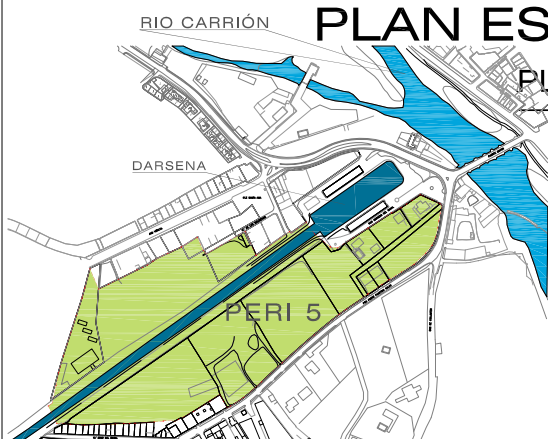


DILIGENCIA: Esta documentación es copia exacta y fiel de la  
aprobada inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión  
celebrada el 14 de mayo de 2020. EL SECRETARIO GENERAL



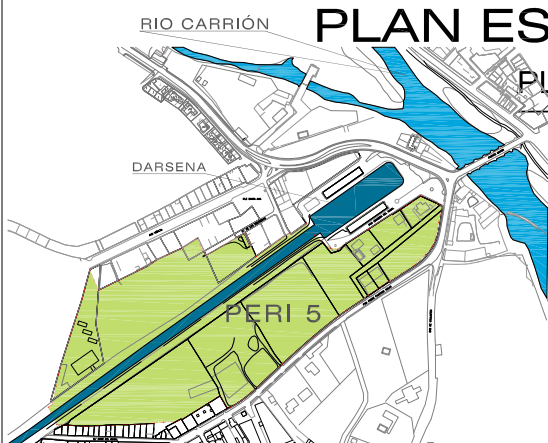
# PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR 5

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA

ARQUITECTO  
CARMEN ARROYO SANTANDER

PALENCIA  
ENERO 2020

DOCUMENTO PARA  
APROBACIÓN INICIAL



# PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR 5

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA

DI- MI MEMORIA INFORMATIVA  
DN- MV MEMORIA VINCULANTE  
DN- NU NORMATIVA URBANÍSTICA

<b>INDICE</b>	<b>PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PERI5</b>
INTRODUCCIÓN	1
TITULO I: ENCARGO	1
TITULO II: CARÁCTER DEL PLAN ESPECIAL	1
TITULO III: ANTECEDENTES	1
TITULO IV: TRAMITACIÓN	2
TITULO V: TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA	3
<b>DN-DI MEMORIA INFORMATIVA</b>	<b>7</b>
TITULO I: CARACTERÍSTICAS DEL AMBITO	7
CAPITULO I. CARACTERÍSTICAS FISICAS Y TERRITORIALES	7
I.1 SITUACIÓN Y TOPOGRAFÍA	7
I.2 CARACTERÍSTICAS NATURALES	7
I.3 RUIDO	10
I.4 POBLACION Y CARACTERÍSTICAS SOCIOECONOMICAS	11
I.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	14
CAPITULO 2. USOS DEL SUELO EXISTENTES	16
II.1 USOS DEL SUELO	16
II.2 USOS FUERA DE ORDENACIÓN	17
II.3 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	17
II.4 VALORES NATURALES O CULTURALES A PROTEGER	19
TITULO II: DETERMINACIONES VIGENTES	19
CAPITULO I. NORMATIVA VIGENTE	19
CAPITULO 2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL	21
II.1 AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRAULICO	21
II.2 PLAN REGIONAL DE AMBITO TERRITORIAL DEL CANAL CASTILLA	25
II.3 CIUDAD DE PALENCIA CATEGORÍA CONJUNTO HISTORICO	28
II.4 TRÁMITE AMBIENTAL	30
II.5. INFORME LEY 9/2014 GENERAL DE TELECOMUNICACIONES	31
II.6. CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE PROTECCIÓN CIUDADANA	32
II.7. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	32
Afecciones al catálogo y normativa de protección	37
Riesgos de inundabilidad: PGOU de Palencia	40
CAPITULO 3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	42

<b>DN-MV MEMORIA VINCULANTE</b>	<b>44</b>
TITULO I: CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	44
TITULO II: OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN	44
CAPITULO I. OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	44
I.1 OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	44
I.2 CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN	46
I.3 IMÁGENES DEL SECTOR	49
CAPITULO 2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DEL PLAN ESPECIAL	52
II.1. AMPLIACIÓN DE LA SUPERFICIE DEL SECTOR.	52
II.2. DESCRIPCIÓN CUANTITATIVA DE LA PROPUESTA	57
II.3. DESCRIPCIÓN CUALITATIVA DE LA PROPUESTA	62
TITULO III: ORDENACIÓN GENERAL	67
CAPITULO I. CUMPLIMIENTO DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.	67
CAPITULO 2. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA.	72
TITULO IV: ORDENACIÓN DETALLADA	75
CAPITULO 1. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	75
I.1 CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 103 DEL RUCyL	75
I.2 CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 101 DEL RUCyL	75
CAPITULO 2. SIST. LOCALES DE VIAS PÚBLICAS Y SERVICIOS URBANOS	77
II.1 SISTEMAS LOCALES DE VIAS PÚBLICAS	77
II.2 SERVICIOS URBANOS	82
CAPITULO 3. RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.	84
CAPITULO 4. RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO.	85
CAPITULO 5. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO	85
V.1 CÁLCULO COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	86
V.2 CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO	88
CAPITULO 6. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN	89
CAPITULO 7. USOS FUERA DE ORDENACIÓN	89
CAPITULO 8. PLAZOS PARA CUMPLIR LOS DEBERES URBANÍSTICOS	90
CAPITULO 9. RESUMEN EJECUTIVO	90
TITULO IV: CUADROS SINTESIS	90
CUADRO SUPERFICIES DEL AMBITO DEL PLAN ESPECIAL	90
CUADRO DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	91
CUADRO GENERAL DE USOS Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL	91
CUADRO DE CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL AYUNTAMIENTO	



DE PALENCIA	92
CUADRO DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO	92
CUADRO DE ZONAS DE CALIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	93
CUADRO NUMERO DE VIVIENDAS DEL SECTOR	94
<b>DN-NU NORMATIVA URBANISTICA</b>	<b>95</b>
TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES	95
CAPITULO 1. OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS	95
CAPITULO 2. AMBITO DE APLICACIÓN	95
CAPITULO 3. ALCANCE	95
CAPITULO 4. VIGENCIA Y EFECTOS	95
CAPITULO 5. INTERPRETACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN	95
TITULO II: REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	96
CAPITULO 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	96
CAPITULO 2. CALIFICACIÓN DEL SUELO	96
CAPITULO 3. CESIONES OBLIGATORIAS AL AYUNTAMIENTO	97
CAPITULO 4. EDIFICABILIDAD Y REGULACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD	98
CAPITULO 5. NORMATIVA INCORPORADA DEL PGOU	98
V1. RELACIÓN CON LA NORMATIVA DEL PGOU DE PALENCIA	98
V2. REGULACIÓN DE LOS USOS	98
V3. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	98
V4. REGULACIÓN DE LA URBANIZACIÓN	98
TITULO III: ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS	99
CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	99
CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN	99
CAPITULO 3. REGULACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS	100
III.1 RESIDENCIAL.VIVIENDA COLECTIVA LIBRE VCL	100
III.2 RESIDENCIAL.VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA VCP	104
III.3 RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR VU.	103
III.4 RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR VU.EXISTENTE	108
III.5 DOTACIONAL PRIVADO EQP	109
III.6 ESPACIO LIBRE PÚBLICO	110
TITULO IV: CONDICIONES DE URBANIZACIÓN:	111
CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES	111
CAPITULO 2. RED VIARIA	112
CAPITULO 3 ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	114
CAPITULO 4. SERVICIOS URBANOS	115

TITULO V: DESARROLLO Y GESTIÓN:	119
CAPITULO 1. DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL	119
CAPITULO 2. UNIDADES DE ACTUACIÓN	120
CAPITULO 3. ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO	121
CAPITULO 4. PLAN DE ETAPAS	123
TITULO VI: ESTUDIO ECONÓMICO	123
CAPÍTULO 1. COSTE DE LOS SISTEMAS GENERALES DEL CANAL DE CASTILLA.	123
CAPÍTULO 2. VALOR DEL SUELO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO	124
CAPÍTULO 3. COSTES DE EXPLOTACIÓN Y MANTENIMIENTO	125
CAPÍTULO 4. ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS	126
CAPÍTULO 5. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 146 DEL RUCYL	126

## DOCUMENTACIÓN GRAFICA

### DI-PI PLANOS DE INFORMACIÓN

- PI -01 SITUACIÓN DEL PERI 5.
- PI -02 PLANEAMIENTO VIGENTE.
- PI -03 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- PI -04 LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO.
- PI -05 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES: ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO.
- PI -06 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES: GAS NATURAL Y TELEFÓNICA.
- PI -07 RED ELECTRICA.

### DI-PO PLANOS DE ORDENACIÓN

- PO -01 USO DE SUELO - ZONIFICACIÓN
- PO -02 CALIFICACIÓN Y SUPERFICIES.
- PO -03 APROVECHAMIENTO URBANISTICO.
- PO -04 CESIONES AL AYUNTAMIENTO
- PO -05 RED VIARIA, SECCIONES TIPO.
- PO -06 DELIMITACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN.
- PO -07 ABASTECIMIENTO DE AGUA.
- PO -08 RED DE FECALES Y PLUVIALES.
- PO -09 ALUMBRADO PÚBLICO.
- PO -10 RED ELÉCTRICA.
- PO -11 GAS NATURAL.
- PO -12 TELECOMUNICACIONES.

## **ANEXO**

---

ESTUDIO TOPOGRAFICO 2017.

DOCUMENTACIÓN SERVICIOS INKOLAN:

Leyenda general

IBERDROLA distribución Eléctrica

NEDGIA Gas Natural Castilla y león

TELEFÓNICA Castilla y León

Documentación AQUONA

CONSULTA CATASTRAL PARCELAS EXISTENTES.

## INTRODUCCIÓN

### TITULO I: ENCARGO

Se redacta el presente Plan Especial de Reforma Interior, denominado en el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia. Normativa Urbanística, fichas, PERI 5, por encargo de INBROSER S.L con CIF: B-34173815 y domicilio en Calle Mayor Principal Nº 136 – 5ºC propietaria mayoritaria de las parcelas incluidas en el sector de suelo urbano no consolidado, al arquitecto: Carmen Arroyo Santander, con NIF: 12765721-P, colegiado número 3417 del Colegio Oficial de Arquitectos de León.

### TITULO II: CARÁCTER DEL PLAN ESPECIAL

Los Planes Especiales de Reforma Interior son instrumentos de planeamiento de desarrollo, tal y como se establece en el artículo 47 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y en el artículo 77 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL). Su objetivo, es el desarrollar, completar e incluso de forma excepcional sustituir las determinaciones del planeamiento general. En particular, los Planes Especiales de Reforma Interior, tienen por objeto entre otros, la ejecución de operaciones de reforma interior para la descongestión del suelo urbano, la mejora de las condiciones ambientales, de habitabilidad o accesibilidad, la obtención de suelo dotacional, la recuperación de los espacios públicos, la resolución de los problemas de circulación o cuales quiera otros fines análogos.

El presente documento se elabora conforme a la 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).

La documentación del Plan Especial de Reforma Interior 5, en cumplimiento del artículo 148 del RUCL. Será aquella que refleje adecuadamente sus determinaciones. En todo caso debe contener un documento independiente denominado memoria vinculante, donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación. Haciendo referencia al menos a los aspectos citados en el artículo 136 del RUCyL, referido a la documentación que deben tener los estudios de detalle.

