Plan Parcial, que considera conjuntamente para las valoraciones el ámbito compuesto del Sector SUZ-3.R y el contiguo SUZ-2.AE. En aquellos capítulos en que la valoración se ha realizado manera conjunta, movimiento de tierras exterior, pavimentación exterior, drenaje exterior, con excepción de la Unidad del Tanque de Tormentas,

Abastecimiento exterior. En cuanto a la valoración del Depósito y la Canalización desde el entronque al colector existente, la señalización de tráfico, la Iluminación viaria y el capítulo de Limpieza), el criterio adoptado se ha basado en el reparto porcentual por contribución de superficie de cada sector. La participación del SUZ-3.R en las partidas enumeradas ha sido del 23%. El resto de partidas son asignadas directa e indivisiblemente al sector en cuestión.

El cálculo se estructura separando por un lado coste de Conexiones Exteriores y Reposiciones de Infraestructuras existentes en el ámbito (valoradas a partir del Documento de Conexiones previo), y por otro el montante de las infraestructuras y redes interiores al sector.

Movimiento de tierras y pavimentación de viales

			SUZ-3.R	
MOVIMIENTO DE TIERRAS		Precio	Medición	Presupuesto (€)
TOTAL				405.050
Desbroce	(m2)	0,50	38.000	19.000
Tierra vegetal	(m3)	2,00	9.500	19.000
Desmonte	(m3)	2,20	164.000	360.800
Terraplén	(m3)	2,50	2.500	6.250

VIARIO-PAVIM.		Precio	Medición	Presupuesto (€)
TOTAL			63.555	1.585.335
Calzada ligeros	(m2)	17,00	18.180	309.060
Calzada pesados	(m2)	28,00	0	0
Aparcamiento	(m2)	16,00	8.690	139.040
Acera - peatonal	(m2)	31,00	36.685	1.137.235

Saneamiento y Drenaje

			SUZ-3.R	
DRENAJE		Precio	Medición	Presupuesto (€)
TOTAL			2.270	272.924
Ø 300	(ml)	39,80	440	17.512
Ø 400	(ml)	57,90	700	40.530
Ø 600	(ml)	82,70	610	50.447
Ø 800	(ml)	93,00	520	48.360
Ø 1000	(ml)	106,90	0	0
Ø 1200	(ml)	120,40	0	0
Pozo	(ud)	680,00	65	44.200
Aljibe 200 m3	(ud)	55.000,00	1	55.000
Sumidero	(ud)	225,00	75	16.875

SANEAMIENTO		Precio	Medición	Presupuesto (€)
TOTAL			1.940	137.373
Ø 300	(ml)	39,80	1.250	49.750
Ø 400	(ml)	57,90	550	31.845
Ø 600	(ml)	82,70	140	11.578
Pozo	(ud)	680,00	65	44.200

Como reposiciones de Infraestructuras existentes se recogen en la cuantificación la reubicación de las canalizaciones de abastecimiento los tendidos eléctricos de alta y media tensión (con propuesta de soterramiento), la canalización de gas en presión alta y el tendido telefónico aéreo existente. La adscripción al sector SUZ-3.R de manera directa se da en aquellos trazados que únicamente afectan a dicho sector, procediéndose al reparto con el sector contiguo SUZ-2.AE en aquellas redes a reponer de manera compartida.

El montante total de redes e infraestructuras exteriores de ambos sectores, designados aquellos conceptos a prorratear entre los dos ámbitos es la que figura en la tabla que sigue:

II.2. COSTES TOTALES DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR

Se reseña a continuación la estimación de costes por capítulos de cada uno de los capítulos de la obra de urbanización y los costes correspondientes a las infraestructuras generales de enlace con las redes municipales actuales.

CONEXIONES EXTERIORES Y REPOSICIONES		PRESUPUESTO (Eur)	
SANEAMIENTO Y DRENAJE			
APORTACIONES EXTERIORES	205.685,1		
PLUVIALES. Colector	65.550,00		
RESIDUALES. Colector	3.146,4	274.381,50	
ABASTECIMIENTO			
CANALIZACIÓN (Reposición)	26.723,7		
CANALIZACIÓN ABASTECIMIENTO	193.800,0		
CANALIZACIÓN ABASTECIMIENTO	165.900,0	386.423,7	
ENERGÍA ELECTRICA			
TENDIDO AEREO A.T. 45kV (Reposición)	276.000,0		
TENDIDO AEREO A.T. 13,2kV (Reposición)	11.200,0		
SUBESTACION Palencia	224.200,0		
TENDIDO AEREO A.T. 220 kV (Reposicion)	746.200,0	1.257.600,0	
GAS			
Canalización de gas en presión Alta A (Reposición)	54.600,0	54.600,0	
TELEFONIA			
TENDIDO AEREO (Reposición)	21.600,0	21.600,0	
SEÑALIZACIÓN DE TRÁFICO E INFORMATIVA		18.720,0	
VARIOS: UD. SUMINISTRO ELÉCTRICO (*)	(*) sujeto a convenio	2.881.045,0	
VARIOS: UD. SUMINISTRO ENERGÍA		120.000,0	
VARIOS: KM. ILUMINACIÓN VIAL		8.316,8	
VARIOS: UD. LIMPIEZA Y TERMINACIÓN DE OBRAS		9.200,0	5.031.887,00
URBANIZACIÓN INTERIOR			TOTAL URBANIZAC. EXTERIOR
MOVIMIENTO DE TIERRA INTERIOR		405.050,0	
RED INTERIOR SANEAMIENTO PLUVIALES		272.924,00	
RED INTERIOR SANEAMIENTO RESIDUALES		137.373,00	
RED INTERIOR DE ABASTECIMIENTO		354.984,7	
RED ALUMBRADO PÚBLICO INTERIOR		266.449,5	
RED DE RIEGO		160.750	
RED ENERGÍA ELÉCTRICA INTERIOR		554.965,4	
RED DE ENERGÍA INTERIOR		60.512,9	
RED DE TELECOMUNICACIONES INTERIOR + WIFI		210.610,6	
RED VIARIA INTERIOR. PAVIMENTACIÓN		1.585.335,00	
JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO		415.508,6	4.424.463,70
			TOTAL URBANIZAC. INTERIOR
TOTAL PARCIAL EJECUCIÓN MATERIAL		9.456.350,70	
BENEFICIO INDUSTRIAL. Y Gastos General. (6+13%)		1.796.706,64	
TOTAL EJECUCIÓN CONTRATA		11.253.057,34	

TÍTULO III: RÉGIMEN DE LOS USOS

CAPÍTULO 1: CONDICIONES GENERALES

ART. 48 Objeto

El presente capítulo tiene por objeto la regulación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de los usos de la edificación según el destino urbanístico de los suelos.

La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

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

ART. 49. Tipos de usos

El Plan establece dos niveles de asignación de usos: predominante y específico, según corresponda a determinaciones de ordenación general o de desarrollo y al grado de definición de la ordenación según la clase de suelo. Así mismo, por la idoneidad para su localización en el territorio, un uso puede ser considerado como admisible, compatible y prohibido.

Según esta tipificación, las regulaciones de zona, sector o ámbito se efectúan con arreglo a los criterios siguientes:

1. Usos admisibles:

a) Uso predominante: es aquel que caracteriza la actividad fundamental de la ordenación de una zona, sector o área de reparto, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

b) Uso específico: es aquel que caracteriza a cada parcela concreta. La regulación de los correspondientes usos específicos se efectúa, en cada clase de suelo, de conformidad con lo establecido en este capítulo, en la ficha de la zona de ordenanza y se determina para cada parcela en los planos de alineaciones y zonas de ordenanza.

2. Usos compatibles.

Son aquellos:

a) Que se pueden implantar en coexistencia con el uso específico sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios, sometido a las restricciones que, en su caso, se regulan en esta Normas o en los planes de desarrollo en función de las características de la ordenación.

b) Que pueden sustituir al uso específico, con los mismos parámetros previstos para esa parcela por el Plan, y las condiciones reguladas por esta normativa o por los planes de desarrollo para el nuevo uso que efectivamente se implanten. En el caso de parcelas comerciales previstas por el Plan en áreas residenciales en cualquiera de sus variantes, que se sustituyan totalmente por cualquier otro uso compatible, perderán su especificidad y se regularan por las ordenanzas colindantes, criterio que se considerará genérico para otras situaciones similares.

3. Usos prohibidos e incompatibles

a) Se consideran así aquellos usos cuya implantación debe evitarse porque imposibilitaría la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial concreto.

b) También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando así especificados, resultan incompatibles con los usos admisibles, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

c) Tienen la consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano o natural.

ART. 50. Clases de usos

El Plan General califica los usos según su función en los siguientes grupos:

A) Residencial

a. Vivienda colectiva

b. Residencia comunitaria

B) Garaje-aparcamiento

C) Terciario

a. Hospedaje

1. Alojamientos hoteleros
2. Apartamentos turísticos
3. Camping
4. Alojamiento de turismo rural

b. Comercial

c. Oficinas

d. Actividades recreativas

1. Hostelero
2. Salas de reunión
3. Espectáculos

e. Otros servicios terciarios

f. Estaciones de suministro de combustibles

D) Industrial:

- a. Talleres artesanales
- b. Talleres industriales
- c. Talleres de automoción
- d. Industria en edificio exclusivo
- e. Almacenaje
- f. Servicios empresariales

E) Agropecuario

F) Equipamiento comunitario:

- a. Educativo
- b. Cultural
- c. Asistencia sanitaria
- d. Bienestar social
- e. Religioso
- f. Deportivo
- g. Servicios urbanos
 1. Abastecimiento alimentario
 2. Servicios de la Administración Pública
 3. Otros servicios urbanos
 4. Recintos feriales
 5. Servicios funerarios
- h. Servicios infraestructurales básicos.

G) Transportes y comunicaciones

- a. Red viaria
- b. Red ferroviaria
- c. Centros logísticos de transporte
- d. Estación de autobuses

H) Espacios libres y zonas verdes.

ART. 51. Simultaneidad de usos

Si una actividad puede considerarse simultáneamente como perteneciente a más de un grupo de los relacionados en este capítulo (con independencia de que un uso predomine sobre los demás), se clasificará en el grupo que sea más restrictivo respecto a la compatibilidad de usos con la vivienda.

ART. 52. Diferentes usos en un mismo edificio

1. Cuando en un mismo edificio se den simultáneamente diferentes usos, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.
2. Para la definición de las condiciones de edificación que corresponden al edificio en el que se den los diferentes usos, se tendrá en cuenta el uso predominante, entendiéndose por tal el de mayor superficie útil.

CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL

ART. 53. Definición y clases

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) Vivienda: cuando la residencia se destina a alojamiento de una o varias personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan relación o no de parentesco.

Se establecen las siguientes categorías:

a) Vivienda unifamiliar: ...

b) Vivienda colectiva: Cuando en una unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas en régimen de propiedad horizontal, pudiendo disponer de accesos y elementos comunes desde la vía pública o desde un espacio libre exterior

B) Residencia comunitaria: cuando está destinada al alojamiento estable de colectivos que no constituyen núcleos familiares, pero que les unen vínculos de carácter social, religioso o similares, ejercido con carácter no asistencial.

Según el régimen jurídico a que pudiera estar sometida, en función de los beneficios otorgados por el Estado o Comunidad Autónoma, se distinguen, con independencia de la anterior clasificación, las siguientes categorías:

A) Vivienda sometida a algún régimen de protección pública: Cuando esté acogida a cualquiera de los regímenes de protección establecidos por las Administraciones públicas.

B) Vivienda libre: Cualquier vivienda no incluida en el apartado anterior.

ART. 54 Vivienda exterior

Toda vivienda deberá ser exterior, entendiéndose por tal la que cumpla con las condiciones siguientes:

1. Ocupar una fachada que recaiga sobre alguno de los siguientes espacios:

A. Vía pública o espacio libre público.

B. Espacio libre privado del ámbito de la parcela, situado a cota de rasante del terreno natural o de rasante de calle que cumpla con las siguientes condiciones:

a) Resultante de la aplicación de las condiciones de posición del edificio en la parcela, en tipología de edificación de aislada, de bloque abierto o pareada

c) En tipología de edificación entre medianeras o en manzana cerrada:

i) Directamente enfrente a vía o espacio libre público

ii) Enfrente directamente a espacio libre de dominio privado y uso público que cumpla las siguientes condiciones:

- La superficie del espacio será superior o igual a 250 m²
- En él podrá inscribirse una circunferencia de al menos 20 m de diámetro, libre de edificaciones, tangente al eje del hueco de la pieza considerada.
- Este espacio tendrá al menos dos accesos directos desde la vía pública libres de obstáculos, que deberán contar cada uno con una anchura mínima de 6m
- El espacio no será edificable sobre la rasante del terreno.

2. La longitud mínima de fachada en contacto con el espacio exterior será de 6 metros y al menos dos huecos correspondientes a piezas habitables en el caso de viviendas ubicadas en edificios de vivienda colectiva.

3. La pieza habitable que de frente al espacio libre público o privado deberá tener una superficie útil interior superior a doce metros cuadrados, no incluyéndose la del mirador en caso de que lo hubiera; en ella será posible incluir un círculo de

diámetro igual o mayor de 2,50 m tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación. En caso de que el espacio exterior corresponda a la situación contemplada en el apartado 1.B.c)ii) de este artículo, la luz recta de la pieza habitable que de frente a él no podrá ser inferior a 15 metros, debiendo ésta situarse en el mismo plano de fachada que conforma el edificio, no admitiéndose quiebros y siendo obligatorio mantener esta distancia como mínima a lo largo de toda la fachada.

La distancia desde el eje perpendicular al hueco hasta la tangente a la circunferencia de 20 metros paralela a dicho eje no será superior a 10 metros.

4. Deberá cumplir con las condiciones de accesibilidad y seguridad que en materia de prevención de incendios determine la normativa sectorial aplicable.

ART.55. Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas

Las viviendas de nueva construcción deberán cumplir las condiciones siguientes condiciones mínimas de habitabilidad:

1. Composición y programa de vivienda: el programa y disposición de cada vivienda es de libre composición, debiendo tener como mínimo, una superficie útil de 45 m².

También podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina que también podrá ser dormitorio y un cuarto de aseo completo cuya superficie útil no será inferior a 25 m² dentro de los cuales no se incluirán terrazas, miradores ni tendederos.

2. Las diferentes piezas que compongan la vivienda tendrán la condición de pieza habitable, salvo el aseo, vestíbulo, pasillo, tendedero y piezas similares.

3. Las diferentes piezas que compongan la vivienda tendrán la siguiente superficie mínima:

a) Los dormitorios de una cama no tendrán una superficie útil inferior a 6 m² y la superficie de los dormitorios de dos camas no será inferior a 10 m².

b) El comedor o cuarto de estar tendrá una superficie útil no inferior a 14, 16, 18 ó 20 m² en función de que la vivienda disponga de uno, dos, tres, cuatro o más dormitorios, respectivamente.

c) La cocina tendrá una superficie útil no inferior a 7 m² que se pueden dividir en 5 m² de cocina y 2 m² de lavadero (dentro de la vivienda).

d) Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta tendrá una superficie útil no inferior a 20 ó 24 m² en función de que la vivienda disponga de hasta dos dormitorios o más de dos dormitorios, respectivamente. La cocina debe quedar plenamente integrada al resto de la estancia y ser susceptible de ser independizada mediante un cerramiento móvil.

e) Los pasillos interiores de la vivienda tendrán una anchura no menor de 0,90 metros.

4. Las diferentes piezas que compongan la vivienda cumplirán las siguientes condiciones de iluminación y ventilación:

a) En los edificios destinados a vivienda, todas las piezas, excepto baños y aseos, deberán de tener luz y ventilación directa del exterior o a través de un patio de parcela o manzana, con huecos de dimensión superior a un octavo (1/8) de la superficie de la planta.

b) No se permitirán galerías interpuestas entre las habitaciones y el exterior salvo que la superficie de huecos de la habitación a la galería e igualmente de la galería a la fachada será de 1/4 de la superficie de la habitación. La profundidad máxima de la galería será de 2 metros.

c) La ventilación e iluminación de las escaleras podrá realizarse a través de patios de parcela o manzana.

d) La ventilación e iluminación de baños y aseos podrá realizarse mediante conductos de ventilación u otros medios técnicos.