### TITULO III: ANTECEDENTES

Previo a la realización del Plan Especial de Reforma Interior 5 (PERI 5), se presentó en el Ayuntamiento de Palencia, la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Palencia, Normativa Urbanística, Ficha PERI 5.

El objeto de esta Modificación Puntuales cambiar algunas determinaciones de la ficha de planeamiento remitido de la margen derecha del río Carrión, PERI 5, dentro del marco legislativo vigente, en las siguientes Determinaciones de Ordenación General:

\_ Corrección de los índices de integración social y variedad de usos, en cumplimiento la actual Ley de Urbanismo de Castilla y León, vigente desde el 19 de octubre de 2014 y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, vigente desde el 4 Abril 2016.

\_ Reducción de la densidad mínima de vivienda, con el fin de lograr una ocupación racional del suelo y de la distribución de la superficie por vivienda, dentro de los límites establecidos por el RUCyL en su artículo 86 bis.

Dicha Modificación Puntual fue propuesta para su aprobación inicial en el pleno del Ayuntamiento de Palencia el día 20 de julio de 2018 y aprobada definitivamente por ORDEN FYM/1136/2018 de 10 de octubre de 2018.

Una vez aprobada definitivamente esta Modificación Puntual es ejecutiva y entró en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León, tal y como se indica en el artículo 62 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/1999 (redacción Ley 7/2014 de 12 de septiembre) y en el artículo 183 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (modificación Decreto 6/2016 de 3 de marzo).

Por tanto es la ficha Modificada de la Normativa Urbanística, PERI 5, la base para la redacción del presente Plan de Reforma Interior 5.

#### TITULO IV: TRAMITACION

La tramitación de este Plan Especial de Reforma Interior 5, será la indicada en el artículo 52 y sucesivos de la ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y de aquellos artículos afectos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

- 1.- Solicitud de los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma, el informe de la Administración Autónoma previo al acuerdo de aprobación inicial.
- 2.- Aprobación inicial del Plan Especial de Reforma Interior 5 y apertura de un periodo de información pública de uno a tres meses.
- 3.- El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas que se señale reglamentariamente, según el tipo de instrumento y de las demás que el Ayuntamiento estime procedente, en las áreas donde se prevea alterar el régimen urbanístico vigente.
- 4.- La suspensión de licencias se mantendrá hasta la aprobación definitiva del instrumento, o como máximo durante uno o dos años, según se trate de planeamiento de desarrollo o general, y una vez finalizada no se repetirá por el mismo motivo hasta pasados cuatro años.
- 5.- A la vista del resultado de los trámites anteriores, y antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial, el Ayuntamiento resolverá motivadamente sobre las alegaciones presentadas y acordará la aprobación provisional, señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente.
- 6.- La aprobación definitiva de los Planes Especiales que se ajustan a las previsiones del planeamiento general, corresponde, en los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana, al Ayuntamiento, que deberá resolver sobre la misma antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial.
- 7.- Los instrumentos de planeamiento de desarrollo elaborados por particulares o por otras Administraciones públicas podrán entenderse aprobados definitivamente conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, una vez transcurridos doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial, siempre que se haya realizado la información pública.



## **TITULO V: TRAMITACION ADMINISTRATIVA**

En mayo de 2019 se presenta en el Ayuntamiento de Palencia el presente PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR 5, denominado PERI 5. El 21 de enero de 2020 se recibe del Ayuntamiento de Palencia notificación en la que de conformidad con los informes técnicos emitidos, se observan una serie de deficiencias debiendo se corregir los siguientes aspectos:

### **1.\_ INFORME DE POLICÍA LOCAL:**

\_ Se añade un punto 2 de cumplimiento de esta normativa, en el Título IV: Condiciones de urbanización. Capítulo I, punto II.2: Condiciones de proyecto y ejecución. (Pág. 112).

\_ En el proyecto de urbanización se incluirá la señalización necesaria en cumplimiento de la ordenanza de Tráfico, aparcamiento, circulación y seguridad vial de la ciudad de Palencia y el RD Legislativo 6/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de tráfico, circulación de vehículos a motor y seguridad vial. Y de acuerdo con las especificaciones de dicho informe.

\_ En cuanto al número de plazas accesibles, en el Título IV: Ordenación Detallada, capítulo 2: Sistemas Locales de vías públicas. Cumplimiento de la Ley 3/1998 y el Reglamento de accesibilidad y supresión de barreras, Decreto 217/201, (Pág.79), del presente documento, se indica que se disponen en el sector de 18 plazas accesibles, de 195 plazas públicas, número superior a las mínimas exigidas por normativa, (Decreto 217/201, artículo 5, punto 2: “El número de plazas reservadas será, al menos, una por cada cuarenta o fracción adicional) lo que supondría cinco plazas.

### **2.\_ INFORME DEL SERVICIO DE OBRAS:**

\_ Se corrige la errata de la página 113 de la presente memoria estableciendo el ancho de paso libre mínimo en aceras en 1,80 m.

\_ Se incluye en el Título II: Determinaciones vigentes. Capítulo: Normativa vigente, Normativa Autonómica, del presente documento, la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León, para su cumplimiento de acuerdo con el punto siguiente. (Pág. 20).

\_ El Ayuntamiento de Palencia, se compromete a ejecutar la actuación aislada de expropiación contemplada en el PGOU de Palencia, Memoria Vinculante de Gestión, AA-E.17.1 cuyo objeto es la apertura de viario en la avenida de Viñalta.

Se remite a la fase de ejecución del Sector o del PERI 5, la determinación de las responsabilidades económicas de cada parte (Ayuntamiento y propietarios) en relación con este punto, de manera que se garantice que la apertura y la urbanización del viario se realicen conjuntamente con la urbanización del Sector.(Pág. 82)

De esta forma, se garantiza la apertura y ejecución del principal acceso de la zona Norte del sector, dando cumplimiento a lo solicitado en el informe del servicio de obras, y a lo establecido en la Ley 10/2008, de Carreteras de Castilla y León.

### **3.\_ INFORME DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANISTICA:**

\_ Queda expuesto en el apartado anterior, el compromiso, por parte del Ayuntamiento de Palencia, que garantiza la apertura y posterior ejecución de la vía de comunicación entre la Avenida Viñalta y la zona Norte del sector.

\_Se establecerá, tal y como se ha acordado con el Ayuntamiento, en la posterior gestión del Plan Especial, las responsabilidades económicas de las partes. (Ayuntamiento y propietarios) de forma que la ejecución del viario de comunicación y la urbanización del sector sean coincidentes.

\_Se incluye en el Título III, Capítulo 1, Normativa Autonómica, del presente documento, la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León, quedando justificado su cumplimiento con la garantía de apertura del viario de conexión entre la zona norte del sector y la Avenida Viñalta. (Pág.20)

\_ Se incluye en el Capítulo 2 apartado II.1 Usos del Suelo, de la Memoria Informativa. Datos de superficies de parcela, superficies construidas, tipo de edificación, referencias catastrales, etc... de las viviendas unifamiliares y equipamientos existentes en el sector (Pág.16-17)

\_ En el Título III: Ordenación General, Capítulo 2: Cumplimiento de las Determinaciones de Ordenación General Potestativa de la Memoria Vinculante. Se justifica el cumplimiento de las Determinaciones de Ordenación General Potestativa, en cuanto a la conexión entre las dos márgenes del Canal y su pertenencia a los Sistemas Generales y por tanto la responsabilidad de su desarrollo y urbanización. (Pág. 72)

\_Se corrige el error en el total de los metros cuadrados de uso, y en los porcentajes de uso, del Cuadro de Cálculo del aprovechamiento medio del Plan Especial incluido en el Título IV: Cuadros Síntesis, de acuerdo con el incluido en el Capítulo 5, del Título IV: Ordenación Detallada. Cuadro del Cálculo del Aprovechamiento Medio, que es el correcto. (Pág. 92)

\_Se corrige la densidad mínima del sector en el Cuadro de Determinaciones de Ordenación General, Título IV: Cuadros Síntesis de la Memoria vinculante de 176 a 191. (Pág. 91)

\_Se corrige el dato del total del sector, aprovechamiento urbanístico, m<sup>2</sup> Uso Predominante en el Cuadro de Zonas de Calificación y aprovechamiento urbanístico de 28.998,08 a 31.246,88. (Pág. 93)

\_Se corrige en el cuadro número de viviendas del sector manzana M2 A3, la superficie máxima edificable, pasando a ser de 738 m2 a 360 m2. (Pág. 94)

\_ Se modifica en los planos DN-PO de Ordenación, la denominación del sector contiguo al PERI 5, siendo la correcta SUZ-11R.

\_ En el Capítulo 5: Interpretación de la Documentación de la Normativa Urbanística, se remite al artículo 10 del PGOU de Palencia, tanto en lo previsto y regulado, como en lo no previsto o no regulado en la Normativa Urbanística del Presente Plan Especial de Reforma Interior 5, transcribiéndose parte del referido artículo 10 del PGOU de Palencia. (Pág. 95)

\_En el artículo 77. Planeamiento de desarrollo, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León vigente, se establece: *“Los instrumentos de planeamiento de desarrollo tienen como objeto establecer la ordenación detallada de los sectores u otros ámbitos a los que se apliquen. Según su objeto y ámbito de aplicación, se distinguen los siguientes:*

*...c) Planes Especiales de aplicación en cualquier clase de suelo e incluso sobre distintas clases de suelo simultáneamente, en función de su objeto específico.”*

*En la sección 3ª Planes Especiales, artículo 143. Objeto. Punto 2º Los Planes especiales pueden tener por objeto desarrollar, completar e incluso de forma excepcional sustituir determinaciones del planeamiento general, con alguna o varias de las siguientes finalidades:*

*...f) Establecer, actualizar o modificar la ordenación detallada de ámbitos de suelo urbano, tanto consolidado como no consolidado."*

Por tanto el Plan Especial de Reforma Interior 5, PERI5, establece la Ordenación Detallada del sector.

Se incluye un apartado III.1.8 Condiciones de volumen. Donde se establece que el sótano no puede ocupar bajo rasante los espacios de retranqueo establecidos. (Pág. 102 y Pág. 105).

\_ Como se observa en el punto anterior, es el Plan Especial el que establece la Ordenación Detallada del sector y puede, por tanto establecer la superficie mínima de las parcelas para cada tipología de vivienda así como sus retranqueos.

En este sentido, las condiciones establecidas en el PGOU de Palencia y posterior Modificación Puntual del PGOU de Palencia en el Tomo II: Normativa Urbanística y Tomo III: Normativa Urbanística. Fichas. De mayo de 2018. La Zona de Ordenanza para vivienda unifamiliar intensiva, no contempla retranqueos laterales, excepto parcelas en esquina o remate de manzana, con lo que no son viables ni las viviendas aisladas, ni las pareadas. El PERI5 establece la parcela mínima en función de estos retranqueos, fachada mínima y fondo edificable.

Se incluye en el apartado III.3.4 Parcelación, que la longitud máxima de edificación son 80 m lineales, con un número máximo de 10 viviendas en hilera. Condición que deberá aplicarse, en su caso, a las manzanas M1, M2, M3 y M4. (Pág. 107).

Se incluye en el apartado III.3.6 Posición de la edificación, que el sótano no puede ocupar bajo rasante los espacios de retranqueo establecidos, salvo lo dispuesto en el artículo 107 Normativa Urbanística del PGOU de Palencia. (Pág. 107)

\_En el apartado anterior: 2.\_ Informe del Servicio de Obras se señala la corrección la errata de la página 113 de la presente memoria estableciendo el ancho de paso libre mínimo en aceras en 1,80 m.

\_ En el Título III: Ordenación General, Capítulo 2: Cumplimiento de las Determinaciones de Ordenación General Potestativa de la Memoria Vinculante. Se justifica el cumplimiento de las Determinaciones de Ordenación General Potestativa, en cuanto a la conexión entre las dos márgenes del Canal y su pertenencia a los Sistemas Generales y por tanto la responsabilidad de su desarrollo y urbanización.

Por lo que no procede incorporar su ejecución a los costes de urbanización. (Pág. 72)

Los costes referidos al viario de conexión entre la Avenida Viñalta y la zona Norte del sector, se establecerán, de acuerdo con el Ayuntamiento de Palencia, en la posterior gestión del sector.

Se añade este ajuste en el Título V: Desarrollo y gestión. Capítulo 3, apartado.III.1.Estimación de costes de urbanización del presente Plan Especial de Reforma Interior 5. (Pág. 121)

\_Una vez garantizada la conexión de la zona norte del sector y la Avenida Viñalta, a través de la apertura del viario vinculado a la actuación aislada de expropiación AA - E.17.1. Se cumple la condición de apertura imprescindible de al menos una de las dos conexiones de la zona norte, para continuar con la tramitación del PERI5, establecida por el Informe del Servicio de Obras.

\_El reparto, distribución y titularidad de las parcelas del sector, corresponde a la fase de ejecución del PERI5, es decir, al Proyecto de Actuación, que debería incluir la reparcelación. Por tanto, es este instrumento de gestión el que establecerá el reparto de las parcelas y la titularidad de las mismas. Este Plan Especial se limita a realizar una valoración sobre las cesiones de aprovechamientos al Ayuntamiento de acuerdo con el destino al que debe someterse según la Normativa, para obtener una valoración previa aproximada, sin ningún condicionante posterior.

\_Artículo 241. Sección 3: Proyectos de actuación. Objeto y determinaciones generales, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, puntos c) y d) Es en los proyectos de actuación donde se exige la identificación registral de las fincas incluidas en la unidad y la relación de los propietarios de las fincas según las titularidades que consten en el registro de la propiedad.

\_ Artículos 244 a 249. Sección 5: Proyectos de actuación. Determinaciones sobre reparcelación. En la memoria del proyecto de actuación, si este incluye las determinaciones completas sobre reparcelación, debe reflejar en una memoria de reparcelación, entre otras cosas: descripción de las fincas resultantes de la reparcelación, la titularidad individual o en proindiviso y otras circunstancias que afecten a la misma.

\_El Plan Especial de Reforma Interior 5, PERI 5, cumple las determinaciones del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León tal y como se establece en la Memoria Informativa. Título II Normativa Vigente. Normativa Autonómica. (Pág. 20).

## DN-DI MEMORIA INFORMATIVA

### TITULO I: CARACTERÍSTICAS DEL AMBITO.

#### **CAPITULO 1. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y TERRITORIALES.**

##### **I.1 SITUACIÓN Y TOPOGRAFÍA:**

Suelo urbano situado en la margen derecha del río Carrión, zona contigua a la Dársena del Canal de Castilla, abarcando parte del ramal de conexión entre esta y el Canal de Castilla.

Se considera, para la correcta delimitación del ámbito la definición gráfica y normativa que establece el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia y el levantamiento topográfico realizado en la zona, adjunto en los planos del presente documento.

La superficie total del sector es de 80.078 m<sup>2</sup>.

Norte: línea quebrada de viviendas que dan frente a la Avenida Viñalta y Paseo de la Dársena del Canal.

Este: línea de comunicación entre el ramal de conexión entre Dársena y Canal de Castilla y línea de acceso la Dársena y Final del Paseo de la Dársena del Canal.

Sur: Calle Paseo del Padre Faustino Calvo, cierre posterior de los patios de viviendas que dan frente a la misma calle y las que dan frente a la Calle Eras del Rosal hasta su finalización en uno de los caminos de sirga.

Oeste: Línea de cierre posterior de las viviendas que dan a la calle Eras del Rosal, línea de corte a través del ramal de conexión del ámbito de suelo urbanizable definido en el PGOU de Palencia como SUZ-11.R en su límite Este.

En el Norte la cota del terreno se mueve entre los 731,100 a 731,500 en algunas zonas algo más, pero hay que tener en cuenta que son terrenos sin uso, que se han sido removido para labores agrícolas y en los que se realizan algunas trabajos de limpieza de vegetación muy aislados en el tiempo.

Entre esta superficie y la cota de los caminos de Sirga hay un desnivel de algo más de 1 metro (731,300 a 732,400).

La zona Sur, comprendida entre el Ramal del Canal de Castilla y el Paseo de Padre Faustino Calvo, tomando como referencia la cota que presenta el Paseo de Padre Faustino Calvo en la zona Suroeste del Sector y de las aceras de las viviendas existentes en la zona Sureste. Existe también un desnivel gradual de Oeste (+731,7) a Este (+729), precisamente en las zonas más próximas al río y a la Dársena del Canal.

También en esta zona Sur el sector presenta un desnivel de entre metro y metro y medio con respecto al camino de sirga. Excepto por la zona colindante al Canal y sus caminos de sirga, el terreno es bastante regular.

Se realiza posteriormente un segundo estudio topográfico para la correcta delimitación de las parcelas correspondientes a INBROSER S.L que también se ha incorporado a la documentación del presente Plan Especial de Reforma Interior.

##### **I.2 CARACTERÍSTICAS NATURALES:**

###### **GEOLOGÍA:**

Palencia se encuentra situada en la llamada cuenca del río Duero, es la mayor cuenca hidrográfica de la Península Ibérica.

Desde el punto de vista geomorfológico, Palencia está situada en el centro de una cubeta de origen tectónico constituida por sedimentos terciarios y cuaternarios, lacustres y continentales (arcilla, margas,



arenas y a veces calizas y evaporitas) procedentes de la denudación de los relieves montañosos periféricos. La escasa resistencia de los afloramientos ha permitido la aparición de un típico relieve de centro de cuenca con valles amplios y orografía suave.

En la zona de estudio, se aprecia la influencia del trazado del río Carrión, que presenta un aspecto meandriforme, encajado en terrazas bajas cuya composición geológica son gravas, cantos, arena y a veces arcillas. La margen derecha del río presenta un mayor desarrollo de inundación, lo que hace que sus pendientes sean menos pronunciadas, son suelos jóvenes, oscuros y poco desarrollados que se han dedicado en su mayoría a los cultivos.

Según el informe ambiental de PGOU el suelo delimitado en el PERI 5 se encuentra en el grupo III (suelos de las vegas)

“III. Suelos de las vegas, localizados en la llanura fluvial del río Carrión; son suelos jóvenes oscuros, poco desarrollados, dedicados en gran medida a cultivos de secano y regadío, presentando unos horizontes muy desarrollados. Únicamente en el borde del río aparecen suelos no modificados por la agricultura y a menudo gleyzados por la proximidad del curso de agua.”

Debe tenerse en cuenta que los terrenos de esta zona están degradados hasta una cierta profundidad como consecuencia de las obras de realización de la Dársena y el Ramal del Canal así como por las construcciones de las edificaciones existentes.

#### HIDROLOGÍA:

El principal curso de agua de la capital, lo constituye el río Carrión que nace en la vertiente Sur de la Cordillera Cantábrica, en la laguna glacial de Fuentes Carrionas por encima de los 2.000 m<sup>2</sup> y desemboca en el Pisuerga, cerca de Dueñas, afluente a su vez del Duero, conforma la subcuenca del Carrión y tiene una longitud aproximada de 197 Km y una cuenca de 3.368 Km<sup>2</sup>, aportando al Duero un caudal Medio de 579,5 hm<sup>3</sup>/año. El cauce del Río Carrión queda al margen de la zona estudiada.

La otra vía importante en Palencia es el Canal de Castilla. Comenzó a ser construido alrededor de 1750, finalizándose definitivamente en 1849. Consta de tres ramales: Norte, Sur y Campos. Palencia es atravesado por el tramo Sur que tiene una longitud total de 54 km y que desemboca en el río Pisuerga en Valladolid.

En este caso el ramal que lo comunica con la Dársena de Palencia, atraviesa el sector dividiéndolo en dos zonas, condicionando la implantación, configuración y desarrollo del planeamiento en dicho sector.

Algo más compleja es la hidrología subterránea. En líneas muy generales, existe un gran acuífero terciario coincidente con lo que se conoce geográficamente como la Meseta del Duero. Palencia se encuentra sobre el sistema acuífero N° 8 según el IGME (1972) un gran acuífero terciario situado a gran profundidad, heterogéneo y anisótropo. En la parte central de la cuenca, donde se sitúa Palencia, el acuífero está confinado por un potente paquete de margas a veces yesíferas impermeables.

Sobre este se encuentran acuíferos superficiales, también llamados de horizonte superior, en este caso relacionado con los aluviales de los ríos. En el caso que nos ocupa es la masa de agua subterránea denominada: Aluviales del Pisuerga y el Arlanzón, formados por los aluviales actuales de los ríos con sus llanuras de inundación y las terrazas pleistocenas más modernas y por otros depósitos que se superponen. En la zona del Carrión este acuífero tiene unos 3 Km de anchura media.

La zona más este del sector se encuentra dentro de la línea de las avenidas extraordinarias de los 100 años, según figura en el punto 15: Riesgos de Inundabilidad, de la memoria vinculante del PGOU de Palencia.

#### CLIMATOLOGÍA:

Tal y como se describe en el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, tomo X, correspondiente al Informe Ambiental. Desde un punto de vista muy general, la ciudad de Palencia tiene un clima mediterráneo frío, caracterizado por su continentalidad, escasas precipitaciones, inviernos largos y fríos y veranos cortos y no excesivamente calurosos, la proximidad de la ciudad al río Carrión y al Canal de Castilla determinan una mayor suavidad de las temperaturas tanto en invierno, como en verano.

Las temperaturas más altas se registran en el mes de julio y el más frías enero. Las heladas comienzan en octubre y terminan a principios de la primavera. La temperatura oscilan entre  $-5^{\circ}\text{C}$  hasta los  $36^{\circ}\text{C}$  de los días más calurosos.

La temperatura media anual es de  $11,7$  grados y la precipitación media de  $348 \text{ l/m}^2$ , con precipitaciones irregulares durante todo el año si se define un período más seco en los meses de julio y agosto y dos períodos húmedos, uno en primavera (abril-mediados de junio) y otro en otoño-invierno, siendo el mes más lluvioso Mayo.

Los vientos predominantes son el Suroeste y los de componente Norte en sus tres variables, siendo predominante el Noreste.

#### ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS:

Red Natura 2000: El Decreto 6/2011 de 10 de febrero, establece el procedimiento de evaluación de las repercusiones sobre la Red Natura 2000 de aquellos planes y programas o proyectos desarrollados en el ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León. Anejo I. en el que se enumeran los espacios de red Natura 2000 en Castilla y León.

Una parte del Canal de Castilla está clasificado dentro de las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) en Castilla y León y en los Lugares de Especial Importancia Comunitario (LIC) de Castilla y León. En concreto las Lagunas del Canal de Castilla.

La zona de influencia de estos espacios protegidos queda fuera del ámbito objeto del este documento, tal y como se puede comprobar en las siguientes imágenes.

A parte de la RED natura 2000 existen otros marcos legislativos y convenios nacionales e internacionales que clasifican espacios protegidos, como:

Los espacios naturales protegidos (ENP): contienen información cartográfica de las distintas figuras de protección como resultado de la recopilación de aquellas declaradas MAB: Las Reservas de la Biosfera son zonas que pertenecen a ecosistemas terrestres o costeros propuestos por los diferentes Estados Miembros y reconocidas a nivel internacional por el programa "Hombre y Biosfera" (MAB).