ART. 56 Condiciones de las residencias comunitarias

Las condiciones de aplicación a los edificios destinados a residencia comunitaria son las mismas que para el uso residencial cuando su superficie total no supere los 500 m², en cuyo caso serán de aplicación complementaria las correspondientes a los edificios o locales destinados a hospedaje.

ART. 57. Trasteros y tendederos

1. Trasteros

Se permitirá el destino de trastero de los espacios situados bajo cubierta, o en sótanos y semisótanos, con las siguientes limitaciones:

- No podrán en ningún caso dedicarse a vivienda.
- La superficie máxima de trastero será de 6 m².
- Su número será igual o superior como máximo en dos al número de viviendas al que sirvan.
- El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio.
- Su uso estará asignado a una vivienda específicamente o a la comunidad, vinculándolo mediante inscripción con el uso de trastero en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo de 307.4 del Texto Refundido de la Ley 1/1992 sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2. Tendederos

Toda vivienda de más de un dormitorio y más de 50 m² de superficie útil estará dotada de una superficie abierta al exterior, de al menos 2 m² de superficie destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público y en caso de dar frente al mismo se protegerá visualmente de forma que se impida la visión de la ropa tendida.

No será obligatorio en caso de existir tendedero común no cubierto en planta de cubierta.

CAPÍTULO 3. USO GARAJE-APARCAMIENTO

ART. 58. Definición y clases

1. Se define como aparcamiento al espacio fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.

2. Se definen como garajes los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en el interior de edificaciones con otro uso, destinados al estacionamiento temporal de vehículos.

Según su destino podrán ser privados o públicos.

1. Garaje o aparcamiento privado

Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno.

El garaje o aparcamiento privado se considera una actividad sujeta a comunicación a efectos de la aplicación de las determinaciones contenidas en la Ley 11/2003 de Prevención ambiental de Castilla y León.

2. Garaje y aparcamiento público

Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público, donde el estacionamiento sea temporal.

Se establecen los siguientes grados:

1º. Garajes y aparcamientos privados, sin limitación de superficie.

2º. Garajes y aparcamientos públicos hasta 600 m² destinados a vehículos ligeros.

3º. Garajes y aparcamientos públicos de más de 600 m² y hasta 2.000 m² destinados a vehículos ligeros.

4º. Garajes y aparcamientos públicos hasta 2.000 m² destinados a vehículos pesados.

5º. Garajes y aparcamientos públicos de más de 2.000 m² destinados a vehículos ligeros o pesados.

6º. Garajes y aparcamientos públicos, de titularidad pública, destinados a vehículos ligeros implantados bajo suelos calificados como viario o espacios libres siempre que en superficie mantenga el uso establecido en el Plan General.

Y las siguientes situaciones:

A) En los espacios libres de parcela; en este caso no se permiten los aparcamientos sobre rasante que impliquen apilamiento de vehículos.

B) En los espacios edificados ocupando la planta baja o inferiores a esta.

C) En edificio exclusivo

ART. 59. Dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento

1. Cada plaza de aparcamiento destinada a automóviles tendrá unas dimensiones mínimas de 2,50 x 5,00 m entre ejes, con acceso libre mínimo de 2,20 metros. Si la plaza estuviera cerrada por uno o por los dos laterales por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3 m.

La superficie mínima por plaza de aparcamiento será de 25 m² (incluidas parte proporcional de zonas comunes, rampas, calles, etc.)

Las calles interiores de reparto tendrán una anchura mínima de 5,00 m.

2. No se podrán cerrar las plazas de aparcamiento que en proyecto fueran abiertas, salvo que dispongan en todo su perímetro de una franja de espacio libre no perteneciente a otra plaza, de 50 centímetros, y que su cerramiento no invada los espacios de circulación de coches o peatones.

3. Las plazas de aparcamiento destinadas a camiones y autobuses tendrán unas dimensiones mínimas de 3,50x12,00 metros.

4. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones de dimensión establecidas, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

5. La altura libre mínima para plantas destinadas a aparcamiento será de 2,40 m para los turismos, y 4,70 m para los camiones y autobuses, admitiéndose bajo jácenas y bajo conductos de instalaciones 2,20 m y 4,50 m respectivamente.

6. En todos los espacios destinados a aparcamiento se marcará sobre el pavimento la ubicación de las plazas de aparcamiento y pasillos de accesos de vehículos, señalización que habrá de coincidir con la que figure en los planos que se presenten en la solicitud de licencia.

7. Todos los aparcamientos de uso público dispondrán de una reserva de plazas para minusválidos que como mínimo será de una plaza por cada cuarenta o fracción adicional sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas. Cuando el número de plazas alcance a diez, se reservará como mínimo una. Estas plazas se situarán con preferencia en las zonas más próximas a los accesos.

Las plazas para minusválidos serán suficientemente amplias para permitir el acceso y la salida desde los vehículos de una silla de ruedas y contarán con una anchura mínima de 3,50 m, considerándose incluida en esta dimensión el área de acercamiento que establece el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, aprobado por Decreto 217/2001.

ART. 60. Accesos

1. Los garajes y aparcamientos de los grados 1º y 2º tendrán un acceso con una anchura mínima de 3,00 metros. En los restantes grados el ancho mínimo del acceso será de 3,00, 3,60 o 4,50 metros, según den a calles de más de 15 m, comprendidas entre 10 y 15 metros o menores de 10 metros respectivamente.

2. El número de garajes deberá quedar limitado a uno por edificio, debiendo resolver la necesidad de aparcamiento de todos los usos que albergue en un solo local.

3. Los garajes y aparcamientos de los grados 1º, 2º y 3º podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques a fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un metro.

4. Los garajes de superficie comprendida entre seiscientos (600) y dos mil (2.000) metros cuadrados, la sección de las rampas será de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos (350) cincuenta centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa es bidireccional y no es rectilínea y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros, repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) centímetros para el exterior.

Los garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con un único acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud de la rampa no podrá superar veinticinco (25) metros.

5. En los garajes y aparcamientos de los grados 1º, 3º, 4º y 5º, de superficie comprendida entre 2.000 y 6.000 metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada sentido de tres (3) metros si se destina a turismos y trescientos cincuenta (3,50) centímetros si se estacionan vehículos pesados y dispondrán además de un acceso para peatones. En los superiores a 6.000 metros cuadrados deberán existir accesos a dos calles, con entrada y salida independiente o diferenciadas en cada una de ellas.

6. Los garajes y aparcamientos, independientemente de la planta en que se ubiquen, dispondrán en todos sus accesos al exterior de un zaguán en espacio privado, que como mínimo tendrá 3,00 metros de ancho y 5,00 metros de fondo medido desde la línea de fachada, con una pendiente máxima del 4 %, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad ni abrir huecos de locales comerciales. Si existe retranqueo, con rasante horizontal, de fondo superior a cinco metros, puede prescindirse del zaguán.

El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado.

7. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y si existe zaguán de acceso se situará en el fondo del mismo. Tendrá una altura mínima de 2 metros, medidos en el punto más bajo.

Si la puerta es de accionamiento automático, dispondrá de un sistema de seguridad que provoque su parada en caso de existir algún obstáculo.

8. En el caso de vehículos ligeros las rampas no tendrán una pendiente superior al 16 % en tramos rectos y al 12 % en tramos curvos, medida en el eje. Su anchura mínima será de 3,00 m, con el sobreechancho necesario en las curvas (3,50 m), y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 6 metros.

En el caso de los vehículos pesados las rampas no tendrán una pendiente superior al 10% en tramos rectos y al 7% en tramos curvos, medida en el eje. Su anchura mínima será de 3,50 metros, con el sobreechancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 30,00 metros.

10. Se permitirá el empleo de aparatos montacoches en los grados 1º y 2º cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema y siempre que se prevea una salida adicional de emergencia para peatones. Se instalará uno por cada veinte (20) plazas o fracción superior a diez (10). El zaguán de espera horizontal, en espacio privado, tendrá un fondo mínimo de diez (10) metros y su ancho no será inferior a seis (6) metros, debiendo situarse la puerta del garaje en el fondo del zaguán de acceso.

11. Los accesos se situarán de forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia se emplazarán los vados preservando los alcorques existentes.

ART. 61. Ventilación e iluminación

1. Los garajes y aparcamientos dispondrán de ventilación natural o forzada para la evacuación de humos en caso de incendio.

Para la ventilación natural se dispondrán en cada planta huecos uniformemente distribuidos que comuniquen permanentemente el garaje con el exterior, o bien con patios o conductos verticales, con una superficie útil de ventilación de 25 cm² por cada metro cuadrado de superficie construida en dicha planta. Los patios o conductos verticales tendrán una sección al menos igual a la exigida a los huecos abiertos a ellos en la planta de mayor superficie.

La ventilación forzada deberá cumplir las condiciones siguientes:

- a) Ser capaz de realizar seis renovaciones por hora, siendo activada mediante detectores automáticos*
 - b) Disponer de interruptores independientes por cada planta que permitan la puesta en marcha de los ventiladores. Dichos interruptores estarán situados en un lugar de fácil acceso y debidamente señalizado.*
 - c) Garantizar el funcionamiento de todos sus componentes durante noventa minutos, a una temperatura de 400°C*
 - d) Contar con alimentación eléctrica directa desde el cuadro principal. Tanto con ventilación natural como forzada, ningún punto estará situado a más de veinticinco metros de distancia de un hueco o punto de extracción de los humos.*
- 2. Las chimeneas sobrepasarán un metro de altura de la cubierta del edificio colindante.*
- 3. En las calles de circulación de vehículos y vías de evacuación la iluminación Será de 150 lux como mínimo.*
- 4. Quedan exceptuadas de la aplicación de estos parámetros los garajes individuales en vivienda unifamiliar.*

ART. 62. Reservas de espacios para aparcamientos

1. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable se preverán dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables del uso predominante, al menos una de ellas de uso público.

2. Las plazas de aparcamiento pueden ubicarse sobre terrenos de titularidad pública o privada, respetando las siguientes reglas:

- a) Al menos el veinticinco por ciento deben ubicarse sobre terrenos de uso y dominio público.*
 - b) Al menos el cincuenta por ciento deben ubicarse sobre terrenos de titularidad privada.*
- 3. Los Planes Parciales en suelo urbanizable, y los Planes Especiales -si ello es coherente con su finalidad-, habrán de prever, además, suelo para aparcamiento en función de la edificabilidad y los usos, en la cantidad y de acuerdo con lo que se regula para cada uso en los párrafos siguientes de éste y el siguiente artículo, de manera que se asegure espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de los usos y su intensidad.*
- 4. En suelo urbanizable con uso predominante industrial, pueden establecerse coeficientes que ponderen la equivalencia entre las plazas de aparcamiento ordinarias y los espacios necesarios para la circulación, maniobra, aparcamiento y operaciones de carga y descarga de los vehículos de transporte de mercancías.*
- 5. En usos dotacionales, la reserva de plazas de aparcamiento se establecerá en función de la demanda efectiva de dichos usos. La dotación mínima será de dos plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie edificable.*

En estos casos, especialmente para los usos educativo, cultural y deportivo, se reservarán además plazas para el aparcamiento de bicicletas, con una dotación mínima equivalente a la reserva para automóviles.

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

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

Estarán exentos de la obligación de reservar nuevas plazas de aparcamiento en el interior de la parcela todos los edificios rehabilitados, cualquiera que fuera su uso, debiendo mantener las existentes antes de la rehabilitación.

2. Plazas mínimas de aparcamiento:

A) USO RESIDENCIAL

1. En edificios de nueva planta:

- Una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² construidos de vivienda incluidas zonas comunes, utilizándose la más restrictiva de estas dos opciones.

- Una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos de techo destinado a otros usos.

En ningún caso se podrá disminuir la dotación de aparcamientos como consecuencia de un cambio o ubicación de uso

2 La dotación mínima de aparcamiento en residencia comunitaria será de una plaza por cada diez habitaciones, si no se especifica otra cosa en la normativa particular correspondiente.

B) USO TERCARIO.

1. Hospedaje:

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

2. Comercial

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

3. Oficinas

• Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie edificada

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

4. Hostelero y otros servicios terciarios

• La dotación de plazas de aparcamiento se regulará de igual forma que en el uso terciario de oficinas.

• En locales de aforo superior a 500 personas, se incrementará la dotación anterior en al menos una plaza por cada veinticinco personas de capacidad.

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

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

C) USO INDUSTRIAL.

• Para industrias, almacenes y, en general, locales destinados a uso industrial, una plaza de aparcamiento, en el interior de la parcela, por cada 100 m² de superficie construida.

• Los talleres de automoción dispondrán de una dotación de aparcamiento en el interior del establecimiento o espacio libre de la parcela edificable de, al menos, una plaza por cada 25 m² de superficie del local.

D) USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

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

- En edificios entre medianeras una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

- En edificios en parcela aislada, una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes
 - En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos, una plaza por cada veinticinco personas de capacidad, para todos los usos excepto para el religioso, para el que será suficiente una plaza por cada cincuenta personas.
 - En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una plaza por cada 25 m² de superficie de venta.
- Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos contarán con una superficie, fuera del espacio público, capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada 150 plazas escolares.
 - Los mercados y centros de comercio básico, dispondrán por cada diez puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre mínima de 3,40 m que se dispondrán de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

CAPÍTULO 4. USO TERCIARIO

ART. 64. Definición y clases

El uso de servicios terciarios tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas y organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio en sus distintas formas, información, administración, gestión u otros similares.

A los efectos de su pormenorización, se distinguen las siguientes clases:

A) Hospedaje: Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas con o sin otros servicios de carácter complementario.

B) Comercial: Comprende las actividades relacionadas con el suministro de mercancías o la prestación de servicios al público, mediante ventas al por mayor o al por menor.

C) Oficinas: Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso dotacional.

Se incluyen en esta clase de uso:

a) Las oficinas que ofrecen un servicio de venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, que podrán igualmente, implantarse, salvo determinación en contra de las normativas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.

b) Los despachos profesionales domésticos, entendidos como espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual, se considerarán clasificados como uso residencial cuando la superficie destinada a despacho profesional sea igual o inferior al 40% de la superficie útil total de la vivienda. En ningún caso en los despachos profesionales domésticos pueden desarrollarse actividades comerciales ni comprendidas en el apartado anterior.

D) Actividades recreativas: Comprende los servicios que están destinados a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación.

A efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se establecen las siguientes categorías:

a) **Hostelero:** Comprende los servicios al público destinados a bares, pubs, cafeterías o restaurantes, desarrollados en locales acondicionados para consumir en su interior alimentos y bebidas.

b) **Salas de reunión:** son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, ludotecas, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

c) **Espectáculos:** son establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectadores, tales como cines, circos estables, teatros o actividades similares.

E) Otros servicios terciarios: Se incluyen en este uso aquellas actividades que cumplen básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales (salón de belleza, etc.), sanitario (clínicas sin hospitalización con cirugía menor, clínicas veterinarias, etc.) o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en el uso terciario de servicios recreativos.

F) Estaciones de suministro de combustibles: Instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción.

SECCIÓN 1ª. HOSPEDAJE

ART. 65. Definición y categorías del uso de hospedaje

Los servicios de hospedaje turístico se ofertarán dentro de alguna de las siguientes modalidades:

1.- Alojamientos hoteleros: son establecimientos turísticos que ocupan uno o varios edificios próximos o parte de ellos, dedicados a dar hospedaje al público en general, con ánimo de lucro.

Se establecen las siguientes categorías:

- Grado 1º: Más de 40 dormitorios y más de 1.000 m² construidos
- Grado 2º: Mas de 20 y hasta 40 dormitorios y entre 500 m² y 1.000 m² construidos
- Grado 3º: Más de 10 y hasta 20 dormitorios y entre 300 m² y 500 m² construidos
- Grado 4º: Hasta 10 dormitorios y 300 m² construidos

Y las siguientes situaciones:

A. En planta primera o superiores de edificios con otros usos, ocupando siempre la planta completa. En ningún caso podrán estar situados por encima de plantas con uso de viviendas.