El Convenio de Ramsar: Relativo a los Humedales de Importancia Internacional especialmente como Hábitat de Aves Acuáticas, establece la creación a nivel internacional de una red de humedales conocida como Lista RAMSAR.

Como se puede verificar, no existen espacios protegidos remarcables dentro del ámbito del PERI 5. En cuanto al Ramal del Canal de Castilla, que divide físicamente el sector en dos zonas y su entorno inmediato, se cumplirá lo establecido en el Plan Regional de Ámbito Territorial del Canal de Castilla (Decreto 2005/2001 de 2 de agosto).



1. Visor del sistema de Información geográfico. Banco de Datos de la Naturaleza (BDN)

### I.3 RUIDO

Para cuantificar la contaminación acústica, se toma como referencia los mapas de zonificación acústica y de niveles sonoros Ld. Ruido total de la Junta de Castilla y León y el Ayuntamiento de Palencia.

En la situación actual del sector los niveles de ruido más altos provienen del viario situado en el Paseo de Faustino Calvo y la zona de encuentro con la carretera de Castro Gonzalo antes del Puente Mayor, con niveles sonoros que varían 65 a 70 dba aumentando en la zona Este de 70 a 75 dba, en el encuentro con la carretera de Castro Gonzalo,

Lo que suponen para el sector en la franja que limita con estas vías, unos índices que varían desde los 60-65 dba en la banda más exterior, hasta los 55-60 dba en la interior. Quedando el resto de las zonas interiores con unos niveles sonoros inferiores a los 55 dba.

La mayoría del sector se encuentra en unos niveles sonoros menores de 55 dba, al ser espacios casi vacíos y sin desarrollar. En el extremo Noroeste, se aprecia una zona de influencia de mayor ruido, posición del actual CEAS, donde el sector "toca" la Avenida Viñalta, de mayor tránsito que el Paseo Faustino Calvo, por los bloques de vivienda que la limitan.

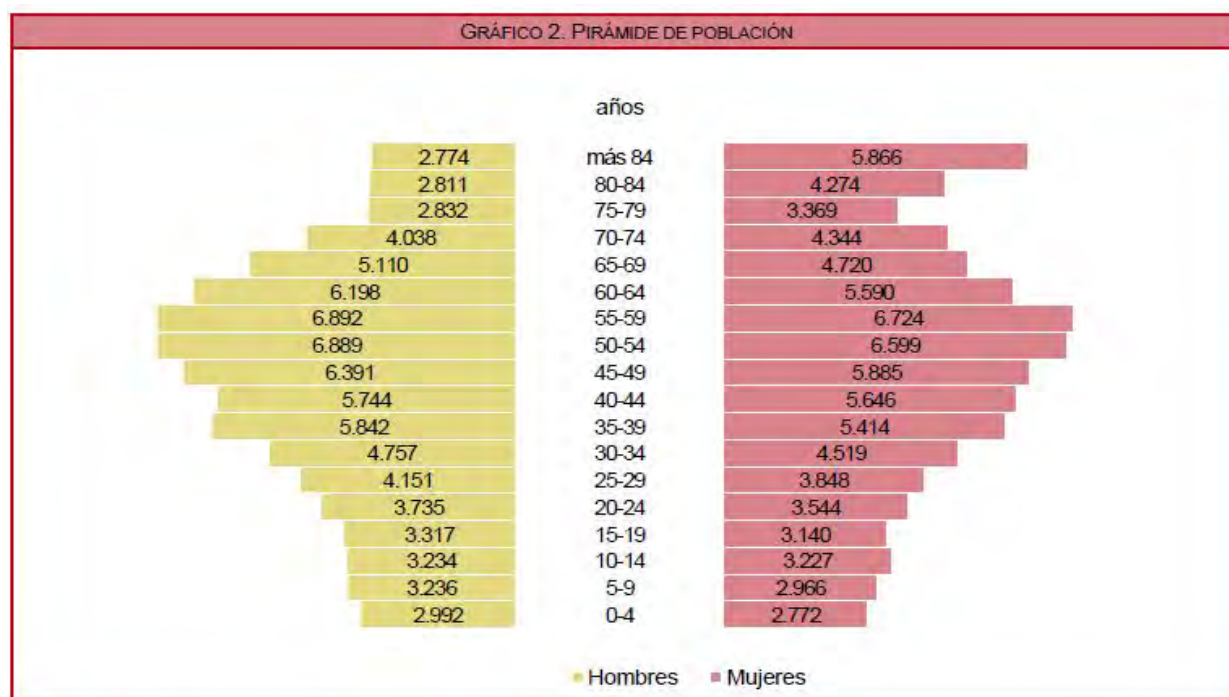
Destacar que pese a situarse frente al sector, la industria SEDA Outspan solubles S.L., como se puede apreciar en el mapa de ruido, no transmite unos niveles excesivamente altos al entorno, solo presenta niveles altos en zonas puntuales del interior del conjunto industrial.



POBLACIÓN:

Los procesos agrícolas se modernizan e industrializan y la población se centra en las ciudades y capitales de provincia que también sufren ese proceso de modernización, reduciéndose considerablemente la población en las zonas rurales.

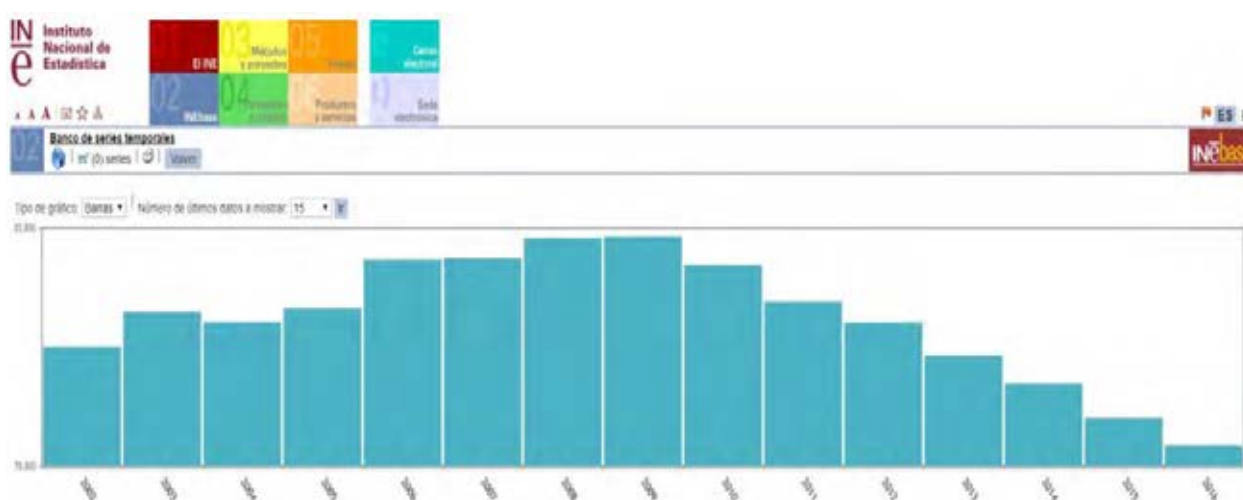




### 3. Pirámide de Población Palencia y provincia. Datos del Ministerio de Empleo y Seguridad Social informe de mercado de trabajo de Palencia 2018.

Según las cifras oficiales de población resultantes de la revisión del Padrón Municipal, la ciudad de Palencia tiene una población de 79.137 personas en 2016, con una superficie de 97,71Km<sup>2</sup> son unas 810 personas por kilómetro cuadrado.

Con un punto de inflexión en 2009, año de mayor crecimiento, a partir de este año e inmersos en plena crisis económica la tendencia es una disminución clara de la población de la capital de provincia. Influenciada por la falta de empleo y situarse muy cerca de otras capitales de provincia mayores y de más relevancia en la comunidad autónoma, como es el caso de Valladolid.



### 4. Grafico estadístico de la población de Palencia Capital. Años 2005-2016 incluidos



AÑO	AÑO	AÑO	AÑO
2005: 81.439 personas	2002: 82.263 personas	2003: 81.378 personas	2004: 81.207 personas
2005: 81.439 personas	2006: 82.263 personas	2007: 82.286 personas	2008: 82.626 personas
2009: 82.651 personas	2010: 82.169 personas	2011: 81.552 personas	2012: 81.198 personas
2013: 80.649 personas	2014: 80.178 personas	2015: 79.595 personas	2016: 79.137 personas

En cuanto a la inmigración, los relevantes cambios producidos en los últimos años en el mercado de trabajo están teniendo como consecuencia un incremento del número de cambios de residencia producidos por motivos laborales. Estas variaciones de residencia se producen por extranjeros de regreso a sus países u otros, y de cambios de residencia dentro del territorio español (cambios de municipio, provincia o comunidad autónoma) tanto de españoles como de extranjeros.

TABLA 2. MIGRACIONES SEGÚN SEXO							
Sexo	Inmigrantes		Emigrantes		Saldo migratorio		
	De otras provincias	Del extranjero	A otras provincias	Al extranjero	Interior	Exterior	Total
Hombres	887	232	1.038	186	-151	46	-105
Mujeres	857	260	1.060	138	-203	122	-81
Total	1.744	492	2.097	324	-353	168	-185

5. Tabla de migraciones según sexo. Datos del Ministerio de Empleo y Seguridad Social informe de mercado de trabajo de Palencia 2018.

La Estadística de Variaciones Residenciales que elabora el INE recoge información relativa a las altas y bajas por cambios de residencia registradas en los Padrones Municipales. No hace referencia al número de personas que llevan a cabo una variación residencial, sino al número de variaciones efectuadas, ya que un ciudadano puede cambiar su residencia de un municipio a otro más de una vez al año.

El ámbito objeto de este documento, es suelo con uso principalmente residencial. En la actualidad existen cinco viviendas unifamiliares habitadas, había una sexta deshabitada, vinculada a la actividad agrícola pero fue demolida en 2017 debido al estado en el que se encontraba. Los sectores residenciales perimetrales tienen una alta ocupación debido a las condiciones que ofrece la zona de tranquilidad y entorno, al encontrarse en la periferia del núcleo de la ciudad, pero muy cercano y bien comunicado con el centro de la misma.

#### SITUACIÓN ECONÓMICA:

Palencia aporta el 0,37% del PIB al conjunto nacional y el 7,15% a la comunidad Autónoma, Según datos del Ministerio de Empleo y Seguridad Social en su informe de mercado de trabajo de Palencia 2018. Según este informe el 57,89% de la producción pertenece al sector de servicios, la segunda aportación viene de la mano de la industria, pero en este caso la aportación es mayor en la provincia. Construcción supone el 5,26 % del PIB de Palencia, porcentaje inferior al de la comunidad autónoma en 0,81 puntos y en 0,36 puntos al del Estado.

La Agricultura ha generado el 6,54 %, superior a la aportación de Castilla y León en casi dos puntos, y a la de España en 3,77 puntos.

TABLA 4. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN ACTIVA Y OCUPADA SEGÚN SECTORES ECONÓMICOS					
Sector económico	2013	2014	2015	2016	2017
Activos (en miles)	77,7	75,5	77,1	74,5	74,9
Agricultura	6,6	7,9	6,6	6,5	5,1
Industria	11,0	11,6	13,6	15,1	17,8
Construcción	4,6	4,7	5,2	4,3	3,4
Servicios	45,1	38,3	42,4	41,9	43,9
Parados <sup>1</sup>	10,3	13,0	9,4	6,7	4,7
Ocupados (en miles)	61,2	58,0	62,4	64,2	65,1
Agricultura	6,0	7,7	5,8	6,3	5,1
Industria	10,3	10,9	12,2	13,9	16,1
Construcción	3,9	3,9	4,6	4,2	3,3
Servicios	41,1	35,5	39,7	39,8	40,6

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE. Encuesta de Población Activa del IV trimestre de cada año.

Nota: <sup>1</sup> Parados que buscan primer empleo o han dejado su último empleo hace más de 1 año.

Los parados que han dejado su último empleo hace 12 meses o menos, se clasifican por el sector económico correspondiente a dicho empleo.

## 6. Población Activa y ocupada según sectores económicos. Datos del Ministerio de Empleo y Seguridad Social informe de mercado de trabajo de Palencia 2018.

El índice de recambio de la población activa, relación entre la población próxima a jubilarse (60-64 años) y la población con edad próxima a incorporarse al mercado de trabajo (20-24), en Palencia es de 161,95 %, es decir, por cada cien personas próximas a jubilación hay casi de 162 jóvenes en edad de incorporarse al mercado laboral. En España este índice se sitúa en 114,50 %.

La capital Palentina está dedicada en su mayoría al sector servicios, debido a que excepto en casos particulares en zonas de la provincia, el sector industrial tiene más desarrollo en ciudades próximas de mayor envergadura como es el caso de Valladolid o Burgos.

La zona objeto de este Plan Especial de Reforma Interior, pertenece a una zona limítrofe de la ciudad donde quedan vestigios o se conservan procesos vinculados con la ganadería y agricultura, que han sido circundados por el crecimiento del centro urbano fuera de uno de sus límites tradicionales el Río Carrión.

### I.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Referencia y superficie catastral de las parcelas que conforman el sector:

SITUACIÓN	REF. CATASTRAL	SUP. CATASTRO
1 Avd. Viñalta 29	2218113UM7521N0001LY	5.702 m <sup>2</sup>
2 Pol. 15 Parcela 33	34900A015000330000JT	17.530 m <sup>2</sup>
3 Pol. 14 Parcela 10	34900A014000100000JW	23.347 m <sup>2</sup>
4 Ps. Padre Faustino Calvo 12	2518106UM7521N0001TY	10.235 m <sup>2</sup>
Pol. 14 Parcela 11	34900A014000110000JU	9.125 m <sup>2</sup>
Pº Dársena del Canal 7	2518134UM7521N0001GY	1.428 m <sup>2</sup>
Pº Dársena del Canal 3	2518136UM7521N0001PY	1.705 m <sup>2</sup>
Ps. Dársena del Canal 1	2518101UM7521N0001YY	1.215 m <sup>2</sup>
Ps. Padre Faustino Calvo 6	2518104UM7521N0001PY	549 m <sup>2</sup>
Ps. Padre Faustino Calvo 4	2518103UM7521N0001QY	558 m <sup>2</sup>

Pol. 15 Parcela 29	34900A015000290000KB	46.736 m <sup>2</sup>
Pol. 14 Parcela 9005	34900A014090050000JW	16.359 m <sup>2</sup>
Acera límite Noreste	sin Referencia Catastral	650 m <sup>2</sup>

No están incluidas en el sector la totalidad de las superficies que se reflejan en las anteriores referencias catastrales y alguna de ellas no se corresponde con la realidad topográfica del sector, ni con los datos gráficos obtenidos de la Sede Electrónica de Catastro.

La siguiente relación muestra las superficies reales que conforman el sector. Estos datos se muestran gráficamente en el plano PI-03

SITUACIÓN	REF. CATASTRAL	SUP. REAL
1 Avd. Viñalta 29	2218113UM7521N0001LY	5.258 m <sup>2</sup>
2 Pol. 15 Parcela 33	34900A015000330000JT	16.306 m <sup>2</sup>
3 Pol. 14 Parcela 10	34900A014000100000JW	23.168 m <sup>2</sup>
4 Ps. Padre Faustino Calvo 12	2518106UM7521N0001TY	10.271 m <sup>2</sup>
Pol. 14 Parcela 11	34900A014000110000JU	9.124 m <sup>2</sup>
Pº Dársena del Canal 7	2518134UM7521N0001GY	1.428 m <sup>2</sup>
Pº Dársena del Canal 3	2518136UM7521N0001PY	1.704 m <sup>2</sup>
Ps. Dársena del Canal 1	2518101UM7521N0001YY	1.215 m <sup>2</sup>
Ps. Padre Faustino Calvo 6	2518104UM7521N0001PY	538 m <sup>2</sup>
Ps. Padre Faustino Calvo 4	2518103UM7521N0001QY	556 m <sup>2</sup>
Pol. 15 Parcela 29	34900A015000290000KB	4.651 m <sup>2</sup>
Pol. 14 Parcela 9005	34900A014090050000JW	5.812 m <sup>2</sup>
Acera límite Noreste	sin Referencia Catastral	650 m <sup>2</sup>

#### ACLARACIONES:

\_Avd. Viñalta 29 (CEAS) La parcela se corresponde con el Centro de Acción Social (CEAS) superficie catastral no incluida en su totalidad en el sector. La documentación gráfica obtenida en la Sede Electrónica del Catastro (GML, croquis por plantas (FXCC) se obtiene una superficie de 6.144 m<sup>2</sup>, de los que 5.258 m<sup>2</sup> se encuentran dentro del ámbito del sector. Estos datos, están más en correspondencia con los datos topográficos obtenidos.

\_Polígono 15 Parcela 29: la conforman: EL camino de sirga y la lámina del Ramal del Canal de Castilla desde la Dársena de Palencia, hasta la zona de las esclusas, 31 y 32.

\_Polígono 14 Parcela 9005: la conforman: el camino de sirga, zona de amojonamiento, parte de la zona de protección designada por el Plan Regional del Canal de Castilla y calle Dársena del Canal, situados en el margen Sur del sector., pertenecientes todas al Ayuntamiento de Palencia.

En este caso y para el cálculo de las Determinaciones de Ordenación General y Detallada, se ha excluido la parte correspondiente a la lámina de agua del Ramal del Canal de Castilla en la zona del sector.

## CAPITULO 2: USOS DEL SUELO EXISTENTES E INFRAESTRUCTURAS

### II.1 USOS DEL SUELO

La mayor parte de los suelos que conforman la zona Norte y Sur del sector están sin uso específico. Hasta hace unos años eran tierras predominantemente agrícolas, en la actualidad no se trabajan.

En el límite superior Oeste, se encuentra uno de los Centros de Acción Social (CEAS) dependientes del Ayuntamiento de Palencia y en el límite inferior Este: cuatro viviendas unifamiliares y un centro de educación infantil (Guardería Piccolo), sobre suelo previsto en la ficha del PERI5 como uso dotacional privado. La vivienda situada en la parte central de esta zona, vinculada al uso agrícola en la parcela del Paseo de Padre Faustino Calvo 12, fue demolida el año 2017.

#### **\_Centro Social Municipal Allende el Río (CEAS):**

Situación: Avd. Viñalta número 29. Uso principal: Cultural

Referencia catastral: 2218113UM7521N0001LY.

Superficie de la parcela según datos catastrales 6.144 m<sup>2</sup>, de los que 5.258 m<sup>2</sup> se encuentran dentro del ámbito del sector. La superficie construida y ocupación es de 162 m<sup>2</sup>, en un edificio de geometría cuadrada de una sola planta. El edificio queda incluido en la superficie dotacional pública que se delimita en la ficha del PERI 5 para el CEAS.

#### **\_Escuela Infantil Piccolo:**

Situación: Paseo Dársena del Canal número 1. Uso principal: Dotacional Privado, Educativo.

Referencia catastral: 2518101UM7521N0001YY.

Superficie de la parcela según datos catastrales 1.215 m<sup>2</sup> y la superficie construida en la parcela es de 494 m<sup>2</sup>, de los cuales corresponden a la edificación existente en la parcela 421 m<sup>2</sup> y una tipología de vivienda unifamiliar aislada de dos plantas: la primera planta de 223 m<sup>2</sup> construidos y la segunda planta de 198 m<sup>2</sup>. El resto de la superficie construida y siempre según datos catastrales, se destina a aparcamiento y almacén.

#### **\_Vivienda pareada, Paseo Padre Faustino Calvo 4:**

Situación: Paseo Padre Faustino Calvo número 4. Uso principal: Residencial.

Referencia catastral: 2518103UM7521N0001QY.

Superficie de la parcela según datos catastrales 558 m<sup>2</sup>, según estudio topográfico 556 m<sup>2</sup>, la superficie construida en la parcela es de 276 m<sup>2</sup>, destinados en su totalidad a la vivienda, dividida en dos plantas de 138 m<sup>2</sup> construidos.

Está pareada con la vivienda sita en Paseo Padre Faustino Calvo número 6.

#### **\_Vivienda pareada, Paseo Padre Faustino Calvo 6:**

Situación: Paseo Padre Faustino Calvo número 6. Uso principal: Residencial.

Referencia catastral: 2518104UM7521N0001PY.

Superficie de la parcela según datos catastrales 538 m<sup>2</sup>, según estudio topográfico 538 m<sup>2</sup>, la superficie construida en la parcela es de 276 m<sup>2</sup>, destinados en su totalidad a la vivienda, dividida en dos plantas de 138 m<sup>2</sup> construidos.

Está pareada con la vivienda sita en Paseo Padre Faustino Calvo número 4.

#### **\_Vivienda aislada, Paseo Dársena del Canal 3:**

Situación: Paseo Dársena del Canal número 3. Uso principal: Residencial.

Referencia catastral: 2518136UM7521N0001PY.

Superficie de la parcela, según datos catastrales 1.705 m<sup>2</sup>, según estudio topográfico 1.704 m<sup>2</sup>.

La superficie construida en la parcela es de 454 m<sup>2</sup>. La vivienda tiene una superficie construida de 424 m<sup>2</sup>, en tres plantas: La planta inferior a cota de un acceso posterior a la parcela de 141 m<sup>2</sup> construidos,

la siguiente planta, planta baja de acceso desde el Paseo Dársena del Canal 3, de 162 m<sup>2</sup> construidos y la última planta, de 121 m<sup>2</sup> construidos. Los 30 m<sup>2</sup> restantes pertenecen según datos catastrales a un almacén.

#### **\_ Vivienda aislada, Paseo Dársena del Canal 7:**

Situación: Paseo Dársena del Canal número 7. Uso principal: Residencial.

Referencias catastrales: 2518134UM7521N0001GY y 518134UM7521N0003JL.

Superficie de la parcela, según datos catastrales 1.428 m<sup>2</sup>, según estudio topográfico la misma superficie. La superficie total construida en la parcela es de 555 m<sup>2</sup>, con división horizontal.

Referencia: 2518134UM7521N0001GY. Superficie construida 179 m<sup>2</sup> de La vivienda tiene una superficie construida de 104 m<sup>2</sup>, aparcamiento 51 m<sup>2</sup> y los elementos comunes 24 m<sup>2</sup>.

Referencia: 518134UM7521N0003JL. Superficie construida 373 m<sup>2</sup> de La vivienda tiene una superficie construida de 224 m<sup>2</sup>, en dos plantas, aparcamiento 100 m<sup>2</sup> y los elementos comunes 49 m<sup>2</sup>.

En relación con la distribución y disposición de los usos previstos en la ordenación detallada del PERI 5, se tiene la voluntad de integrar las edificaciones residenciales preexistentes en el desarrollo final del sector, de tal manera que la nueva ordenación les afecte en la menor medida posible.

## **II.2 USOS FUERA DE ORDENACIÓN**

No existen usos fuera de ordenación en el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior 5.

## **II.3 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

### **RED VIARIA:**

En el sector, actualmente sin urbanizar, no existe ningún tipo de vía rodada o peatonal interior. En el perímetro Sur, el límite del sector lo configura el paseo del Padre Faustino Calvo, vía de doble dirección que comunica la ciudad con el Monte el viejo.

El límite Norte del sector es interior a una línea de edificaciones existentes o limita con el Canal y la desembocadura de este con la Dársena y los caminos de Sirga.