B. En edificio exclusivo.

ART. 66. Condiciones específicas de los establecimientos hoteleros

- Los establecimientos hoteleros cumplirán con las condiciones establecidas por la Ley 10/1997 de Turismo de Castilla y León y demás normativa estatal y autonómica vigente.

- Cuando un establecimiento hotelero se implante en un edificio destinado parcial o totalmente a viviendas, deberá contar con elementos de acceso y evacuación independientes de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (eléctrica, agua, teléfono ...) igualmente independientes de las del resto del edificio.

SECCIÓN 2ª. COMERCIAL

ART. 68. Clases de establecimientos comerciales

Tendrán la consideración de establecimientos comerciales los locales y las construcciones o instalaciones de carácter fijo y permanente, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma continuada o en días o en temporadas determinadas siempre y cuando dispongan de las correspondientes licencias.

Los establecimientos pueden ser de carácter individual o colectivo; son establecimientos comerciales de carácter colectivo los integrados por un conjunto de establecimientos individuales o de puntos de venta diferenciados, situados en uno o varios edificios que, con independencia de que las respectivas actividades comerciales se realicen de forma empresarialmente independiente, se hayan proyectado de forma conjunta, y en los que concurren elementos o servicios comunes para los establecimientos o puntos de venta que los integran.

Tendrán la consideración de **gran establecimiento comercial** aquellos destinados al comercio al por menor de cualquier clase de artículo que de forma individual o colectiva tengan una superficie neta de venta al público superior a dos mil (2.000) metros cuadrados.

Tendrán la consideración de **mediano establecimiento comercial** aquellos destinados al comercio al por menor de cualquier clase de artículo que de forma individual o colectiva tengan una superficie neta de venta al público superior a mil quinientos (1.500) metros cuadrados.

Se entiende por superficie de venta al público aquella a la que el público puede acceder para realizar las actividades comerciales, incluyendo los vestíbulos medidos desde los accesos exteriores al público, los espacios cubiertos o descubiertos ocupados por los artículos puestos a la venta, los escaparates internos y externos, mostradores, probadores y línea de cajas.

La superficie de venta al público incluirá, en los términos establecidos en el párrafo anterior, los espacios ocupados por todas las actividades empresariales que sean accesibles al público, tanto desde el interior del establecimiento como del vestíbulo, y cuya titularidad pertenezca al que ejerce la actividad comercial principal del establecimiento o a su grupo de distribución comercial.

En los establecimientos individuales integrados en establecimientos colectivos, la superficie de venta al público se medirá desde la línea exterior de cajas y/o accesos al público de cada establecimiento al interior del mismo.

68.1. Clases de establecimientos comerciales

Se establecen las siguientes clases de establecimientos comerciales en función de su formato:

1. Establecimientos individuales:

a. Comercio tradicional:

Establecimientos comerciales independientes que cuentan con una superficie reducida y están dotados de un sistema de venta asistida.

b. Autoservicio:

Establecimiento comercial especializado en bienes de consumo cotidiano, con una superficie de venta inferior a 500 m² y que cuenta con un sistema de venta en libre servicio.

c. Supermercado:

Establecimiento comercial especializado en bienes de consumo cotidiano, con predominio de alimentación y superficie de venta al público entre 500 m² y 2.000 m².

d. Hipermercado:

Establecimiento comercial especializado en bienes de consumo cotidiano que, con predominio de alimentación, supera los 2.000 m² de superficie de venta al público.

e. Gran almacén:

Establecimiento comercial especializado en equipamiento de la persona y del hogar, que ofrece una amplia gama comercial organizada por departamentos con venta asistida y cuya superficie de venta al público suele ser superior a 10.000 m².

f. Gran superficie especialista:

Establecimiento comercial especializado en equipamiento de la persona y del hogar, cuya superficie de venta al público es superior a 1.000 m².

g. Establecimiento de descuento duro:

Establecimiento comercial en régimen de autoservicio que, generalmente con un tamaño pequeño o mediano, se caracterizan por utilizar en su gestión fórmulas de venta agresivas.

2. Establecimientos colectivos:

a. Mercado municipal:

Conjunto de establecimientos minoristas fundamentalmente de alimentación, agrupados en un edificio de titularidad municipal, normalmente de uso exclusivo, con servicios comunes, y que responde habitualmente a una gestión pública o a un régimen de concesión.

b. Centro comercial y de ocio:

Conjunto integrado de establecimientos independientes proyectados y gestionados unitariamente, e integrados en una edificación compartiendo imagen y elementos comunes.

c. Parque comercial y de ocio:

Establecimiento comercial formado por un conjunto de establecimientos independientes proyectados y gestionados unitariamente, integrados en una o varias edificaciones compartiendo elementos comunes, y que se desarrollan de forma uniforme o diferida en

d. Galería comercial:

Conjunto de pequeños establecimientos independientes proyectados y gestionados unitariamente, a los que se accede desde una zona común de tránsito peatonal generalmente cubierta e interior.

68.2. Situaciones de los establecimientos comerciales

Se pueden encontrar en las siguientes situaciones:

A) En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano.

Toda pieza destinada a uso comercial situada en sótano o semisótano, deberá estar vinculada a un local de planta baja. La superficie común sobre un plano horizontal de ambas plantas será como mínimo coincidente, no pudiendo en ningún caso ser superior la superficie de local en planta sótano que la de la planta baja a la que se vincula.

B) Localizado en edificio exclusivo.

ART. 69. Condiciones particulares del uso comercial

Con carácter general serán de aplicación las determinaciones contenidas en el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial de la Junta de Castilla y León, aprobado por Decreto 104/2005 de 29 de diciembre.

Además serán de aplicación las siguientes condiciones para el uso comercial:

69.1. Accesos

- 1. Cuando el local comercial se implante en un edificio con uso característico residencial, deberá contar con acceso independiente desde la vía pública o desde otro elemento de uso común exclusivo para el conjunto de los locales comerciales del edificio.*
- 2. Los comercios en planta de piso no podrán ser independientes de los de la planta baja.*
- 3. En los comercios con superficie inferior a 250 m² no se permitirá el desarrollo de la actividad comercial en sótano, debiendo destinarse a almacenamiento e instalaciones.*

69.2. Circulación interior

- 1. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 m², o fracción superior a 250 m² de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, con un ancho mínimo de 1,30 m². Se localizarán en los lugares donde provoquen menores recorridos.*
- 2. Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea de dos (2) o más plantas se dispondrá de un elevador por cada 500 m² de superficie de venta por encima de esa altura. La capacidad de los aparatos elevadores se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previsto para el edificio.*

Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva la movilidad prevista en el edificio.

69.3. Altura libre de pisos

- 1. La altura libre mínima de piso en edificios de uso exclusivo comercial será de tres (3,00) metros en todas las plantas.*
- 2. En los edificios con otros usos la altura libre mínima de planta baja destinada a uso comercial será de 3,20 metros*

69.4. Aseos

- 1. Los aseos y equipos sanitarios se ajustarán a lo establecido por la normativa sectorial aplicable disponiendo, en todo caso, de ventilación natural directa o de ventilación natural inducida.*
- 2. Con carácter supletorio a las determinaciones establecidas por la normativa sectorial específica, los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios destinados al público:*

Hasta 100 m² cuadrados un inodoro y un lavabo que podrá no estar destinado al público.

Entre 100 y 200 m² de superficie de venta un inodoro y un lavabo por sexo; por cada 200 m² adicionales o fracción superior a 100 m² se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose igualmente para cada uno de los sexos. Al menos uno deberá estar adaptado para el uso por minusválidos.

3. En ningún caso los inodoros podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

4. Los locales agrupados podrán concentrar en un bloque las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

69.5. Almacenamiento de residuos sólidos

Será obligatorio disponer de un local de almacenamiento de residuos sólidos, en aquellas actividades compatibles con el uso residencial y que produzcan residuos orgánicos. El local será independiente y tendrá una superficie o capacidad mínima necesaria para albergar un contenedor homologado por el Servicio de Recogida de Basuras.

Dicho local contará con desagüe, sistema de baldeo y ventilación independiente de cualquier otro medio.

69.6. Grandes superficies comerciales

La implantación de grandes superficies comerciales requerirá un estudio de tráfico previo a la solicitud de licencia, en el que se analice el impacto que pueda producir la ubicación del centro comercial sobre la red viaria.

En dicho estudio habrán de tenerse en cuenta, al menos, los siguientes aspectos:

a) Características de la actividad, especificando:

- Intensidad de la actividad
- Modalidad de la explotación.
- Diversidad de los productos comercializados.

b) Definición de superficie de venta y, consecuentemente, de la relación entre superficie edificable y la superficie destinada a la transacción comercial

c) Determinación de las dotaciones de aparcamiento al servicio de la actividad y de las zonas obligatorias de carga y descarga. En su fijación se tendrá en cuenta los factores enumerados en el apartado a), así como la movilidad global de la ciudad y sectorial de la zona de implantación, y condiciones medioambientales de la misma.

SECCIÓN 3ª. OFICINAS

ART. 70. Situaciones

El uso de oficinas se puede encontrar en las siguientes situaciones:

A) En planta baja, ligado o no a plantas primera o semisótano.

B) En planta primera o superiores de edificios con otros usos. En ningún caso podrán estar situados por encima de plantas con uso de viviendas.

C) En edificio exclusivo

ART. 71 Condiciones particulares del uso de oficinas

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie edificada de todos los locales en los que se produce la actividad de oficina, así como los espacios anejos que son necesarios para su correcto funcionamiento.

71.1. Accesos interiores

Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura mínima de 1,30 metros.

La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso por el público será de 0,825 metros.

71.2. Aseos

1. Los aseos y equipos sanitarios de esta clase de uso se ajustarán a lo establecido por la normativa sectorial aplicable, disponiendo en todo caso de ventilación natural directa o ventilación natural conducida. Supletoriamente los locales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- Oficinas de hasta 100 m² un inodoro y un lavabo. Por cada 100 m² más o fracción se aumentarán un inodoro y un lavabo.
- En todo caso, se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros. No obstante, un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de su utilización puede justificar distintas dotaciones.

2. Los edificios donde se instalen varias firmas podrán agrupar en un bloque las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

71.3. Iluminación y ventilación

1. La luz y ventilación de los locales de trabajo de oficinas serán naturales, debiendo contar con una pieza como mínimo a la calle o espacio exterior, con una longitud mínima de fachada a la calle o espacio exterior de tres metros, pudiendo ser completadas con ventilación artificial en las piezas no vivideras.

La pieza que de frente al espacio libre público o privado deberá tener una superficie útil interior superior a doce metros cuadrados, no incluyéndose la del mirador en caso de que lo hubiera; en ella será posible incluir un círculo de diámetro igual o mayor de 2,50 m tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación.

2. En el caso de iluminación y ventilación naturales, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.

3. En el caso de iluminación y ventilación artificiales, se exigirá la presentación de los estudios detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento.

SECCIÓN 4ª. ACTIVIDADES RECREATIVAS

ART.72. Situaciones y tipos

El uso recreativo se puede localizar en las siguientes situaciones:

A) En planta baja ligado o no a semisótano.

B) En planta baja, semisótano y planta primera.

C) En edificio exclusivo.

Por su diferente impacto urbano, se divide en los siguientes tipos, en función del aforo permisible:

TIPO I Aforo < 100 personas

TIPO II $100 \leq \text{Aforo} < 500$ personas

TIPO III $500 \leq \text{Aforo} < 1.500$ personas

TIPO IV $1500 \leq \text{Aforo}$

ART. 73. Condiciones particulares del uso hostelero

1. Cumplirán las condiciones del uso comercial y las que le correspondan como actividad calificada.

2. La altura mínima libre que han de tener los locales destinados a hostelero de servicios será de 3,20 metros medidos desde el suelo de la sala al techo de la misma acabado. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,80 metros.

3. En planta sótano, cuando este vinculada al uso hostelero, se permite la ubicación de almacenes y aseos, que deberán cumplir con la normativa de seguridad y accesibilidad.

4. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes de hasta 100 metros cuadrados útiles en zona destinada a uso público dispondrán como mínimo de un urinario, un inodoro y un lavabo para caballeros y un inodoro y un lavabo para señoras, en dependencias separadas entre sí y con una altura mínima de 2,50 metros. No se podrá acceder directamente desde la sala principal al lugar en el que se instale el inodoro debiendo estar separados mediante vestíbulo del resto del local.

5. En los locales de hasta 250 metros cuadrados de superficie útil destinada al público se instalarán dos piezas de cada tipo y a partir de esta dimensión dos más por cada 250 metros cuadrados o fracción.

6. Todos los locales deberán cumplir con las normas de accesibilidad y con la normativa sectorial específica.

ART. 74. Condiciones particulares los usos de actividades recreativas y otros servicios terciarios

1. Cumplirán las condiciones exigidas por la normativa sectorial supramunicipal o municipal aplicable y, en particular, la establecida en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y así como la Normativa de Protección de Incendios.

2. La altura mínima libre que han de tener los locales destinados a espectáculos será de 3,20 metros medidos desde el suelo de la sala al techo. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,80 metros.

SECCIÓN 5ª. ESTACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLES

ART. 75. Condiciones específicas para las estaciones de suministro de combustible

1. En las estaciones de suministro de combustible en suelo urbano serán de aplicación las determinaciones contenidas en la Ordenanza 6. Terciario, apartado de condiciones específicas para instalaciones de suministro de combustible

2. Para las nuevas instalaciones en suelo urbanizable y suelo rústico serán de aplicación las siguientes determinaciones:

a) La parcela mínima será de 1.000 metros cuadrados.

- b) La edificabilidad neta máxima será el resultado de aplicar a los primeros 2.500 metros cuadrados un índice de 0,25 m²/m² y de 0,10 m²/m² al resto de la superficie de parcela.
- c) Podrán disponer de edificios o de instalaciones destinadas a la venta de bienes y servicios a los usuarios, complementarios de la actividad principal, sin sobrepasar la edificabilidad neta de parcela marcada en el párrafo anterior.
- d) Tanto la edificación como las instalaciones de la estación de servicio o las complementarias, deberán retranquearse un mínimo de 15 metros a caminos públicos y de 10 metros a linderos laterales.

CAPÍTULO 5. USO INDUSTRIAL

ART. 76. Definición y clases

Uso industrial es el que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología.

76.1. Clasificación

- a) Talleres artesanales: Comprende las actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.
- b) Talleres industriales: Aquellos en los que se desarrollan operaciones de carácter eminentemente no manual (mecánico, químico, biológico...)
- c) Talleres de automoción: Comprende las actividades destinadas al mantenimiento y reparación de vehículos.
- d) Producción industrial: comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje y suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc. Pero sin venta directa.
- e) Almacenaje y comercio mayorista: Comprende actividades cuyo objeto es el depósito, guarda, custodia, clasificación y distribución de bienes, productos y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. No se incluyen los almacenes anejos a otros usos no industriales.
- f) Servicios empresariales: Comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y de sistemas informáticos y, en general, actividades de investigación y desarrollo.

Esta clase de uso podrá acogerse a efectos de implantación al régimen de compatibilidad de usos del uso de oficinas.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

Clase A. Industria en general: cuando la actividad se desarrolla en edificios especialmente preparados para tal fin, bien ocupando todo el edificio o determinados locales dentro de él.

Clase B. Talleres domésticos: cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

76.2. Categorías

Se consideran las siguientes categorías de uso industrial:

Categoría 1ª: Talleres artesanales, compatibles con el uso residencial, de superficie inferior a 200 m² y cuya potencia mecánica instalada no supere los 10 KW.

Categoría 2ª: Talleres compatibles con el uso residencial, de superficie inferior a 400 m² y cuya potencia mecánica instalada no supere los 15 KW

Categoría 3ª: Talleres destinados a cualquier actividad, instalados en polígonos industriales, con potencia mecánica instalada que no supere los 20 KW y superficie inferior a 500 m².

Categoría 4ª: Actividades industriales situadas en polígonos industriales, de superficie inferior a 400 m² y cuya potencia mecánica no supere los 15 KW, y que no produzca residuos considerados peligrosos.