Por tanto se define la red viaria del sector en este Plan Especial de Reforma Interior 5.

Matizar que, así como el Paseo de Faustino Calvo permite un correcto enlace o conexión del nuevo viario que desarrollará el PERI 5 con la trama urbana existente, en la zona Norte, solo existe en la actualidad una calle lateral de seis metros de ancho, de acceso peatonal limitado a vados, la travesía Canal Viñalta, que ni si quiera llega al perímetro del PERI 5.

Motivo por el que el viario interior de esta zona no puede tener continuidad, y por tanto conexión a los viarios existentes. Este punto se aclara más adelante, condicionando una serie de decisiones que afectan a la configuración e implantación del PERI 5.

### **ABASTECIMIENTO DE AGUA:**

Se realiza consulta al servicio de abastecimiento de agua potable y saneamiento AQUONA, (adjunta a este documento). Detallando en planos las conducciones existentes, entronques y diámetros, tanto en el sector como en su perímetro.



En principio está garantizado el suministro de agua para el desarrollo del sector, resolviéndose la red de suministro de agua desde la red municipal de aguas contemplando las condiciones del art 169 del PGOU de Palencia y lo establecido en el DB-HS5.

Las conducciones existentes en el sector transcurren: por el lateral del Canal en el camino de sirga paralelo al paseo de Padre Faustino Calvo, zona en la que no se interviene y tubería de fundición que atraviesa desde la calle Travesía Canal de Viñalta por el Canal hasta Paseo de Padre Faustino Calvo, sobre la que se diseña un viario de 16,20 metros intentando que, ya que según contestación de AQUONA se desconoce la cota exacta de las conducciones, tanto esta conducción como la de saneamiento, paralela a esta, queden bajo el trazado del nuevo viario.

#### SANEAMIENTO:

La Memoria Vinculante de Ordenación del PGOU recoge las infraestructuras básicas de servicios para los desarrollos previstos en la margen derecha del río Carrión *"no presentan importantes problemas en cuanto al saneamiento, ya que fecales se puede conducir a través de la red existente, al colector que cruza bajo el tablero del puente nuevo, y a través del emisario que bordea al río Carrión, pueden llegar hasta la depuradora.*

*Así mismo, dada la proximidad del río, las pluviales se pueden evacuar sin grandes problemas, al cauce del río."*

Tal y como se ha indicado anteriormente, se realiza consulta al servicio de abastecimiento de agua potable y saneamiento AQUONA, (adjunta a este documento). Detallando en planos las conducciones existentes, entronques y diámetros, tanto en el sector como en el perímetro de este.

El diseño de la nueva red de saneamiento necesaria en el sector, se realizará según lo estipulado en el Art. 171y 172 del PGOU de Palencia y el Documento Básico HS-5 Evacuación de aguas.

Los operadores de servicios públicos como Gas, telefonía y electricidad, remiten la obtención de información sobre sus infraestructuras en la zona afectada del PERI 5 a INKOLAN- *agrupación formada por la mayor parte de los grandes operadores de servicios públicos.-*

Se solicita través de dicha página documentación gráfica y escrita, se adjunta al presente documento, sobre las infraestructuras de Nedgia (gas natural), Iberdrola distribución eléctrica y telefónica.

#### GAS NATURAL

Se localiza la red de Gas Natural, suministrada por la compañía Nedgia, en el perímetro del sector, avenida Viñalta y Paseo de Padre Faustino Calvo. También existe en la actualidad una conducción por el camino de acceso a las viviendas existentes en la zona Sureste del sector para su suministro de Gas Natural.

#### ENERGÍA ELÉCTRICA

Bordea todo el sector y se ha retirado la línea interior aérea que daba servicio a la vivienda de la Paseo Padre Faustino Calvo 12 demolida en 20017.

En el frente de este paseo existen conducciones aéreas que se deberán reubicar o retirar si fuera el caso, quedando todas las conducciones enterradas e integradas en la nueva urbanización.

## TELECOMUNICACIONES

Desde las redes existentes en el perímetro del sector se realizarán las conexiones necesarias para la nueva urbanización. Disponiendo así de las infraestructuras necesarias para dar servicio a los diferentes operadores.

Se tratará de suprimir los postes que aparecen en el paseo de Faustino Calvo, al menos en las parcelas aun no edificadas.

## OTROS SERVICIOS URBANOS: SERVICIOS TRANSPORTE PÚBLICO

En la actualidad, dos líneas del autobús urbano dan servicio en el perímetro del sector:

Línea 6: Plaza de León Monte “el Viejo” con parada en Paseo de Padre Faustino Calvo y la Línea 4: Allende el Río-Tanatorios con parada en la carretera de León después del cruce con la Avd. Viñalta.

Se valorará, en el proyecto de urbanización si con la demanda que se genere es necesario incorporar alguna zona de parada en el interior del sector.

## II.4 VALORES NATURALES O CULTURALES A PROTEGER O RECUPERAR

El ámbito del sector lo atraviesa el Ramal del Canal de Castilla, que une este con la Dársena de Palencia. El Canal de Castilla está declarado Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico, Decreto 1541/1991 de 13 de junio de la Junta de Castilla y León. Es un elemento de gran valor cultural y paisajístico que se regula por el Decreto 205/2001 de 2 de agosto, por el que se aprueba el Plan Regional de ámbito territorial del Canal de Castilla.

La ejecución y desarrollo de los Sistemas Generales, que se vinculan al Canal sirven para poner en consideración este elemento de gran importancia Cultural y recuperar el valor paisajístico y los elementos naturales de su entorno inmediato.

## TITULO II: DETERMINACIONES VIGENTES

El Plan Especial de Reforma Interior 5 (PERI 5), es el instrumento urbanístico de planeamiento de desarrollo adecuado para pormenorizar la ordenación detallada, la recuperación de este sector y su entorno. Asegurando la protección del mismo en relación con el Ramal del Canal de Castilla y los Sistemas Generales adscritos al Canal.

Sus determinaciones cumplen en contenido y alcance con lo previsto en la legislación vigente.

## CAPITULO 1. NORMATIVA VIGENTE

### NORMATIVA ESTATAL:

\_ Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

\_ Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

\_ Real Decreto 233/2013 de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016.

\_ 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.

\_ Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local.

- \_ Real Decreto Legislativo RDL 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local.
- \_ Real Decreto 903/2010 de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación.
- \_ Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- \_ Real Decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- \_ Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I,IV,V,VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y modificado por Real decreto 638/2016, de 9 de diciembre.
- \_ Ley 37/ 2003 de 17 de noviembre, del Ruido.
- \_ Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico DB-HR Protección frente al ruido del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, y posteriores modificaciones.
- \_ Ley 16/1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

#### NORMATIVA AUTONÓMICA:

- \_ Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y posteriores modificaciones vigentes hasta la fecha de redacción del presente documento.
- \_ Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y posteriores modificaciones vigentes hasta la fecha de redacción del presente documento.
- \_ Ley 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León vigentes hasta la fecha de redacción del presente documento.
- \_ Ley 7/2014 de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo
- \_ Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- \_ Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.
- \_ Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León.
- \_ Decreto 205/2001, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Plan Regional de ámbito territorial del Canal de Castilla.
- \_ Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- \_ Decreto 37/2007, de 19 de abril. Aprueba el reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- \_ Ley 10/2008 de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.

#### PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE y DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

- \_ Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (última modificación 19 septiembre de 2014).
- \_ Decreto 205/2001 de 2 de Agosto, por el que se aprueba el Plan Regional de ámbito territorial del Canal de Castilla.

\_ Ley 3/2008 de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León.

- Decreto 6/2009, de 23 de enero, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de la provincia de Palencia.

\_ Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de carreteras de Castilla y León.

\_ Decreto 24/2009 de 26 de marzo, por el que se aprueba el plan Regional Sectorial de carreteras 2008-2020.

- Plan General de Ordenación Urbana de Palencia.

## CAPITULO 2. PLANEAMIENTO URBANISTICO Y TERRITORIAL

El Plan Especial de Reforma Interior 5 (PERI 5), no afecta al modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes, en el momento de la redacción del mismo:

\_ Ley 10/1988 de 5 de diciembre, de ordenación del territorio de la comunidad de Castilla y León y posteriores modificaciones vigentes hasta la fecha de redacción del presente documento.

\_ Ley 3/2008 de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León y posteriores modificaciones vigentes hasta la fecha de redacción del presente documento.

\_ Decreto 6/2009 de 23 de enero, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación de Ámbito subregional de la provincia de Palencia.

### II.1. AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRAULICO: TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE AGUAS RDL 1/2001 y RD 849/1986 REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.

La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Palencia, Normativa Urbanística, Ficha PERI 5 aprobada definitivamente por ORDEN FYM/1136/2018 de 10 de octubre de 2018, que precede a este Plan Especial de Reforma Interior 5, recibe Informe Ambiental Estratégico de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, incluyendo entre otros, el informe preceptivo favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero, siempre y cuando se cumplan los condicionantes que se exponen en el mismo.

El presente Plan Especial incorpora dichas condiciones, así como los criterios sobre los posibles usos de suelo permitidos en zonas inundables establecidos en el artículo 14 del Reglamento del dominio Público Hidráulico aprobado por el RD 849/1986.

#### CONDICIONANTES DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRFICA DEL DUERO

##### AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO:

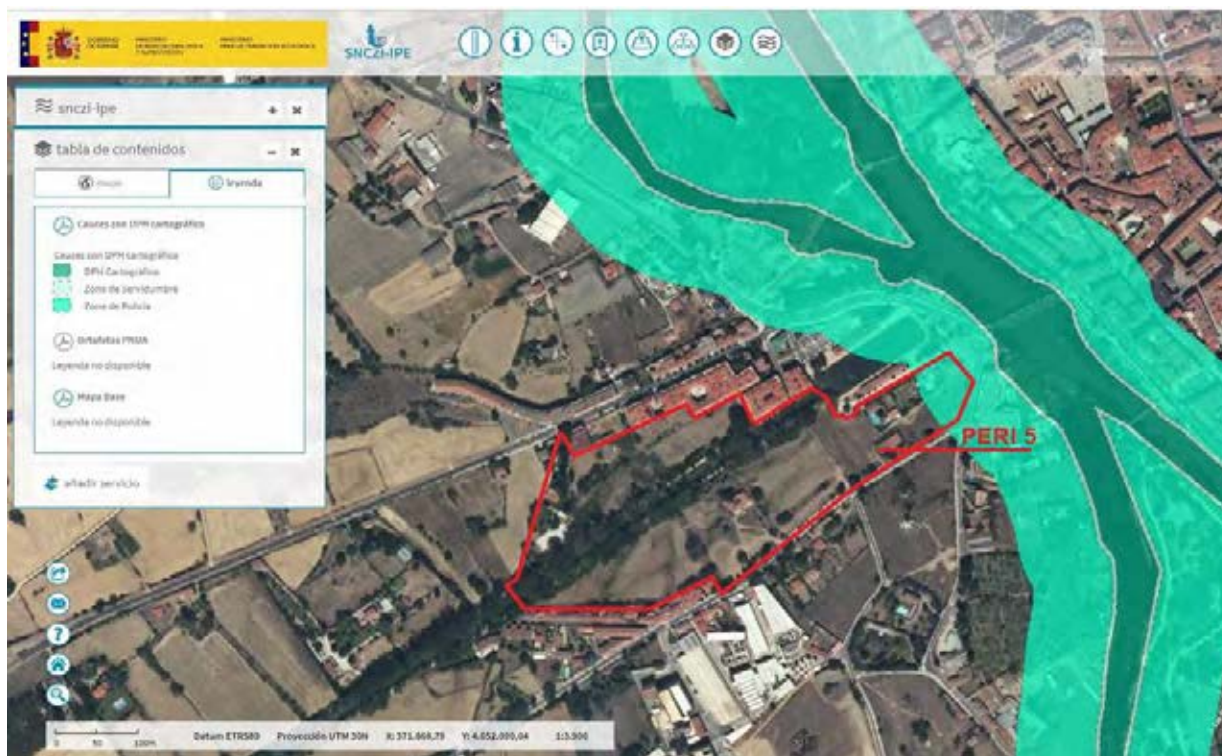
En el Informe ambiental Estratégico de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, relativa a la ficha del Peri 5, la Confederación Hidrográfica del Duero, informa de que el extremo Noreste del Peri 5 se ubica dentro de la zona de policía del Río Carrión, por lo que para la realización de cualquier obra se deberá solicitar autorización administrativa previa al Organismo de Cuenca.