Categoría 5ª: Actividades industriales situadas en polígonos industriales, de superficie superior a 400 m² y potencia mecánica que supere los 15 KW, y que no produzca residuos considerados peligrosos.

76.3. Situaciones

El uso industrial se puede localizar en las siguientes situaciones:

Primera: en planta baja, sótano o semisótano de un edificio con uso residencial

Segunda: en planta baja o primera de un edificio de uso terciario

Tercera: en edificio de uso exclusivo industrial

ART. 77. Condiciones generales para el uso industrial

1. Además de la normativa específica que les fuera de aplicación en relación con la actividad que desarrollen, las industrias se ajustarán a toda la legislación sectorial que les sea de aplicación, sobre protección atmosférica y ambiental, ruidos, peligrosidad, seguridad e higiene en el trabajo etc., así como a lo indicado por esta normativa.

2. Las industrias dispondrán en el interior de su parcela, además de las plazas de aparcamiento necesarias para el desarrollo de su actividad, de otras expresamente destinadas a operaciones de carga y descarga en función de las necesidades reales de la actividad, necesidades que deberán venir motivadas en el proyecto de ejecución.

Cuando la superficie de la instalación sea superior a 300 metros cuadrados habrá de disponer de una zona exclusiva para carga y descarga con capacidad mínima de un camión.

3. Los talleres de automóviles dispondrán de espacio suficiente para guarda de los vehículos que se encuentren en reparación en cada momento; la capacidad quedará justificada en el proyecto correspondiente.

ART. 78. Condiciones particulares de los talleres artesanales e industriales

1. Los talleres artesanales e industriales, compatibles con el uso residencial, no podrán ubicarse en edificio exclusivo en las zonas urbanas con uso característico residencial

2. La superficie total destinada a este uso no superará el 30% de la superficie total edificada y tendrá una potencia mecánica de 10 Kw.

3. El nivel de ruido medido en dBA no superará los límites establecidos por la normativa municipal específica.

4. Se dispondrán las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

CAPÍTULO 7. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

ART. 81. Definición y clases

Se define como uso de equipamiento comunitario, público o privado, el que sirve para proveer a los ciudadanos de las instalaciones y construcciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como proporcionar los servicios propios de la vida urbana, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de equipamientos:

1. Educativo: Comprende los espacios o locales destinados a actividades de formación humana e intelectual de las personas, mediante la enseñanza reglada (colegios, guarderías, etc.) y la investigación.

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

A) Guarderías y escuelas infantiles (de 0 a 6 años),

a. En edificios educativos y/o religiosos, exclusivos.

b. En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta baja y primera.

B) Centros escolares, academias, centros universitarios;

a. En edificios educativos exclusivos.

b. En edificios destinados a otros usos, en planta baja, que podrá estar unida a las plantas primera y segunda, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas.

C) Academias de baile, danza, música, teatro o similares.

a. En edificios educativos exclusivos.

b. En edificios destinados a uso residencial, únicamente en planta baja que podrá estar vinculada a planta primera, debiendo tener acceso independiente del de las viviendas.

c. En edificios destinados a otros usos distintos de los anteriores en planta baja o en plantas de piso.

2. Cultural: Comprende las actividades destinadas a la custodia, conservación y transmisión del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, recintos feriales,...).

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

a. En edificios de uso cultural exclusivo.

b. En edificios destinados a uso residencial, únicamente en planta baja que podrá estar vinculada a planta primera, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas.

c. En edificios destinados a otros usos distintos de los anteriores en planta baja o en plantas de piso.

3. Asistencia sanitaria: Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales.

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

a. En edificio sanitario exclusivo.

b. En edificios destinados a uso residencial, en planta baja, primera y semisótano, debiendo tener acceso independiente de las viviendas.

c. En edificios destinados a otros usos distintos de los anteriores en planta baja o en plantas de piso.

4. Bienestar social: Comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales, tales como espacios o edificios destinados a asuntos sociales, atención a ancianos, atención a la infancia, albergues públicos u otros similares.

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

a. En edificio exclusivo.

b. En edificios destinados a uso residencial, en planta baja, primera y semisótano, debiendo tener acceso independiente de las viviendas.

c. En edificios destinados a otros usos distintos de los anteriores en planta baja o en plantas de piso.

5. Religioso: Comprende los espacios destinados a la práctica de los diferentes cultos y los directamente ligados al mismo (templos, conventos, centros de reunión etc.).

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

a. En edificio religioso exclusivo.

b. En edificios destinados a uso residencial, en planta baja, primera y semisótano cuando estén unidas al local de planta baja, debiendo tener acceso independiente de las viviendas.

c. En edificios destinados a otros usos distintos de los anteriores en planta baja o en plantas de piso.

6. Deportivo: Comprende los espacios e instalaciones destinados a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio y educación física de los ciudadanos, el deporte de élite o alto rendimiento y la exhibición de especialidades deportivas, así como las instalaciones complementarias.

En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, sólo podrán ejercerse actividades de este grupo en plantas sótano y baja. Se permiten en planta primera y segunda, vinculadas a la planta baja.

En aquellos edificios exclusivos dedicados a este uso (pabellones polideportivos, piscinas, campos de deportes, estadios de atletismo o polideportivos, etc.), podrá admitirse la implantación de usos complementarios que, sin predominar sobre el principal, contribuyan buen funcionamiento social del mismo (usos de hostelería, recreativos, comerciales, oficinas, etc.), siempre que no se incumpla la normativa sectorial de compatibilidad con el uso principal y, en conjunto, no se supere el 35% de la ocupación total de la instalación.

En ningún caso se tratará de usos independientes en su régimen jurídico de propiedad y registral, del deportivo que los sustenta, no pudiendo alterarse mediante estas instalaciones la calificación de equipamiento deportivo que el Plan General asigna.

7. Servicios públicos: cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

A) Abastecimiento alimentario: Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población, como mercados de abastos, galerías de alimentación, mataderos y otros similares.

B) Servicios de la Administración: Mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de la Administración en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

C) Otros servicios públicos: Mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y similares) se mantiene el estado de los espacios públicos (servicios de limpieza, mantenimiento, parques de maquinaria) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos

D) Recintos feriales: Centros especializados destinados, fundamentalmente, a la exposición temporal de bienes y productos.

E) Servicios funerarios: comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares, como cementerios y tanatorios.

8. Servicios urbanos: cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, telecomunicaciones, etc.

ART. 82. Aplicación del uso de equipamiento

1. El uso de equipamiento, en todas sus clases, se configura como un sistema continuo y jerárquico sobre el tejido urbano, que permite la conexión y articulación de la ciudad mediante la sucesión y organización de los elementos dotacionales en distintos niveles. Está, además, concebido como un sistema flexible que debe permitir el cambio condicionado de clases de usos dotacionales en parcelas calificadas como tales.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación posición, ocupación, volumen y forma- sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.

4. Si el equipamiento ocupa una manzana completa o es la única edificación de la manzana por ser el resto zona verde, tendrá tipología de edificación aislada con las condiciones que se establecen en la Normativa particular para el uso dotacional. En cualquier otro caso, la edificación se regirá por la ordenanza que le corresponda por su situación.

5. En las parcelas destinadas a equipamiento público, cuando por las características propias del uso resulten inadecuadas las condiciones de edificación que les sean de aplicación, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, respetando, en todo caso, las condiciones relativas a edificabilidad, ocupación y altura.

6. La edificación se ajustará a las necesidades de cada tipo de equipamiento, debiendo cumplir la normativa sectorial que sea de aplicación.

7. Serán, en todo caso, de aplicación las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras establecidas por la normativa autonómica.

ART. 83. Condiciones específicas del uso de equipamiento comunitario

83.1. Compatibilidad de usos

En las parcelas calificadas para usos de equipamiento además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que sea compatible o complete a los fines dotacionales previstos, en las condiciones establecidas en las determinaciones particulares de la zona de ordenanza, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodia la instalación o residencia comunitaria para albergar personal de servicio.

CAPITULO 8. USO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES

ART. 84. Definición y clases

Corresponde a los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que facilitan su buen funcionamiento.

A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

A) Red viaria: Cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, bicicletas, automóviles y los medios de transporte colectivos en superficie habituales de las áreas urbanas.

SECCIÓN 1ª. RED VIARIA

ART. 85. Red de carreteras

Las actuaciones en carreteras estarán a lo dispuesto en la Ley de Carreteras de Castilla y León. Para las carreteras de la Red de Interés General del Estado (Ministerio de Fomento), está en vigor la Ley 25/1988 de 29 de julio y su Reglamento, aprobado por Real Decreto 1812/1994 modificado por el Real Decreto 1911/1997.

Cualquier actuación externa al suelo urbano, incluso en edificaciones preexistentes, y situada dentro de la zona de policía de carretera, necesitará informe previo y autorización del organismo rector de la carretera. Cualquier acceso a la carretera deberá ser específicamente autorizado.

ART. 86. Servidumbres y afecciones de carreteras, caminos y vías de primer orden

1. Los terrenos adyacentes a las carreteras, en tanto estas mantengan dicha consideración a tenor de lo preceptuado en la legislación de carreteras, estarán sujetos a las limitaciones derivadas de la citada legislación y en particular al respeto y mantenimiento de la zona de servidumbre, zona de afección y línea de edificación en las magnitudes exigidas para cada categoría de vía.

La línea de edificación, en las vías de primer orden que discurran o sean colindantes con el suelo urbano de este Plan General, serán las definidas en los planos de alineaciones.

El planeamiento parcial en suelo urbanizable precisará, previa fijación de alineaciones, la zona de protección de las carreteras con arreglo a las determinaciones generales y particulares contenidas en este Plan.

2. Los terrenos comprendidos dentro de la línea de edificación serán inedificables. No obstante, siempre que no exista proyecto de expropiación ni esté en contradicción con la banda de protección señalada en este artículo, podrá acumularse el aprovechamiento de estos suelos en la parte no afectada por la línea de edificación, de conformidad con la clasificación y calificación del suelo establecida en el Plan General.

CAPÍTULO 9. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

ART.90. Definición y clases

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es:

- a) Garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población,
- b) Mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos,
- c) Proteger y aislar las vías de tránsito rápido,
- d) Desarrollar juegos infantiles,
- e) Aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran
- f) Obtención de mejores condiciones estéticas de la ciudad.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

ART. 91. Condiciones del uso de espacios libres y zonas verdes

1. El desarrollo de cualquier actividad dentro de los espacios destinados a zonas verdes requerirá un informe previo de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento en el que se valorará la repercusión de la actividad sobre las condiciones medioambientales.

2. Toda modificación de posición o disminución de las zonas verdes se entenderá que constituye modificación del Plan General de Ordenación Urbana, salvo los pequeños ajustes que su propio margen de concreción confiere.

3. Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

ART. 92. Acceso a los edificios desde los parques y jardines

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta metros de la calzada.

TÍTULO VI: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

ART. 93. Objeto y aplicación

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

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

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

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE PARCELA EDIFICABLE

ART. 94. Objeto y aplicación

En este capítulo se definen las condiciones que debe cumplir una parcela para ser edificable. Son de aplicación en las obras de nueva edificación, salvo las de reconstrucción y se regulan en las determinaciones de la zona de ordenanza y en las correspondientes al uso específico a que se destine la parcela.

ART.95. Parcela mínima

Es la superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

La parcela mínima estará establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona en que se divide el territorio.

Deberá cumplir en todo caso, las siguientes condiciones:

Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por el Plan General o en los planes parciales o especiales para cada zona de ordenanza

Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiendo hacerse constar obligatoria mente la condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo previsto en el artículo 258.1.a. del Texto Refundido de la Ley 1/1992 sobre el Régimen del Suelo Ordenación Urbana.

ART. 96. Frente de parcela

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

Frente mínimo es el menor permitido para que la parcela pueda considerarse edificable.

ART. 97. Fondo de parcela

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

ART. 98. Superficie de parcela

1. Superficie bruta: *superficie original de la parcela conforme a los datos que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro y los que resulten de su medición real.*

2. Superficie neta: *superficie que resulta de deducir de la superficie bruta de una parcela las superficies de los suelos destinados a viales o a otros usos de cesión obligatoria por el planeamiento.*

ART. 99. Ocupación de parcela

Es la máxima porción de superficie de parcela edificable que pueda quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de la edificación, incluidos los cuerpos salientes. Viene expresada en porcentaje.

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado a la superficie total de parcela edificable, viniendo expresada en metros cuadrados. Si la zona de Ordenanza permite la existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de éstas se expresa como tanto por ciento (%) de la superficie.

En las Ordenanzas de Edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas. Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno no podrán superar el porcentaje de ocupación máxima de parcela, salvo que se establezca otra determinación en la normativa específica de cada zona de ordenanza.

Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie, más que el correspondiente a los usos de espacios libres, zonas verdes y deportivo de los contenidos en la presente normativa, siempre que, no existan cuerpos de edificaciones que sobresalgan de la cota natural del terreno.

ART. 100. Alineaciones

Son alineaciones las líneas que separan los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos públicos o privados.

1. Alineaciones actuales: Son las alineaciones de hecho de las fincas existentes.

2. Alineaciones oficiales: Son las alineaciones establecidas por el Plan Parcial en el Plano PO-02

ART. 101. Ancho de calle, distancia entre alineaciones

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente entre las alineaciones oficiales que definen cada tramo de dicha calle.

Su forma de medición se atenderá a las siguientes reglas:

a) Si los límites del vial están constituidos por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como ancho de vial.

b) Si los límites del vial no son paralelos o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre los transversales, el mínimo ancho puntual en el tramo.

ART. 102. Línea de fachada

Intersección del paramento de fachada del edificio con el terreno.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

ART. 103. Objeto y aplicación

Son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela edificable y se definen en las condiciones particulares de cada zona de ordenanza.

ART. 104. Línea de edificación y línea de cerramiento

1. Línea de edificación es la que señala el límite de la edificación y que podrá coincidir o no con la alineación oficial,

2. Línea de cerramiento es aquella en que se señala o permite la colocación de los elementos de vallado de una propiedad.

ART. 105. Posición de la edificación y del cerramiento respecto a la alineación oficial

Respecto a la alineación oficial la edificación o el cerramiento podrán estar en alguna de las situaciones siguientes:

- **Alineada:** Cuando la línea de edificación o de cerramiento son coincidentes con la alineación oficial.
- **Fuera de alineación:** Cuando la línea de edificación o de cerramiento son exteriores a la alineación oficial.
- **Retranqueada:** Cuando la línea de edificación o de cerramiento son interiores a la alineación oficial.

ART. 106. Chaflanes

Será obligatoria la formación de chaflanes en las esquinas de parcelas situadas en intersecciones viarias en las que alguna de las calles tenga un ancho igual o inferior a 10 metros y cuyos lados formen un ángulo menor de noventa grados.

Los edificios de esquina en la situación referida en el párrafo anterior, deberán formar un chaflán con las siguientes condiciones:

- En planta baja y restantes los lados de la edificación se retranquearán desde el vértice un mínimo de 2 metros cada fachada
- La longitud mínima del chaflán, en toda las plantas de la edificación, será de 4 metros.

ART. 107. Retranqueo

Distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación oficial de la parcela o de cualquier otro lindero, y que debe quedar libre de todo tipo de edificación, salvo en los casos permitidos por la ordenanza correspondiente.

En ningún caso podrán volar elementos sobresalientes del plano de fachada sobre los espacios de retranqueo.

ART. 108. Separación entre edificios

Es la distancia entre la fachada exterior de los edificios emplazados en la misma parcela, en parcelas colindantes o separados por un vial o espacio libre de uso público.

Un edificio cumple las condiciones de distancia a otro cuando la distancia entre dos puntos cualquiera situados en las fachadas de una y otra edificación es igual o superior a la dimensión mínima establecida.

ART. 109. Fondo edificable

Fondo edificable es la dimensión máxima en metros que se permite edificar en plantas de piso, definida por un plano vertical coincidente con la alineación oficial y otro paralelo al mismo hacia el interior de la parcela.

ART. 110. Área de movimiento de la edificación

Superficie de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación, que resulta de aplicar las condiciones de posición de la edificación dentro de la parcela edificable.

ART. 111. Rasante oficial

Es el perfil longitudinal de calles o plazas en contacto con el plano de fachada del edificio que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de edificación.

ART. 112. Rasante natural del terreno

Es la cota relativa de cada punto del terreno antes de realizar la obra urbanizadora

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

ART. 113. Objeto y aplicación

Son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones dentro de la parcela; se definen en las condiciones particulares de cada zona de ordenanza.

ART. 114. Planta semisótano

Es aquella planta cuya cara superior del suelo está situada a más de 30 cm bajo la rasante oficial y cuya cara inferior del techo se encuentra en alguno de sus puntos a más de un metro sobre la rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación.

ART. 115. Planta sótano

Se entiende por planta sótano aquella cuya cara inferior del techo se encuentre en alguno de sus puntos a un metro o menos por encima de la cota de rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación.

ART. 116. Condiciones para los sótanos y semisótanos

1. Deberán tener iluminación y ventilación suficiente.
2. La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior en ningún punto de las mismas a 2,40 m, medidos desde el pavimento de la pieza a la cara inferior del forjado o 2,20 m a cualquier elemento estructural o de instalaciones que pudiera colgar por debajo de éste.
3. Toda pieza situada en sótano o semisótano que no constituya local independiente, deberá estar vinculada a un local de planta baja. La superficie común sobre un plano horizontal de ambas plantas será como mínimo coincidente, no pudiendo en ningún caso ser superior la superficie de local en planta sótano que la de la planta baja a la que se vincula.

ART. 117. Planta baja

Es aquella cuya cara superior del suelo se encuentra en todos sus puntos a una profundidad máxima de 30 cm de la rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación y nunca a más de un metro por encima de la rasante.

ART. 118. Entreplanta

1. Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja, ocupando el espacio vertical del bajo y con una superficie igual o menor del 50% de la superficie de planta baja.

2. La altura libre mínima de la entreplanta será de 2,80 m por debajo del forjado y de 2,50 m por encima del mismo.

3. Formará parte inseparable del local de planta baja, no pudiendo tener acceso independiente del mismo, y no pudiendo sobresalir su proyección horizontal de los límites de la planta baja. La escalera de acceso que comunica la planta baja con su entreplanta estará situada en el interior del local, a una distancia mayor o igual de cinco metros medidos desde la línea de fachada.

4. La vinculación de la entreplanta a la planta baja, a todos los efectos, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 307 del Texto Refundido de la Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/92 y de la legislación hipotecaria.

ART. 119. Planta piso

Constituyen las plantas piso todas aquellas situadas por encima de la definida como planta baja a excepción de la planta de ático y el aprovechamiento bajo cubierta.

ART. 120. Ático

Última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada de los planos de las fachadas exterior e interior del edificio (línea de fachada sin contar cuerpos volados) un mínimo de 3m. La superficie de áticos no podrá superar el 70 % de la superficie de la última planta del edificio.

La cubierta del ático será necesariamente plana.

ART. 121. Aprovechamiento bajo cubierta

Es el espacio que se desarrolla entre el último forjado de la edificación y la cubierta inclinada.

El espacio bajo cubierta habitable no podrá tener una altura libre inferior a 1,70 m en ningún punto y tendrá ventilación e iluminación directa en todas las estancias.

El aprovechamiento bajo cubierta será incompatible con la construcción de planta de ático.

ART. 122. Altura de la edificación

1. Altura de cornisa

La altura de la edificación viene definida por la altura de cornisa, entendida como la distancia vertical, expresada en metros, medida desde la rasante oficial de calle en parcelas con alineación de fachada coincidente con la alineación oficial de calle, o del terreno en contacto con la edificación en parcelas de edificación aislada, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta (no incluida la planta ático o bajo cubierta), medida en el punto medio de cada fachada, con las especificaciones contenidas en el artículo siguiente.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación. No se computarán dentro del número máximo de plantas permitido las plantas sótano y semisótano.

La altura total de las edificaciones se limita, además de en función del número máximo de plantas autorizadas, a la altura máxima de cornisa señalada en el cuadro siguiente:

Nº de plantas	Altura máxima
1	4,30
2	7,50
3	10,70
4	13,90
5	17,10
6	20,30
7	23,50
8	26,70

9	29,90
10	33,10
11	36,30
12	39,50
13	42,70
14	45,90
15	49,10
16	52,30

2. Altura de cumbrera:

Es la distancia entre la altura de cornisa de la edificación y el punto más alto de la cubierta.

ART. 123. Medición de la altura de edificaciones

Como norma general, y que deberá justificarse en todos los casos, se establece que la superficie máxima edificable de una parcela será la correspondiente a un solar en una calle horizontal, y que, en ningún caso, se excederá el número de plantas autorizado.

Cuando por aplicación de las disposiciones de los siguientes apartados, queden al descubierto testeros en las plantas superiores, éstos habrán de ser tratados como fachadas.

ART. 124. Altura libre mínima de planta

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados (incluido falso techo) y medidos en su punto más desfavorable en caso de escalonamiento en planta.

Se establecen las siguientes alturas libres mínimas:

- Vivienda: 2,60 m mínimo para la planta baja y planta tipo, admitiéndose 2,40 metros en pasillos y aseos. En edificaciones bajo cubierta podrá reducirse hasta 1,70 m.
- Escaleras: 2,50 metros, excepto en vivienda unifamiliar que podrá ser de 2,20 metros.
- Garaje: 2,40 m mínimo, admitiéndose para zonas bajo jácenas o conductos de instalaciones 2,20 m.
- Comercial: 3,20 m en planta baja y 3,00 m en las plantas distintas de la baja.
- Oficinas: 2,60 m si está en plantas diferentes a la baja, admitiéndose 2,50 m en aseos.
- Hotelero: 3,20 metros medidos desde el suelo de la sala al techo. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,80 metros, admitiéndose 2,50 metros en la zona de aseos y 2,60 en las habitaciones.
- Hostelero: 3,20 metros medidos desde el suelo de la sala al techo. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,80 metros, admitiéndose 2,50 metros en la zona de aseos.
- Actividades recreativas y otros servicios terciarios: 3,20 m medidos desde el suelo de la sala al techo. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,80 m.
- Industrial: En función de la Ordenanza y tipo de actividad; en los lugares de trabajo la altura mínima será de 3 metros.
- Equipamiento comunitario: 3,00 m medidos desde el suelo de la sala al techo.
- Sótanos y semisótanos: La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior en ningún punto de las mismas a 2,40 m, medidos desde el pavimento de la pieza a la cara inferior del forjado o 2,20 m a cualquier elemento estructural o de instalaciones que pudiera colgar por debajo de éste.

Con carácter general, en obras de acondicionamiento de locales en edificios en construcción o construidos con arreglo a planeamientos anteriores, la altura libre de pisos será establecida en la licencia correspondiente de construcción del edificio, respetando los mínimos exigidos en la normativa sectorial correspondiente.

ART. 125. Construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa del edificio proyectado

1. Por encima de la altura máxima de cornisa de la edificación proyectada, medida según se establece en ésta normativa, se permite la construcción de:

- Cubierta o vertiente del tejado con una pendiente uniforme máxima del cincuenta por ciento (26,56º) medida desde el vértice superior del alero hasta una altura máxima de 4,60 m en la cumbrera, medida desde la altura de cornisa del edificio.
- Ático, con las condiciones establecidas en el artículo 120 de esta normativa.
- • Caja de ascensor y de escalera hasta una altura máxima de 4,60 metros contados desde la altura de cornisa del edificio proyectado, con una superficie construida máxima de 30 m².
- • Antepechos, barandillas y remates ornamentales hasta 3,00 metros por encima de la altura de cornisa del edificio proyectado, a excepción de ornamentos aislados.
- • Depósitos y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca situados bajo el plano de pendiente de la cubierta.

2. Por encima de la altura de cumbrera se permiten:

- • Chimeneas y aspiradores estáticos de conductos de ventilación activada con las alturas que determinasen las Normas Tecnológicas de la Edificación.
- • Paneles de captación de energía solar.
- • Antenas de telecomunicación, radio y televisión según normativa municipal

ART. 126. Entrantes y salientes sobre la línea de fachada

Se diferencian:

-cuerpos volados cerrados, miradores y terrazas,

-balcones y galerías

-cornisas y aleros

1. Cuerpo volado cerrado es el saliente habitable, cerrado por sus lados exteriores y que forma parte de una pieza habitable.

2. Terraza es el espacio entrante o saliente respecto de la línea de fachada del edificio, no cerrado y de profundidad superior a 60 cm.

3. Balcones son los salientes constituidos por un forjado de suelo visitable, cubierto o descubierto, protegido por una barandilla o antepecho macizo o calado, con una dimensión frontal máxima de 1,40 m y una profundidad máxima de 0,60 m.

4. Galería es el cuerpo volado cerrado en el que en sus paredes de cerramiento predomina el acristalamiento.

5. Cornisas son los salientes generalmente ornamentales con molduras o sin ellas, que sirven de remate a un edificio.

6. Aleros son las partes voladas de la cubierta que sirven para desviar las aguas de lluvia.

Con carácter general:

- No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los salientes establecidos en esta normativa.
- Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno deberán reunir las condiciones establecidas por esta normativa para los patios; estarán dotados de las condiciones de protección necesarias.
- Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
- Se prohíben cuerpos salientes en calles de ancho oficial menor de 6,00m
- No podrán disponerse cuerpos salientes, abiertos o cerrados, a una altura menor de 3,50 m libres sobre el nivel de la acera.
- No se autorizarán vuelos en la fachada posterior de las edificaciones a partir de la profundidad máxima edificable.
- Todo cuerpo saliente deberá retranquearse 0,30 m del encintado de la acera.
- La separación de vuelos a linderos o medianerías será como mínimo de 1,20 m.
- Los salientes de jambas, molduras, pilastras, etc., no sobresaldrán más de 5 cm.

Cuerpos volados cerrados, miradores y terrazas

a) Se permiten, en general, desde la segunda planta con una altura mínima medida desde la rasante de la acera de 3,50 m de forma que el saliente medido desde la línea de fachada del edificio no sea mayor de la doceava (1/12) parte del ancho de la calle a que da frente, con un máximo de 1,20 m.

b) La longitud de los cuerpos volados, miradores y terrazas no sobrepasará las dos terceras (2/3) partes de la longitud de la fachada, debiendo quedar el tercio restante de la fachada en su propia línea. Su composición en la fachada será libre, siempre que se garantice que 1/3 de la misma queda en el plano de la alineación.

En ningún caso se podrá superar el vuelo máximo permitido.

c) Las terrazas entrantes no tendrán una profundidad superior a su altura o a su ancho (a la menor de las dos dimensiones); esta profundidad se medirá a partir de la línea exterior de la fachada.

Balcones, cornisas y aleros

a) Se permiten en general a partir de una altura libre en todos sus puntos igual o superior a 3,50 metros, mediada desde la rasante de la calle.

b) El saliente máximo de cornisas y aleros se regula en función de la anchura de la calle, medido desde la línea de fachada, de la siguiente forma:

ANCHURA DE CALLE	SALIENTE MÁXIMO
Menor de 6 m	0,30m
Desde 6 m hasta 10 m	0,50m
Mayor de 10 m	0,60m

En cualquier caso se permitirá la construcción de los aleros tradicionales.

ART. 127. Construcciones auxiliares

Construcciones ligadas a la edificación principal dentro de una parcela, con uso diferente al característico.

Se permitirá la edificación de construcciones auxiliares dentro de la parcela, siempre que respeten las mismas condiciones de construcción y de posición en la parcela establecidas para la edificación principal.

Serán de una sola planta, con altura máxima de 4 metros.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

ART. 128. Objeto y aplicación

Condiciones de edificabilidad son aquellas que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones dentro de la parcela; se definen en las condiciones particulares de cada zona de ordenanza.

ART. 129. Edificabilidad y coeficiente de edificabilidad

1. Edificabilidad es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área determinada.

2. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela o del terreno resultante de la ordenación.

1. Medición de la edificabilidad

En la medición de la edificabilidad se tendrá en cuenta la superficie construida de todas las plantas que componen la edificación, incluidas las del subsuelo y los aprovechamientos bajo cubierta a partir de la altura habitable.

En el cómputo de la superficie edificada no se incluirán:

- Las plantas construidas en el suelo o subsuelo cuando estén destinados a aparcamiento o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de contadores y centros de transformación, trasteros y cuartos de uso comunitario.
- Los soportales y los pasajes de acceso a espacios libres y públicos.
- Las plantas bajas porticadas y porches cubiertos abiertos, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellos.
- Los patios de parcela que no estén cubiertos.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS

ART. 130. Objeto y aplicación

Son las que se establecen para garantizar la salubridad en la utilización de los locales por las personas. Serán exigibles en obras de nueva edificación, salvo las de reconstrucción, como en aquellas que implique modificación de los parámetros de posición de la edificación.

ART. 131. Patios

1. Se entiende por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas de los edificios; también será considerado patio cualquier espacio no edificado cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes de su longitud total.

Atendiendo a su situación se distinguen:

1. Patio de manzana: Es el espacio interior de una manzana, no edificable, que tiene definida gráficamente su forma por las alineaciones interiores.

A ellos no se podrán abrir luces de piezas vivideras si sus dimensiones no cumplen las condiciones de patio de parcela.

2. Patio de parcela: patio situado en el espacio edificable de una parcela; puede ser:

a) Cerrado: es aquel que está cerrado por todos sus lados.

b) Abierto: es aquel que está abierto por uno o más de sus lados.

2. Los patios de parcela podrán mancomunarse entre dos o más fincas, con las siguientes condiciones:

a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, su derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

c) Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 3 m de altura máxima, a contar desde la rasante del terreno del patio más bajo. En caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de un metro, el muro de separación podrá sobrepasar en dos metros la rasante del patio más alto.

d) En todo caso será de aplicación la normativa de patios cerrados.

ART. 132. Dimensiones de los patios de parcela

1. En los patios de parcela cerrados la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos, de forma que:

a) En patios a los que den dormitorios se debe poder inscribir una circunferencia de diámetro $0,30 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/8$. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros y de 12 m^2 para la superficie.

b) En patios a los que den cocinas y no abran dormitorios ni habitaciones vivideras se podrá inscribir un círculo de diámetro $0,20 H$, y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/10$. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro y de 9 m^2 para la superficie.

c) En patios interiores a los que no abran cocinas ni piezas habitables, se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,15 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/20$. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 m y 9 m^2 para la superficie.

d) En el caso de viviendas unifamiliares en una planta, los mínimos se reducen a 2 m para las luces rectas y diámetro y a 8 m^2 para la superficie

2. Los patios de parcela abiertos a fachada, a patio de manzana o a otros espacios libres, cumplirán las siguientes condiciones:

a) La longitud L del frente abierto no será inferior a $1/6$ de la altura, con un mínimo de 3 metros.

b) La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada será, como máximo, igual a dos tercios del frente abierto de fachada cuando al patio den dormitorios o estancias, y una vez el frente abierto de fachada cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.

c) Si al patio abierto dan exclusivamente las cajas de escalera, la longitud del frente abierto será como mínimo de 3 metros y la profundidad será, como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada.

d) No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

e) No se permitirán en la tipología de manzana cerrada.

ART. 133. Cubrimiento de los patios

Se permite cubrir los patios de parcela con claraboyas y lucernarios translucidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre entre los muros del patio y el elemento de cubierta, que permita una superficie mínima de ventilación igual a la superficie del patio.

ART. 134. Chimeneas de ventilación

Espacios verticales vacíos interiores a la edificación que desembocan en cubierta y tienen una superficie en planta inferior a 1 metro cuadrado. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Todo conducto de humos habrá de levantarse como mínimo, a 0,80 m por encima del punto más alto de la cubierta si se encuentra a menos de 3,00 metros.

b) No estará permitida la salida de humos al exterior, por las fachadas, patios de luces o patios de parcela.

c) En locales de planta baja, semisótano o sótano, es obligatorio prever la instalación de conductos de gases, humos o ventilación, independiente por cada local o 250 m² o fracción, siempre que sean susceptibles de destino para una actividad de uso público.

d) La ventilación de garajes, cuartos de calderas e instalaciones será independiente de la ventilación forzada y conductos de ventilación de las viviendas.