##### INCIDENCIA EN EL REGIMEN DE CORRIENTES Y AFECCIÓN A ZONAS O TERRENOS INUNDABLES:

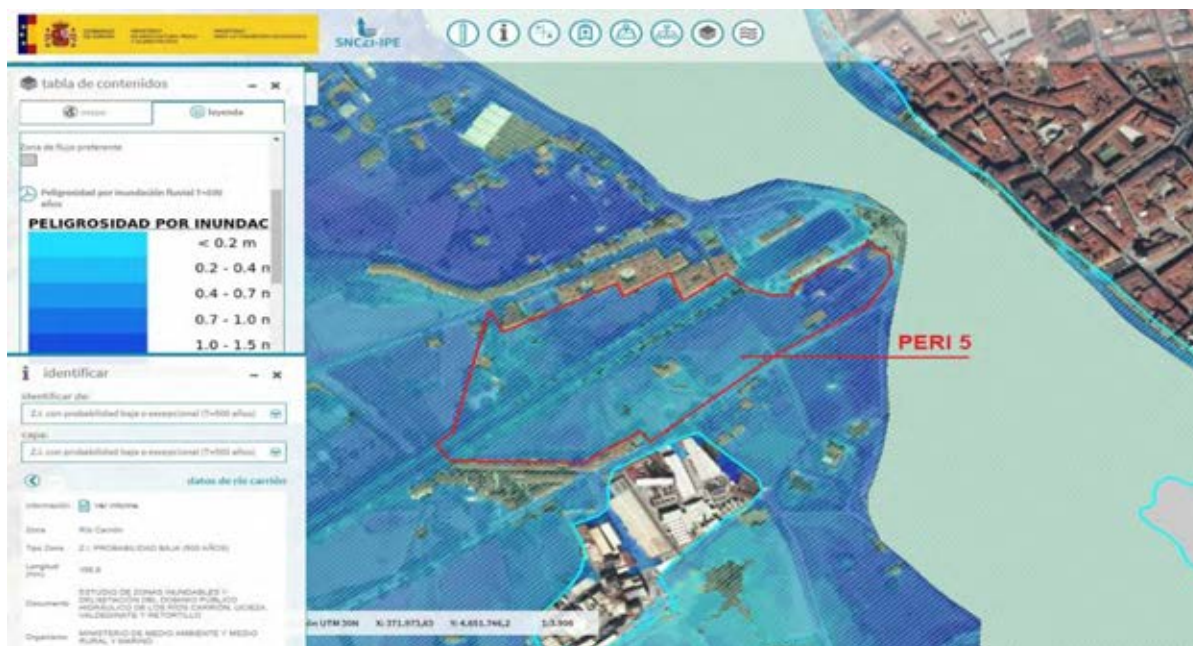
Tal y como se muestra en la siguiente imagen, obtenida en el visor del sistema Nacional de Cartografía de zonas Inundables del Ministerio de Agricultura, Pesca y alimentación. Ministerio para la transición Ecológica. El sector se encuentra fuera de la zona de flujo preferente del río Carrión, (mancha solida de color gris claro) pero en su totalidad dentro de la zona inundable. Según el Real Decreto 849/1986, de



11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del dominio Público Hidráulico en su artículo 14.1 dice: “Se considera inundable los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo periodo estadístico de retorno sea 500 años...”



7. Imagen extraída del Sistema Nacional de Cartografía de zonas inundables SNCZI. Estudios de dominio público hidráulico (CHD)



8. Imagen extraída del Sistema Nacional de Cartografía de zonas inundables. SNCZI. Zona de flujo preferente y de la avenida de 500 años del río Carrión.

En el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986 de 11 de Abril, en su artículo 14 bis establece las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable:

*“1. Las nuevas edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables.*

*En aquellos casos en los que no sea posible, se estará a lo que al respecto establezcan, en su caso, las normativas de las comunidades autónomas, teniendo en cuenta lo siguiente:*

*a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.*

*b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.*

*2. En aquellos suelos que se encuentren a en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado, podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo establecido en las letras a) y b) del apartado 1.*

*3. Para los supuestos anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.*

*4. Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.*



5. En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquéllas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del TRLA, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo, y al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.»

Estas limitaciones serán de aplicación a la ordenación de desarrollo establecida en este Plan Especial de Reforma Interior 5.

En apartado posterior se analizan los riesgos de inundabilidad establecidos a nivel de planeamiento urbanístico en el PGOU de Palencia.

#### AFECCIÓN A LA CALIDAD DE LAS AGUAS: REDES DE SANEAMIENTO Y EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y AGUAS PLUVIALES:

Desde el punto de vista del saneamiento y depuración de aguas residuales, este Plan Especial de Reforma Interior plantea la conexión de las redes que se ejecuten en el sector a la red de saneamiento municipal.

En el Informe a la modificación Puntual el organismo de cuenca, comunica que, Palencia dispone de estación depuradora de aguas residuales con tratamiento biológico y terciario para la ciudad y varios municipios. En caso de necesidad se deberán adaptar las presentes y futuras infraestructuras de saneamiento y depuración al incremento de caudal y carga que puede suponer el sector.

El PGOU de Palencia en su memoria vinculante indica que: *“Los desarrollos previstos en la margen derecha, no presentan importantes problemas en cuanto al saneamiento, ya que las fecales se pueden conducir a través de la red existente, al colector que cruza bajo el tablero del puente nuevo, a través del emisario que bordea al río Carrión, pueden llegar hasta la depuradora.*

*Así mismo, dada la proximidad del río, las pluviales se pueden evacuar sin grandes problemas, al cauce.”* Por tanto el planeamiento tiene previsto el crecimiento de la zona y el aumento de vertidos al saneamiento.

Se tendrán además en cuenta los criterios mencionados en el informe para los desbordamientos en episodios de lluvia y todas aquellas obligaciones en relación a los vertidos.

#### DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HIDRICOS:

Según informe de la Confederación Hidrográfica del Duero a la Modificación Puntal a la ficha del PERI5, entiende que las nuevas redes de abastecimiento del sector, se conectarán a la red de Abastecimiento municipal. Tal y como está previsto en la presente documentación.

El Organismo de Cuenca informa que la conexión a la red municipal del PERI5 supondrá un incremento poblacional estimado de 525 habitantes (175 viviendas x 3 habitantes/vivienda). Con la dotación establecida en el Plan Hidrológico de la cuenca del Duero, de 330 l/habitantes /día. El consumo estimado ascenderá a un caudal medio equivalente de 2.005 l/s cifra que se encuentra garantizada con la concesión disponible (302,25 + 2,005 < 450,08 l/s).

## II.2. PLAN REGIONAL DE AMBITO TERRITORIAL DEL CANAL DE CASTILLA:

Decreto 205/2001 de 2 de agosto, por el que se aprueba el Plan Regional de ámbito territorial del Canal de Castilla.

El sector se encuentra en el entorno inmediato del Canal de Castilla. Incluye además, unos Sistemas Generales vinculados al Canal, más concretamente al Ramal que une este con la Dársena de Palencia y que divide físicamente el sector en dos zonas.

Para la posterior ejecución y desarrollo de los Sistemas Generales, así como para el resto del sector, se deberá cumplir lo ordenado en dicho Plan Regional. En particular lo regulado en el Capítulo III régimen urbanístico del suelo:

Artículo 12. Contenido del derecho de la Propiedad:

*"1. El presente Plan Regional no clasifica suelo, manteniéndose para cada terreno la clasificación establecida por los instrumentos de planeamiento vigentes en cada municipio.*

*2. No se establece en el Área de Amojonamiento, aprovechamiento urbanístico, reconociéndose el existente y autorizándose únicamente aquellas obras de recuperación del patrimonio edificado,"*

Artículo 13. Áreas de Regulación

*"En el Suelo comprendido en el ámbito del Plan Regional se establecen Tres Áreas a los efectos de su Regulación:*

*a) Área 1. De Amojonamiento: Delimitada por las líneas de amojonamiento y comprendiendo el área tutelada por la Confederación Hidrográfica del Duero.*

*b) Área 2. De Protección: Formada por una franja de 30 m medida desde el amojonamiento y exterior a la denominada Área 1. El límite del Área de Protección no será, en ningún caso, exterior al Área de Entorno."*

Como se puede observar en la imagen extraída del Plan Regional, Plano 20. El sector está atravesado por el Ramal del Canal, se distingue también el área de amojonamiento, zona inmediatamente próxima al Canal incluyendo los caminos de sirga que lo bordean.

El área de protección, recoge los Sistemas Generales vinculados al Canal, así como parte del CEAS y la zona superior que da frente al Paseo de la Dársena del Canal donde se encuentran edificaciones residenciales unifamiliares y una escuela infantil, construidos con anterioridad al Plan Regional de ámbito territorial del Canal de Castilla (entre 1950 y 1973).

*c) Área 3. De Entorno: Será aquella comprendida en una franja de 200 m medida desde las márgenes del Canal, excluidos los terrenos que conforman las Áreas 1 y 2. Se excluyen de esta Área de Entorno los suelos clasificados por el planeamiento general, vigente a la aprobación definitiva de este Plan Regional, como suelos urbanos o urbanizables en ejecución (Plan Parcial aprobado inicialmente).*

Por tanto, el resto del suelo de sector pertenece al área de entorno, ya que el Peri 5 se clasifica como urbano no consolidado en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, aprobado definitivamente de forma parcial en octubre de 2008 y por tanto en fechas posteriores a la entrada en vigor del Plan Regional de Ámbito Territorial del Canal de Castilla. En este caso, según el artículo 14. Situaciones de las Áreas de Regulación. En las que se distinguen tres situaciones según cuando, antes o después de la aprobación del Plan Regional, se ha producido la clasificación de los suelos y su ocupación. La situación del PERI 5 es la siguiente:

*b) Situación Segunda: Suelos a Clasificar "ex novo" (Urbanos, Urbanizables y no Urbanizables o Rústicos), por Revisión del Planeamiento General vigente o Formulación (Plan General o Normas Urbanísticas) con posterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan Regional. Las Condiciones*

*de Regulación que se establecen en el artículo 15 de estas Normas Reguladoras para esta Situación Segunda, no serán aplicables en los supuestos de clasificación de nuevos suelos derivados de la Modificación de dichos instrumentos de planeamiento general."*

Definiéndose en el artículo 15, situación segunda, las condiciones de regulación de estas zonas.