ART. 135. Conductos de ventilación activada

Se permiten los conductos de ventilación activada mediante aspiradores estáticos o dinámicos por procedimientos homologados en aseos y cuartos de baño, cuartos de calefacción, de acondicionamiento de aire y garajes. Los de garajes sólo pueden utilizarse para este uso, con exclusión de cualquier otro.

ART. 136. Aparatos de aire acondicionado

1. En edificios existentes la instalación de aparatos de aire acondicionado no modificará la composición de fachada. Los compresores se situarán siempre en las azoteas, mediante solución integrada en la arquitectura del edificio.

2. Los aparatos de aire acondicionado no podrán sobresalir en ningún caso de la línea de fachada, debiendo preverse en el proyecto de arquitectura una localización para el caso de su posterior instalación.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD A LOS EDIFICIOS

ART. 137. Objeto y aplicación

Son las condiciones a las que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que los componen, así como garantizar la seguridad.

ART. 138. Accesos a las edificaciones

1. Los accesos a las edificaciones deberán cumplir con las determinaciones establecidas en la Ley 3/1998 de Accesibilidad y Supresión de Barreras y en el Reglamento que la desarrolla.

2. Los portales tendrán una anchura mínima de dos metros hasta el arranque de la escalera principal o ascensor. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de 1,30 m de ancho.

3. La anchura libre mínima entre paramentos de los espacios comunes de paso será de 1,20 m. En todo cambio de dirección y en todo punto en que sea preciso realizar giros, se dispondrá un espacio libre horizontal en el que pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro.

4. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de actividad en los portales de las fincas, así como el acceso a locales comerciales.

ART. 139. Escaleras y ascensores

139.1 Determinaciones generales

1. El ancho mínimo de la escalera en edificios de viviendas colectivas será de 1,10 metros cuando se acceda hasta un máximo de treinta viviendas, debiendo disponer de dos escaleras de anchura mínima de 1,00 metro o una de 1,30 metros los edificios de más de treinta viviendas.

En edificios de uso público el ancho mínimo de la escalera será de 1,20 metros, debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la normativa de accesibilidad y la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

3. En viviendas colectivas y edificios de uso público, las escaleras no podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario.

Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de doce peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión; la altura de la tabica será no será superior a 18 cm y la anchura de la huella será igual o superior a 28 cm.

4. Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 metros. Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.

5. Las escaleras de viviendas colectivas no podrán comunicar directamente con locales de uso comercial, hotelero, hostelero, de servicios recreativos e industriales.

6. En las edificaciones cuya altura máxima permitida sea de tres plantas, incluidas planta baja y ático o bajo cubierta, se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios practicables que tengan una superficie en planta que sea, como mínimo, 2/3 de la superficie de la caja de escalera; en este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él se podrá inscribir una circunferencia de 1,10 metros de diámetro.

7. En edificios de más de tres plantas, las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio de manzana o de parcela, con huecos con una superficie mínima del 5% de la superficie común, y en todo caso, de un metro cuadrado al menos en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja y la primera cuando éstas sean comerciales o dedicadas a usos terciarios. El hueco de un metro no se permitirá que abra a terraza o tendadero.

8. Será obligatoria la instalación de al menos un ascensor cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea superior a diez metros.

En el espacio destinado a zona de espera del ascensor deberá poder inscribirse frente a la puerta del ascensor un círculo de diámetro mínimo de 1,50 m.

9. Los accesos a las edificaciones deberán cumplir con las determinaciones establecidas en la Ley 3/1998 de Accesibilidad y Supresión de Barreras y en el Reglamento que la desarrolla.

ART. 140. Rampas

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueran salvados mediante rampas, estas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al 10%. Cuando se trate de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse en 50 cm.

ART. 141. Supresión de barreras arquitectónicas

En todos los casos en que así esté establecido será de aplicación la Ley 3/1998, de 24 de junio de accesibilidad y supresión de barreras en Castilla y León y en el Reglamento que la desarrolla.

ART. 142. Protecciones

Los balcones, terrazas, ventanas o huecos que presupongan peligros de caída, estarán protegidas por un antepecho de 0,95 m de altura o barandilla de 1 m de altura como mínimo para alturas de caída menores o iguales a 25 metros, y de 1,05 m y 1,10 m respectivamente para alturas de caída mayores de 25 metros, siendo la separación máxima entre balaustrés de barandillas y antepechos aquella que deje libre una dimensión máxima de 12 cm.

A.3 TÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES

ART. 156. Objeto

Las Normas generales de urbanización tienen por objeto determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización en suelo urbano y urbanizable, así como enunciar criterios generales de diseño para calles y espacios libres, públicos o privados.

ART. 157. Ámbito de aplicación

Estas Normas serán de obligado cumplimiento en la totalidad del suelo clasificado como urbano y urbanizable en sus dos categorías.

Afectan a la realización de obras de urbanización de cualquier tipo en espacios públicos no edificadas (calles, plazas, zonas verdes, etc.) y en espacios privados ambientalmente integrados en la trama urbana (calles particulares de acceso y aparcamiento, zonas verdes privadas en contacto con la red viaria, etc.).

Se excluyen del cumplimiento de esta normativa los predios particulares aislados del espacio público mediante cerramientos adecuados a la norma.

ART. 158. Grado de urbanización

Los servicios mínimos exigidos son:

- Pavimentación de calzadas y encintado y pavimentación de aceras
- Abastecimiento de aguas.
- Evacuación de aguas residuales.
- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Canalizaciones de telecomunicaciones.
- Canalización de gas
- Red de hidrantes de incendios de columna

CAPÍTULO 2: RED VIARIA

ART. 159. Trazado viario

1. Alineaciones:

Se adecuarán a las definidas en los planos del Plan General y, en su caso, a las establecidas por cualquier instrumento que desarrolle el Plan General. En los casos en que existan dudas entre la definición cartográfica y la realidad y el Ayuntamiento lo considere necesario, la definición precisa de las alineaciones se establecerá por los Servicios Municipales correspondientes.

2. Rasantes:

En general, el perfil de las calles se adaptará a la topografía del terreno circundante, evitándose desniveles y movimientos de tierra innecesarios. En todo caso, quedará garantizada la evacuación de aguas pluviales por escorrentía superficial.

3. Pendientes longitudinales

Se procurará que no superen el 8%. Para inclinaciones superiores se recomienda disponer un pavimento antideslizante, así como intercalar rellanos de menor pendiente que eviten tramos prolongados de pendiente excesiva.

La pendiente mínima será del 0,5%. Se admitirán excepcionalmente pendientes menores siempre que el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma, utilizando ríogolas, ampliando la frecuencia de sumideros, etc...

4. Cruces en la calzada

En los cruces de calles de las nuevas urbanizaciones, cuya calzada tenga una anchura igual o superior a 7 metros en ambas calles.

4. Secciones transversales

La pendiente transversal de las calles oscilará entre el 1% y el 2%.

En calles de tráfico rodado se diferenciarán nítidamente los espacios reservados al uso de vehículos y los espacios peatonales. Esta diferenciación no será necesariamente mediante un resalto de bordillo pudiéndose realizar soluciones a nivel separadas por un encintado. La anchura mínima de las calzadas destinadas a circulación rodada en las calles de nuevo trazado de un solo sentido no será menor de 4,00 metros y en las de dos sentidos no será menor de 6,00 metros.

La anchura mínima de los itinerarios peatonales exteriores, como aceras u otros, será de 2,00 metros, considerándose óptima una anchura de 3,00 m. En el supuesto de calles ya consolidadas de anchura total menor de 6,00 metros, se podrá reducir la anchura de aceras, sin que en ningún caso resulte menor de 1,00 metro en cualquier punto de su recorrido.

En secciones de carretera en campo abierto, realizada por iniciativa municipal, se respetará la Norma de Trazado 3.1.IC del Ministerio de Fomento, siempre que sea de aplicación en la nueva vía, así como la normativa específica de carreteras de carácter Estatal o de la Comunidad Autónoma, para carreteras de titularidad Estatal o Autonómica, en cada caso.

Se incluyen secciones tipo recomendadas para el viario urbano con anchuras entre alineaciones de 30, 26, 25, 20, 14, 10 y 9 m.:

ART. 160. Pavimentación

Además de transmitir al terreno las presiones debidas al tráfico y de proporcionar a éste una superficie de rodadura adecuada, la elección y diseño del pavimento tendrá en cuenta el carácter del entorno, sus colores y texturas, así como la función de la calle dentro de la estructura urbana.

Los pavimentos empleados seguirán la normativa y recomendaciones de urbanización establecidas por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento. Se proyectarán atendiendo a la velocidad, tonelaje e intensidad del tráfico que circule por el viario. En principio, es recomendable el uso de firmes mixtos (aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón) aunque en calles locales puede realizarse pavimentos exclusivos de hormigón.

En las calles peatonales se recomienda el uso de pavimentos modulares, adoquinados en piedra, prefabricados de hormigón, cerámicos y hormigón impreso, siempre que el dibujo del mismo se pueda reponer fácilmente.

Estos materiales podrán combinarse con planos de hormigón visto, que deberá tener un tratamiento superficial adecuado (fratasado, cepillado, etc.). Se recomienda que, en aceras, el pavimento a utilizar sea antideslizante.

ART. 161. Vías ciclistas

Las vías ciclistas se definen como elementos de infraestructura viaria reservados en su totalidad o en parte para uso ciclista. En función de su ubicación y uso en el viario, las vías ciclistas pueden agruparse en:

- Pistas - bici, o plataformas totalmente segregadas para uso ciclista
- Carriles - bici, integrados en la calzada viaria, con separación física o de señalización horizontal.
- Aceras - bici, integradas en la acera, con uso indistinto por peatones y ciclistas.
- Vías verdes ciclistas, correspondientes a itinerarios en campo abierto, con un uso mixto peatonal - ciclista de carácter ambiental.

Las vías ciclistas deberán responder a las características de consistencia, seguridad y continuidad de itinerario. Toda vía ciclista deberá ser objeto de proyecto de ejecución, integrado o no en el proyecto de urbanización del entorno. Este proyecto deberá justificar adecuadamente la idoneidad de los elementos siguientes:

- Nivel de segregación con respecto al tráfico.
- Trazado en planta y perfil longitudinal, con rampas máximas
- Sección transversal tipo.
- Pavimento utilizado en la vía e intersecciones
- Solución de los cruces con el viario
- Señalización horizontal y vertical aplicada

Se establecen a continuación algunos de sus elementos básicos:

1. Sección

El cuadro adjunto indica las secciones indicadas para distintos tipos de vía ciclista:

TIPO DE CARRIL

SECCIÓN MÍNIMA

SECCIÓN ÓPTIMA

Unidireccional 1,50 m 2,00 m

Bidireccional 2,5 m 3,00 m

La sección del carril bici deberá estar claramente diferenciada del resto de la acera o calzada, sea mediante encintados, bordillos o el simple cambio de materiales en color o textura.

2. Cruces en la calzada

Respecto al trazado, la vía ciclista se retranqueará en las intersecciones, evitando que el ciclista se vea afectado por los vehículos que giran. Siempre que sea posible, se establecerán cruces sobre la calzada mediante pavimentaciones contrastadas. El cruce estará debidamente señalizado, tanto en lo que concierne a la señalización vertical como a la horizontal. En las intersecciones reguladas mediante semáforos, se establecerá señalización semafórica específica para el carril - bici.

3. Firmes y pavimentos

Dada la amplia gama de posibilidades, no se recomiendan firmes específicos. En cualquier caso, el firme aplicado deberá tener una textura que permita la circulación ciclista en condiciones suficientes de comodidad. Deberá ser durable y de escaso mantenimiento. Por último, se recomienda evitar los firmes asfálticos cuando no se proyecten carriles-bici en la calzada viaria.

ART. 163 Zonas verdes y otros espacios libres

Su diseño se realizará con respeto a las alineaciones fijadas en este Plan General o en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

Como criterio general se procurará mantener la topografía actual, evitando movimientos innecesarios de tierra. No obstante, podrán admitirse otras soluciones, debidamente justificadas.

Las zonas terrazas, para juegos de niños o prácticas deportivas, estarán perfectamente acotadas y delimitadas. Contarán con el drenaje adecuado y su superficie será saneada y tratada con arena de miga y otros áridos de préstamo.

ART. 164. Supresión de barreras arquitectónicas

Los proyectos de urbanización cumplirán con las determinaciones de la Ley 3/1998, de 24 de junio de accesibilidad y supresión de barreras en Castilla y León y en el Decreto 217/2001 que regula su Reglamento.

CAPÍTULO 3: ALUMBRADO PÚBLICO

ART. 165. Criterios de diseño

El alumbrado se contemplará desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.), y también como un elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en tipología y escala en el entorno circundante.

ART. 166. Requerimientos luminotécnicos recomendados

VALORES MÍNIMOS INICIALES DE ILUMINACIÓN

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

En las intersecciones o cruces de las vías de tráfico rodado los estándares y mínimos serán del orden de un 10 a un 20% superiores a los de la vía de mayor importancia de las que confluyan en el cruce. En cualquier caso se deberá garantizar los mínimos recomendados por la Comisión Internacional de Iluminación (C.I.E.) para la seguridad del peatón y de las propiedades.

ART. 167. Geometría de la instalación

1. En calles anchas, con un cierto nivel de tráfico, se optará, en general, por disposiciones bilaterales, bien pareadas, en las calles amplias, bien al tresbolillo, en el resto.

En calles abiertas, propias de periferias urbanas, se recomienda la disposición unilateral, que facilita una mejor orientación visual, buscando un cierto efecto pantalla, con esta disposición, contribuyendo al cierre visual de la zona o polígono.

3. La sustentación de las luminarias se resolverá, en general, mediante brazo mural en las calles de menos de 12 m, utilizándose los báculos o columnas en las calles amplias y en las penetraciones urbanas de las carreteras.

La colocación sobre brazo mural, recomendable en calles estrechas, deberá tener en cuenta el potencial obstáculo que suponen los cuerpos volados sobre fachada, pese a ello las luminarias han de quedar perfectamente alineadas. Su ubicación se realizará minimizando la intrusión luminosa en las viviendas.

4. La altura de montaje de las luminarias no superará la altura media de cornisa de la edificación adyacente, recomendándose no superar alturas de cinco o seis metros en las calles estrechas.

5. La distancia mínima de las columnas o báculos a cualquier elemento de fachada será mayor o igual de un metro. No obstante, en los suelos urbanos que se desarrollen mediante unidades de actuación, estudios de detalle o planes

especiales, y para columnas de altura menor de 5 m, esa distancia se definirá en cada caso, de acuerdo con los anchos y tipologías edificatorias y a criterio de los servicios técnicos municipales.

ART. 168. Componentes de la instalación

1. Las luminarias deberán ser cerradas y diseñadas de forma que disminuya al máximo la contaminación lumínica, Su diseño y tamaño se adecuará a la altura de montaje y al carácter del espacio a iluminar.
2. Como norma general se evitará la utilización reiterada de diseños propios del alumbrado de carreteras, recomendándose modelos que, sin merma de su funcionalidad, se integren mejor en el medio ambiente urbano.
3. Será obligatorio la inclusión de reductor de potencia a circuitos de media noche, para reducir el consumo.
4. Se adoptarán, en general, lámparas de vapor de sodio a alta presión en áreas peatonales o de urbanización diferenciada.
5. Cuando las luminarias se coloquen en brazo mural o suspendidas podrá admitirse el grapado vertical de cables por fachada en derivaciones o punto de luz, siempre tapados y que el carácter del entorno y la edificación así lo permitan. En todos los casos, los cruces de calzada se resolverán subterráneos, con zanjas y arquetas.
6. Los tendidos eléctricos, serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras, embutidos en canalizaciones de PVC rígido y disponiéndose arquetas para cruces de calzada.

CAPÍTULO 4. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

ART. 169. Abastecimiento de agua

Las instalaciones y proyectos de abastecimiento de agua potable a los núcleos de población de Palencia seguirán las determinaciones del Plan Director de Infraestructura Hidráulica Urbana (Decreto 151/1994), de la Junta de Comunidades de Castilla y León.

1. Disponibilidad de caudal y conexiones

Salvo causa justificada en contrario, el suministro en los suelos urbanos se resolverá desde la red municipal, conforme a los criterios reflejados en el plano de infraestructuras del Plan General. Cuando la procedencia del agua de suministro no sea la citada, deberá adjuntarse al proyecto la autorización del órgano competente, análisis químico y bacteriológico, descripción de su procedencia, emplazamiento y forma de captación, así como de la garantía de suministro y del procedimiento de control periódico de la potabilidad, para garantizar el cumplimiento de los requisitos de calidad establecidos en los Reales Decretos 928/79, de 16 de marzo; 1423/82, de 18 de julio; 1138/90, de 14 de septiembre y 909/2001, de 27 de julio.

Los pozos de abastecimiento de agua potable se situarán a más de 50 m de cualquier punto de vertido de aguas residuales, debiendo emplazarse aguas arriba de éste.

Se justificará documentalmente en el proyecto la disponibilidad de caudal suficiente para un correcto suministro, exigiéndose una dotación mínima de 250 litros por habitante y día. En cuanto a otros suministros, se considerará como mínimo los caudales y reservas necesarias para las instalaciones contra incendios.

Se dispondrán al menos dos puntos de toma de la red general, salvo cuando ello sea desaconsejable, de forma justificada, por el escaso tamaño o la propia disposición de la actuación.

2. Elevación: Cualquier instalación colectiva de elevación deberá disponer, al menos, de dos bombas.

3. Regulación: Los depósitos, caso de ser necesarios, serán capaces de regular, como mínimo, la dotación media diaria.

4. Red de distribución: La red que se proyecte tenderá a ser mallada, al menos en los conductos de mayor jerarquía. Cualquier solución que no respete este criterio sólo será admisible tras una justificación detallada, en términos económicos y funcionales.

La red dispondrá de válvulas de cierre normalizadas, suficientes para permitir su aislamiento en polígonos. Se situará obligatoriamente una válvula de cierre en cada punto de toma a la red general. La valvulería quedará alojada en arquetas registrables situadas preferiblemente en zonas que no afecten al tráfico (aceras).

No se admitirán conducciones de diámetro inferior a 100 mm, excepto en fondos de saco o en calles que dispongan de conducciones de abastecimiento por ambas aceras, donde, si los cálculos justificativos así lo avalan, podrán aceptarse diámetros no inferiores a 80 mm.

Se procurará que el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, sea de 1,00 m.

La tubería deberá situarse a un nivel superior al de las alcantarillas circundantes.

Salvo en casos justificados, las canalizaciones de otros servicios (gas, electricidad, telefonía, etc.) guardarán una separación tanto en plano horizontal como vertical de 1 m.

Los tubos, válvulas y piezas especiales se dispondrán con el timbraje suficiente para garantizar la estanqueidad y durabilidad de la red, en cualquier caso la presión de servicio será como mínimo de 10 atm. Los materiales y calidades serán como mínimo los fijados en la reglamentación correspondiente, debiendo ser homologados por la entidad gestora del servicio.

Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable desde la vía pública.

El suministro de agua a los usuarios se ajustará a lo dispuesto en el vigente reglamento municipal del servicio.

ART. 170. Protección contra incendios

La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes del tipo y calibre determinados por los servicios técnicos municipales. Los hidrantes se situarán a las distancias señaladas por la normativa vigente, así como junto a los edificios de equipamientos y aquellos susceptibles de mayor riesgo. La instalación se ajustará a la normativa legal en vigor, así como al vigente reglamento del Servicio Municipal de Aguas.

ART. 171. Red de saneamiento

1. La red será separativa, en todos los sectores, tal y como aparece en los planos de infraestructuras.
2. Se dispondrán pozos de registro cada 50 m como mínimo, así como en todos los cambios de alineación y rasante y en las cabeceras.
3. No se admitirán alcantarillas de diámetro inferior a 30 cm, excepto en acometidas domiciliarias y desagües de sumideros, cuyos diámetros mínimos serán 20 cm. y 25 cm respectivamente.
4. Las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria o espacios libres públicos. Salvo imposibilidad técnica el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, será de 1,50 m. debiendo situarse a nivel inferior al de las conducciones de abastecimiento circundantes.
5. Podrán utilizarse los materiales prescritos en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones (MOPU/86), en las condiciones allí señaladas.
6. Salvo justificación en contrario se utilizarán tuberías de PVC corrugado para diámetros inferiores a 400 mm. Se podrán utilizar tuberías de otros materiales justificando su empleo.
7. Con carácter general las juntas deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - Estanqueidad de la unión a presión de prueba de los tubos.
 - No producir alteraciones apreciables en el régimen hidráulico.
 - Resistir los esfuerzos mecánicos sin debilitar la resistencia total de la tubería.
 - Durabilidad ante las acciones agresivas.

En cualquier caso las juntas deben ser del tipo de enchufe de campana con junta elástica, que realice la estanqueidad, quedando especialmente prescrito el tipo de junta base mortero de cualquier tipo de cemento.

ART. 172 Depuración

La depuración de todos los vertidos urbanos se producirá, preferentemente, de forma conjunta en la depuradora municipal existente. En este sentido, la depuración de aguas y redes de saneamiento se atenderán a las determinaciones de vertido y depuración establecidas por el Plan Director de Infraestructura Hidráulica Urbana (Decreto 151/1994), de la Junta de Comunidades de Castilla y León.

Se recomienda el uso de tecnologías de bajo consumo energético.

Conforme a los criterios de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, podrá exigirse, en el trámite de autorización, la instalación de tratamientos previos en industrias o actividades cuyo nivel de contaminación emitido así lo justifique.

ART. 173. Infraestructura eléctrica

1. Se resolverá en los términos que disponga el Ayuntamiento de acuerdo con la compañía suministradora.
2. Los tendidos de media y baja tensión en los suelos urbanos discurrirán subterráneos, con las protecciones reglamentarias.
3. Los centros de transformación se localizarán sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación.

No obstante lo anterior, el tendido de baja será subterráneo, discurriendo bajo las aceras, en áreas urbanas de nueva urbanización, así como en aquellas donde, bien por ser de edificación abierta o bien por su calidad ambiental, la disposición aérea pudiera causar notables interferencias visuales.

4. Todas las instalaciones satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora siempre que no se oponga a lo aquí establecido.

5. Se prohíbe la instalación de contadores de lectura vistos en fachada. Las cajas se tratarán con los mismos acabados de fachada.

6. Se recomienda el uso de energías renovables, tales como la eólica o la solar, para instalaciones domésticas en zonas exteriores a los suelos urbanos y urbanizables, así como para las instalaciones de agua caliente sanitaria en implantaciones de gran consumo.

ART. 174. Telecomunicaciones

Las redes telefónicas y de telecomunicaciones serán subterráneas, así como los distintos tipos de arquetas. Los armarios de control, centrales telefónicas, etc., que resulten necesarios deberán integrarse preferentemente en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitándose su interferencia ambiental.

ART. 175 Red de gas

La red de gas discurrirá de manera subterránea, guardando las convenientes distancias de seguridad al resto de los servicios. Se realizará siguiendo la normativa vigente de la compañía suministradora, y siempre en estricta coordinación con esta, dada la peligrosidad que entraña esta red de servicios.

CAPÍTULO 5. JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO

ART. 176. Criterios generales

Los criterios generales que deberán observarse en los espacios verdes serán los siguientes:

- La conservación de los mismos y de su arbolado, o cuando menos, de su potencialidad ecológica.
- Mantener su funcionalidad, y su diversidad, tanto para acoger a los ciudadanos como la flora y fauna silvestre.
- Armonizar el conjunto de soluciones básicas individuales para los problemas concretos de la diversidad de zonas y ambiente.
- Asegurar las condiciones mínimas de estabilidad del arbolado y del bienestar del ciudadano en esas zonas.
- Ampliar la interconexión entre la ciudad y su entorno rural circundante, tanto en cuanto a la fauna como en cuanto a la accesibilidad racional y controlada de los ciudadanos.
- La óptima distribución de los espacios verdes en la totalidad de área urbana.
- Preservar las zonas verdes mayores, evitando su fragmentación, y facilitar el intercambio e interconexión de éstas con el resto y del resto entre sí

ART. 177. Arbolado

1. En su elección se tendrá en cuenta, además de su ritmo de crecimiento y otros factores de carácter estético, el desarrollo de sus raíces, con objeto de evitar daños a infraestructuras u otras instalaciones cercanas.

2. La plantación de arbolado en zonas pavimentadas, deberá tomar como referencia las medidas que resulten de la combinación de las necesidades de la especie a plantar con las características de la ubicación. Estas medidas serán asimismo tenidas en cuenta siempre que se proyecte la plantación de árboles en relación con fachadas o vías de comunicación.

En todo caso, deberá dejarse un mínimo de 0,80 m. x 0,80 m. de tierra libre de todo tipo de recubrimientos, excepto rejilla de alcorque, alrededor del árbol.

3. En el caso de medianas viales, se considerará como mínima recomendable la anchura de 2 m para la plantación de arbolado en las mismas.

4. No se permitirá la existencia de ningún tipo de conducciones, a excepción de riego, en el volumen de tierra destinado a cada árbol.

5. Se considerará preceptiva la instalación de riego por goteo subterráneo siempre en áreas de césped, arbustos, arbolado, etc. Este sistema de riego deberá ir provisto de un contador de agua, programador, electroválvulas y válvulas para limpieza de las líneas de riego.

Las bocas de riego serán de tipo municipal, y habrán de emplazarse teniendo en cuenta que su radio de acción será de 30 m.

Deberá asegurarse el adecuado drenaje de los suelos destinados a la plantación, que se contemplará según los casos, desde la utilización de capas de material drenante hasta la instalación de una red de drenaje.

7. El marco de plantación, es decir la distancia entre los árboles de la alineación, dependerá de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendado será de 4 m y el máximo de 10 m.

ART. 178. Arbustos y plantas tapizantes

Son muy eficaces para la estabilización de taludes. Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un adecuado tupido desde la base.

Las plantaciones de césped no son aptas en pendientes fuertes y desniveles bruscos. Por requerir una mayor conservación se recomienda restringir su utilización a pequeñas extensiones.

Las plantas tapizantes se adaptan mejor a una topografía irregular, requiriendo además una conservación menor, por lo que constituyen una alternativa al césped en zonas no susceptibles de acceso peatonal.

ART. 179. Mobiliario urbano

Los elementos que lo conforman: bancos, papeleras, vallas de protección, paneles publicitarios, señales orientativas, etc., deberán formar un conjunto coherente en cuanto a diseño, escala, color y textura de los materiales, no sólo entre sí, sino también con relación a otros elementos vistos de la urbanización: farolas, pavimentos, etc.

La ubicación de todos estos elementos se realizará con un criterio ordenado y global, de forma que cada uno de ellos ocupe el lugar que le corresponda en la trama urbana.

Los juegos infantiles cumplirán con la norma UNE-EN 1176: Equipamientos de las Áreas de Juego, o aquélla que la sustituya.

ANEXO NORMATIVO 2. INSTRUCCIONES PARA EL VALLADO DE PARCELAS RESIDENCIALES

Cerramiento para perímetro de parcelas de uso residencial indicadas en el plano

Determinaciones:

Vinculantes (según esquemas adjuntos):

- + Altura máxima (220 cm) y altura mínima (95 cm)
- + Tamaño (16 cm) y diseño de bandas horizontales
- + Orden y posición de bandas horizontales metálicas
- + Distancia mínima entre bandas (16 cm)

Indicativas:

- + Forma y tamaño de perfil de la valla
- + Posición de vanos.

Complementarias:

- + Mobiliario urbano adosado
- + Alumbrado público y privado integrado

Materiales:

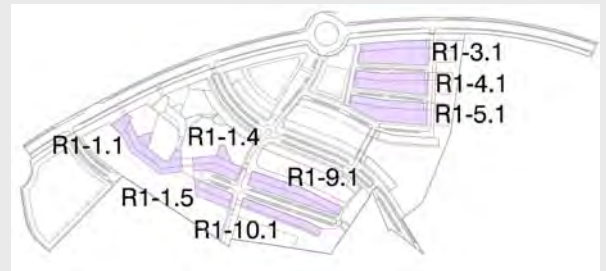
- + Base: Fábricas, incluidos adobe y tapial, hormigones y otros materiales en masa.
- + Bandas horizontales: Metálicas, troqueladas o en relieve.

Color:

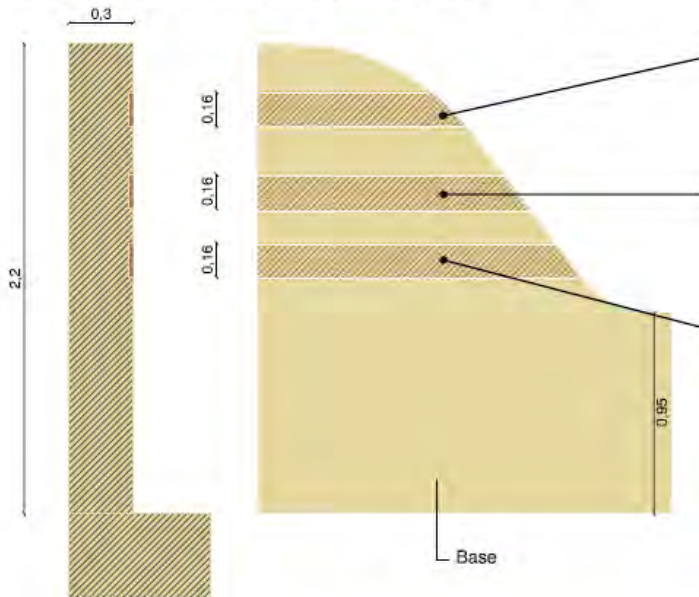
RAL-1002, se ajustará en proyecto.

Ordenanza: **Vallas de cerramiento Tipo 1**

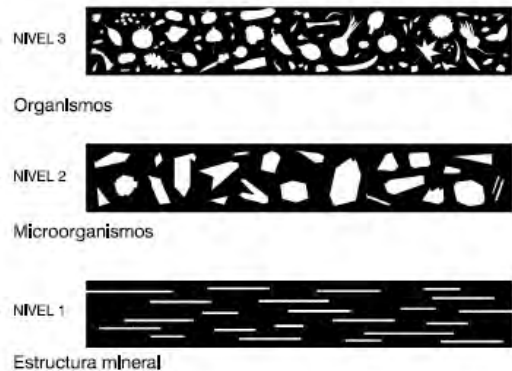
Ámbito de aplicación:



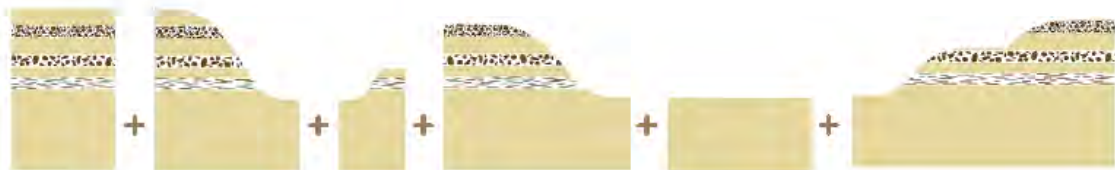
Valla de material masivo con troqueles en bandas metálicas horizontales



Bandas metálicas horizontales
Plantillas modelo de los distintos niveles

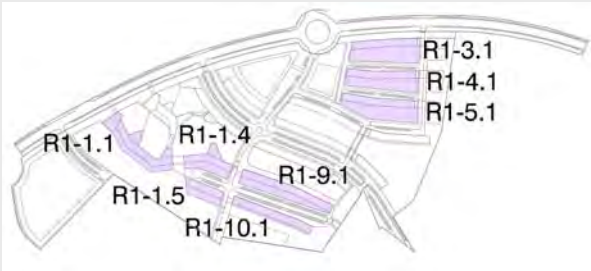


Combinación de módulos (orientativo)

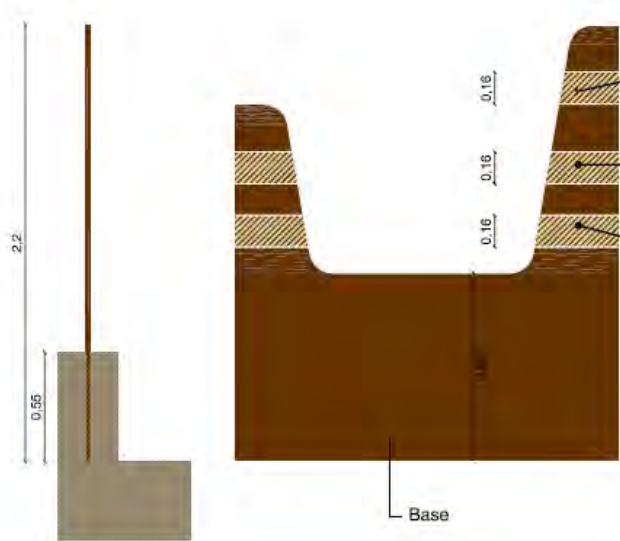


Horizonte

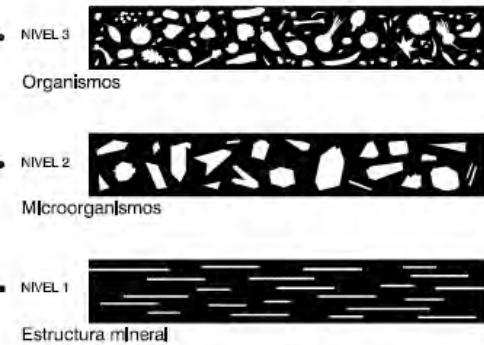




Valla metálica con dibujos de corte



Bandas metálicas horizontales
Plantillas modelo de los distintos niveles



Combinación de módulos (orientativo)



Horizonte



ANEXO INFORMATIVO 3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES ADYACENTES

Normativa Urbanística. Fichas

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

DETERMINACIONES DEL PLAN

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

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

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

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

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

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

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

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

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS INFRAESTRUCTURAS

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

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

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

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

Plan General de Ordenación Urbana de Palencia

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



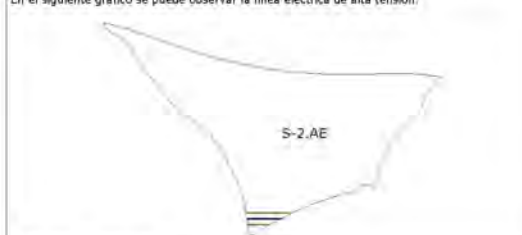
Normativa Urbanística. Fichas

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

RESTRICCIONES A LA EDIFICACIÓN

Por afección a líneas eléctricas de alta tensión

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

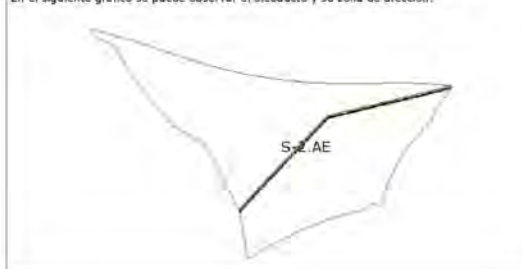


Por afección a oleoductos

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

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

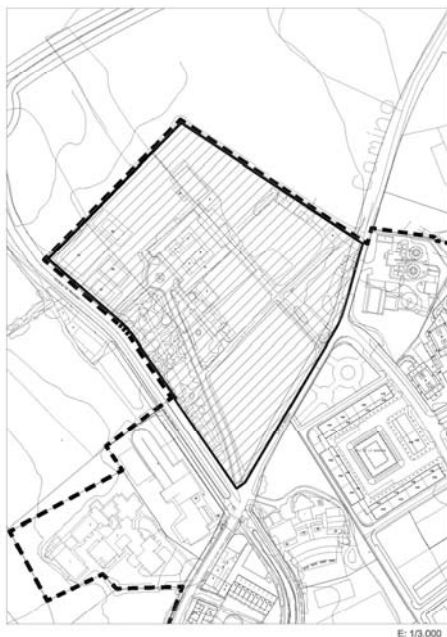
En el siguiente gráfico se puede observar el oleoducto y su zona de afección:



Plan General de Ordenación Urbana de Palencia

Normativa Urbanística. Fichas

PLANEAMIENTO REMITIDO Huérfanos Ferroviarios PERI-1



Plan General de Ordenación Urbana de Palencia

Normativa Urbanística. Fichas

PLANEAMIENTO INCORPORADO Sector 4 URPI-1



Plan General de Ordenación Urbana de Palencia

Normativa Urbanística. Fichas

PLANEAMIENTO REMITIDO Huérfanos Ferroviarios PERI-1
CLASE DE SUELO Urbano no consolidado

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
Objeto Plan Especial de Reforma Interior
Ordenación y remate con la edificación de un enclave singular en el borde norte de la ciudad, y consolidación de un gran Equipamiento.

DETERMINACIONES PARTICULARES

Calificación	Residencial- Dotacional
Superficie del ámbito	67.700 m ²
Edificabilidad máxima	0,85 m ³ /m ²
Tipología de la edificación	Edificación abierta
Altura máxima de la edificación	5 plantas
Porcentaje de viviendas protegidas	Todas las viviendas deberán desarrollarse en algún régimen de protección pública.
Densidad máxima de viviendas	70 viviendas/Ha
Densidad mínima de viviendas	50 viviendas/ Ha

VARIEDAD DE USOS		V.colectiva
(%sobre aprovechamiento total)	Residencial Dotacional	80%
		20%

CESIONES MÍNIMAS PARA DOTACIONES GENERALES

EQUIPAMIENTOS	EQ-60: 17.700 m ²
---------------	------------------------------

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Pública
PROGRAMACIÓN	Se deberá redactar el documento de planeamiento de desarrollo en el plazo de dos años desde la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana.

CONDICIONES DE DESARROLLO

La ordenación del ámbito deberá garantizar su integración con la trama urbana existente.

Dentro del ámbito delimitado se destinará a Equipamiento de sistema general la zona que se marca en los planos de ordenación del suelo urbano a escala 1:1.000, que engloba el edificio existente, garantizando la apertura visual de ésta hacia la trama urbana.

Se deberá garantizar la continuidad del actual Camino de la Miranda con 18 m de anchura, de acuerdo a lo establecido en los planos de escala 1.000. Se valorará expresamente el frente al trazado del Canal, que requerirá un tratamiento específico de paseo arbolado.

La ordenación detallada del sector deberá cumplir las determinaciones de ordenación que al efecto establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León artículos 101 a 108 y concordantes.

Plan General de Ordenación Urbana de Palencia

Normativa Urbanística. Fichas

PLANEAMIENTO INCORPORADO Sector 4 URPI-1
CLASE DE SUELO Urbano consolidado

PLANEAMIENTO EN DESARROLLO Y MODIFICACIONES

Denominación	Aprobación definitiva
Plan Parcial del Sector 4.	1999

DETERMINACIONES PARTICULARES

Iniciativa de planeamiento	Privada
Sistema de actuación	Compensación
Calificación	Residencial. Colectiva en manzana semicerrada o edificación abierta (4 plantas)
Ordenanzas de aplicación	Ordenanza, zonas residenciales
	Ordenanza de equipamiento social
	Ordenanza de zona escolar
	Ordenanza de equipamiento comercial
	Ordenanza de espacios libres de uso público
Superficie del ámbito	71.000 m ²
	58.900 m ² (excluidos sistemas generales)
Intensidad del uso global	0,8425 m ³ /m ²
Densidad máxima viviendas	62 viviendas/ Ha

CONDICIONES ESPECÍFICAS

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

Plan General de Ordenación Urbana de Palencia

SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGOPECUARIA. REGADÍO	VI
USOS DEL SUELO:	
2. Permitidos: Se permiten los siguientes usos y actividades, sin perjuicio de lo estipulado en la legislación sectorial vigente que pueda verse afectada: <ul style="list-style-type: none"> • Uso agrícola de regadío tradicional. • Ganadería extensiva. • Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, forestal, piscícola y ganadera. Edificaciones auxiliares a las explotaciones dedicadas a almacén, silos, establos, rediles, granjas animales, guarda de maquinaria, etc. • Vivienda unifamiliar vinculada a la explotación agrícola. • Mantenimiento y adecuación de la red viaria existente: senderos, caminos y carreteras. • Restauración ambiental y paisajística. Contempla la plantación o siembra de especies autóctonas, principalmente arbóreas o arbustivas y todos las acciones destinadas a la restauración ecológica y paisajística del medio especialmente en las lindes que separan las diferentes parcelas de cultivo. • Mantenimiento de las instalaciones ya existentes necesarias para las actividades compatibles o valorables y la defensa de los ecosistemas forestales y sin perjuicio de cualquier otra autorización o requerimiento necesario en cumplimiento de la legislación vigente. • Apertura de nuevos caminos, con las limitaciones establecidas por la legislación sectorial. 	
3. Autorizables <ul style="list-style-type: none"> • Obras de rehabilitación y reforma de instalaciones y construcciones ya existentes que no estén declaradas fuera de ordenación. • Usos dotacionales de cualquier tipo que se consideren de interés público. 	
4. Prohibidos Se prohíben todos los usos y actividades no contemplados en el apartado anterior	
CONDICIONES para la edificación de usos permitidos no residenciales La superficie de la parcela en la que se ubique la edificación no será inferior a 7.500 m ² . El resto de condiciones serán las establecidas en el artículo 213 de la Normativa Urbanística.	

SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGOPECUARIA. REGADÍO	VI
DESCRIPCIÓN: Este espacio se asienta básicamente sobre terrazas antiguas del río, donde existen suelos ricos resultantes del material arrastrado por el río Carrión. Aparecen pequeñas extensiones de cultivos de frutales en espalderas e invernaderos. Zona de alta productividad agraria, básicamente productos de huerta y frutales. Abundancia de pasos y caminos arbolados de gran belleza. Algunos árboles de gran tamaño en residencias antiguas. Agricultura tradicional de regadío, donde se han ido instalando, de forma secuencial, diversas edificaciones: segundas residencias y servicios de otra índole. Industrias de pequeño tamaño, la mayoría dedicadas a servicios y a la transformación de productos agrícolas. Es cada vez más frecuente la presencia de segundas residencias. Antiguas casas de labranza y villas. Hay también algunas explotaciones ganaderas de vacas lecheras.	
Dentro del suelo rústico de protección agropecuaria se delimita una zona de protección especial por inundabilidad en la Vega de la margen derecha del Carrión. Corresponde con la zona con riegos de inundabilidad con periodos de retorno de 50 y 100 años. Este espacio se asienta básicamente sobre terrazas antiguas del río, donde existen suelos ricos resultantes del material arrastrado por el río Carrión. Zona de alta productividad agraria, básicamente productos de huerta y frutales. Agricultura tradicional de regadío	
VALORES MÁS DESTACABLES: <ul style="list-style-type: none"> • Faunísticos: alta diversidad de aves, especialmente pequeños passeriformes. • Paisajísticos: paisajes llamados de tipo "malla" o "retícula" ("bocage" en terminología francesa), paisajes tipo agroecosistema o culturales, bellos y armónicos. Alternan cultivos de regadío, secano, prados las huertas, frutales, con setos en las lindes y pequeñas masas arboladas, que le confieren una diversidad cromática de alto interés que varía a lo largo del año. • La zona esta atravesada por dos coladas, una reconocible todavía en gran parte de su trazado que da acceso a la ciudad por el oeste, procedente de los parameras, y otra, ocupada por la N-613 que procedente del norte, confluye con la Real Leonesa y la Cañada de la Mendoza. • Otros valores: Arquitectura tradicional. 	
GRADO DE PROTECCIÓN: MUY ALTO	

SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL CERROS Y LADERAS	VIII, IX, X
USOS DEL SUELO:	
1. Autorizables Conforme dicta el Decreto 22/2004 al suelo rústico de protección natural debe aplicarse en cuestión de usos permitidos los establecidos en la legislación sectorial que le afecta (espacios naturales, aguas, montes, vías pecuarias, etc.) Son usos sujetos a autorización: <ul style="list-style-type: none"> • Usos agrícolas, cinegéticos y ganaderos existentes. • Obras de rehabilitación y reforma de instalaciones y construcciones ya existentes que no están declaradas fuera de ordenación. • Conservación activa. Actividad encaminada a mantener los usos y valores ambientales existentes. • Restauración ambiental y paisajística. Contempla la plantación o siembra de especies autóctonas, principalmente arbóreas o arbustivas y todas las acciones destinadas a la restauración ecológica y paisajística. • Extracción productos forestales secundarios (o no maderables): plantas aromáticas, setas, trufas, leñas y otros productos. • Actividades de aire libre de escaso impacto (senderismo, observación de la naturaleza, educación ambiental, ...), que no impliquen nuevas instalaciones • Actuaciones de mantenimiento y adecuación de red viaria: Senderos, Caminos, Carreteras. • Mantenimiento de las instalaciones ya existentes necesarias para las actividades compatibles o valorables y la defensa de los ecosistemas forestales y sin perjuicio de cualquier otra autorización o requerimiento necesario en cumplimiento de la legislación vigente. • Apertura de nuevos caminos, con las limitaciones de la normativa sectorial. • Obras de infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando manifiestamente sea demostrable la imposibilidad de producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante. 	
2. Prohibidos Se prohíben todos los usos y actividades no contemplados en el apartado anterior	

SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL CERROS Y LADERAS	VIII, IX, X
DESCRIPCIÓN: Este ámbito está conformado por: <ul style="list-style-type: none"> - Dos estrechas franjas situadas entre la carretera de circunvalación de Palencia y los páramos de Miranda y Villalobón. Se trata de un conjunto de parcelas de cultivos de secano, con zonas de setos y algún árbol disperso. Hay zonas de barbecho y algunas zonas con afloramientos de yesos. Zona muy deforestada cultivada de muy antiguo y abandonada en gran parte, con setos naturales y matorrales dispersos. Existen algunos pequeños arroyos y regatos estacionales que rompen la monotonía del paisaje. En esta zona se localiza Mesendo abandonado. Alto interés geomorfológico, ocupado y anegado por un carrizal, presenta un deficiente estado de conservación, al ser utilizado como vertedero. Su vegetación es periódicamente quemada. - Laderas de caída del páramo en la margen derecha del río Carrión. La zona está ocupada por extensas repoblaciones de pino carrasco (<i>Pinus halepensis</i>) y algunas arzonías (<i>Cupressus arizonica</i>); en el sotobosque hay pastizal de tipo lastonar y matorrales calcícolas, que se extienden a las zonas no repobladas. Existen lugares con afloramientos de yesos puntuales y plantas gipsícolas que lo detectan. Zarzales y roseales dispersas. Algunos sectores de fuerte pendiente donde se aprecia erosión notable - Cerro de San Juanillo. Otero de escarpadas laderas con repoblaciones de coníferas y restos de vegetación mediterránea natural 	
VALORES MÁS DESTACABLES: <ul style="list-style-type: none"> • Geológicos y geomorfológicos: las laderas de los cerros tienen siempre un interés geológico, por mostrar la serie geológica completa y por los procesos erosivos que se observan, lo que las hace además tener un interés didáctico geológico. • De Vegetación y Hábitats Naturales: alguna zona con afloramiento de yesos presenta comunidades incipientes de plantas gipsícolas. La vegetación existente tiene un valor como protección contra la erosión en fuerte pendiente. • Florísticos: presencia de especies gipsícolas y de <i>Ephedra distachya</i>, <i>Coronilla minima</i>, <i>Hissopus officinalis</i>, <i>Sideritis</i> sp. Poco estudiado florísticamente • Faunísticos: escaso interés. Presencia en passeriformes y otras aves. Es zona de alimentación de granívoros. • Paisajísticos: Amplia cuenca visual. El Sector visible desde gran parte del término municipal. Paisaje cinealístico de baja influencia humana. Alto impacto visual. 	
GRADO DE PROTECCIÓN: MEDIO	



Se terminó de redactar el presente documento de Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable SUZ-3.R, Palencia Norte, en Madrid, transcurriendo el mes de octubre de 2010.

Por el equipo redactor:

Mónica de Blas Gutiérrez