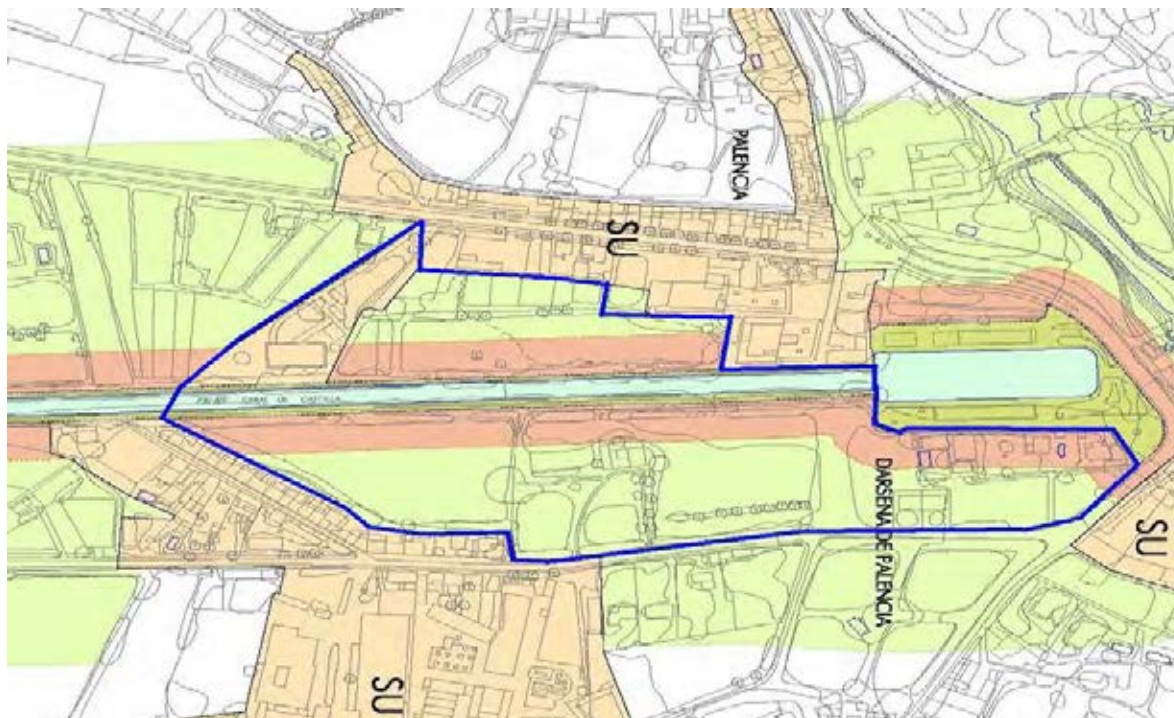
El área de protección en este caso incluye los Sistemas Generales vinculados al Canal, con una superficie de 21.883 m<sup>2</sup> situados a ambos lados la lámina de agua con una anchura media de 27-29 metros de longitud según se grafía en los planos de Ordenación del PGOU de Palencia, En la zona anexa a la Dársena, este área de protección recoge varias viviendas unifamiliares y una zona dotacional privada delimitada en la ficha del PERI 5, que incluye una escuela infantil, todas ellas existentes antes de la aprobación definitiva de el Plan Regional.

Y en cuanto al área de entorno, en el que está incluido el resto del sector.

*a) Suelo Urbano: En el Suelo Urbano de nueva clasificación por Formulación o Revisión del planeamiento vigente, se estará a lo que para dicho Suelo se determine en dicha Formulación o Revisión.*

Tal y como se indica en el informe que la Confederación Hidrográfica del Duero, emite con motivo del Informe Ambiental Estratégico emitido por la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia relativa a la ficha del PERI5: "... se deberá respetar, en todo momento las normas reguladoras y de protección incluidas en el Plan Regional del Canal de Castilla, aprobadas mediante decreto 205/2001 de 2 de agosto, en virtud del cual y dado que el Canal de Castilla está declarado Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico, Decreto 1541/1991 de 13 de junio de la Junta de Castilla y León, para la realización de cualquier actuación dentro de la zona de entorno (200 metros desde la ribera del Canal) es necesaria la correspondiente autorización tanto de la Confederación Hidrográfica del Duero como del Ministerio de Cultura ( Dirección general de Bellas Artes)."

A parte de estos condicionantes se establecen en apartados posteriores las condiciones que se establecen con la aplicación del Acuerdo 18/2018 de 22 de marzo de la Junta de Castilla y León, por la que se declara la ciudad de Palencia, Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico y las afecciones a nivel de Planeamiento Urbanístico al catálogo y normativa de protección del patrimonio arqueológico del PGOU de Palencia.



LEYENDA	
ÁMBITO	
	CANAL
	AMOJONAMIENTO
	ÁREA DE AMOJONAMIENTO
	LÍMITE DEL ÁREA DE PROTECCIÓN
	ÁREA DE PROTECCIÓN
	LÍMITE DEL ÁREA DE ENTORNO
	ÁREA DE ENTORNO
PLANEAMIENTO VIGENTE	
	LÍMITE DE SUELO URBANO O URBANIZABLE EN EJECUCIÓN
	SUELO URBANO O URBANIZABLE EN EJECUCIÓN
	LÍMITE DE SUELO URBANIZABLE SIN EJECUTAR

9. Imagen extraída del Plan Regional del Canal de Castilla. Plano 20 y Leyenda.



### II.3. CIUDAD DE PALENCIA CATEGORÍA DE CONJUNTO HISTORICO.

Acuerdo 18/2018 de 22 de marzo de la Junta de Castilla y León, por la que se declara la ciudad de Palencia, Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico.

Este acuerdo afecta a una parte del suelo delimitado por el Plan Especial de Reforma Interior 5. Tal y como se describe en el acuerdo, esta zona se corresponde con:

*“SEGUNDO: Delimitar la zona afectada por la declaración.*

*PRIMER AMBITO:*

*... sigue por la carretera de Castrogonzalo, y por la travesía de Viñalta incluyendo la parcela 15 de la manzana 2401. Cruza el Canal y sigue por el límite de la Parcela 11 del Polígono 14, que incluye en su integridad hasta llegar al Paseo del Padre Faustino Calvo, y en dirección norte hasta su encuentro con la Avenida Juan Ponce de León...”*



10. Orto foto de la zona afectada por la declaración de Conjunto Histórico de Palencia.  
En rojo la zona que afecta al ámbito de este documento.

Concretamente, la zona afectada es la que se sitúa al Sur de la Dársena del Canal. Única zona del sector con edificación residencial existente.

En principio en el expediente de incoación de Palencia como Conjunto Histórico (7 julio de 1982) no incluía esta superficie de suelo, perteneciente al sector.

En 1991 se declara el Canal de Castilla Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico-artístico así como la totalidad de las obras de fábrica e ingeniería existentes en los tres ramales que forman el Canal de Castilla y su entorno.

En el expediente dispuesto a exposición pública en julio 2016 se incorpora entre otras zonas, los aledaños de la Dársena del Canal de Castilla como entorno del monumento, afectando como ya se ha indicado a una parte del suelo del Plan Especial de Reforma Interior 5, las parcelas afectadas son:

(Datos catastrales)

Pol. 14 Parcela 11	34900A014000110000JU	9.125 m <sup>2</sup>
PS Padre Faustino Calvo 6	2518104UM7521N0001PY	549 m <sup>2</sup>
PS Padre Faustino Calvo 4	2518103UM7521N0001QY	558 m <sup>2</sup>
PS Dársena del Canal 7	2518134UM7521N0001GY	1.428 m <sup>2</sup>
PS Dársena del Canal 3	2518136UM7521N0001PY	1.705 m <sup>2</sup>
PS Dársena del Canal 1	2518101UM7521N0001YY	1.215 m <sup>2</sup>

En esta zona se deberá dar cumplimiento a lo determinado en:

- Ley 12/2002 de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Sección 1ª Régimen de los bienes Inmuebles. Artículos 42, 43 y 44 referidas a la conservación, aprobación de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico o autorización de obras que incida en el área afectada por conjuntos históricos, sitios históricos, zonas arqueológicas y conjuntos etnológicos.

- Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León. Decreto 37/2007 de 19 de abril Capítulo VII Planeamiento Urbanístico. Sección 1ª. INFORMES A EMITIR EN MATERIA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO y Sección 2ª CRITERIOS DE ACTUACIÓN Y DOCUMENTACIÓN QUE DEBE PRESENTARSE PARA LA EMISIÓN DE INFORMES EN MATERIA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

El presente Plan Especial de Reforma Interior, requerirá el informe favorable de la comisión Territorial de Patrimonio Cultural para su aprobación.

La superficie del sector incluida en el Conjunto Histórico, además, está catalogada en el PGOU de Palencia, como zona de protección arqueológica C, tal y como se indica en las Determinaciones de Ordenación Detallada de la ficha del PERI 5, por lo que deberá dar cumplimiento al artículo 235, punto 3 Zona de protección secundaria (Zona C) y el artículo 236.3 en la que se indica la normativa de protección y la documentación de dicha zona.

En este caso en las zonas afectadas por la protección C, cualquier remoción del terreno con procedimientos mecánicos debe realizarse bajo la supervisión continuada de un arqueólogo, con el fin de documentar los indicios de interés arqueológico y verificar el potencial arqueológico de la zona.

En este caso, la superficie afecta de la protección corresponde a la zona con construcciones residenciales existentes. Este terreno y el circundante están bastante transformados.



#### II.4. TRÁMITE AMBIENTAL: art. 157 RUC y L. LEY 21/2013 EVALUACIÓN AMBIENTAL.

Será de aplicación lo señalado en el art. 157.2 del RUCyL:

*"2. Serán objeto de evaluación de impacto ambiental, los instrumentos de planeamiento de desarrollo y las modificaciones de planeamiento de desarrollo que establezcan la ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental".*

La legislación ambiental vigente que define los casos o ámbito de aplicación exigido por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León es:

Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, que en su artículo 7. Define:

*"1/ Serán objeto de una evaluación de impacto ambiental ordinaria, los siguientes proyectos:*

*a) Los comprendidos en el anexo I, así como los proyectos que, presentándose fraccionados, alcancen los umbrales del anexo I mediante la acumulación de las magnitudes dimensiones de cada uno de los proyectos considerados."*

El presente Plan Especial de Reforma Interior no se incluye en ninguno de los grupos 1 a 8 del Anexo I de la Ley de Evaluación Ambiental. Tampoco dentro del grupo 9 como se justifica a continuación:

No se corresponde con los proyectos definidos en el punto a), Al no tratarse un proyecto que se desarrolle en Espacios Naturales Protegidos, Red Natura 2000 y Áreas protegidas por instrumentos internacionales, según la regulación de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Tampoco se puede incluir en el resto de apartados b),c) o d) de este grupo 9.

*"2/Serán objeto de una evaluación de impacto ambiental simplificada."*

El presente Plan Especial de Reforma Interior no se incluye en ninguno de los grupos 1 a 8 del Anexo II de la Ley de Evaluación Ambiental. Tampoco dentro del grupo 9 o 10 como se justifica a continuación:

No se puede incluir en los apartados a) al l) de este grupo 9.

*No se puede incluir en el apartado m) "Cualquier proyecto que suponga un cambio de uso del suelo en una superficie igual o superior a 50 ha. "Ya que, como se ha indicado, el sector tiene una superficie total de 8 Ha.*

Tampoco se incluye en el grupo 10 de este Anexo II, ya que como se ha indicado antes el sector no se encuentra en Espacios Naturales Protegidos, Red Natura 2000 y Áreas protegidas por instrumentos internacionales, según la regulación de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Por tanto no está incluido en los casos que requieren Evaluación de Impacto Ambiental.

Previo a la redacción del PERI5 se aprueba definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, relativa a la ficha del sector de Suelo Urbano no Consolidado PERI 5, ORDEN FYM/1136/2018 de 10 de octubre. La Ficha Modificada es la base del presente PERI 5.

Previo aprobación definitiva de la Modificación Puntual, se entrega Documento Ambiental Estratégico Simplificado, solicitando el Ayuntamiento de Palencia a la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental el inicio del procedimiento de Evaluación Estratégica Simplificada, fecha 13 septiembre de 2017. Dicho procedimiento culmina con la Orden FYM/167/2018, de 2 de febrero, por lo que se formula el Informe Ambiental Estratégico de dicha modificación, de acuerdo con el cual :«No es probable que vayan a producirse efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se tenga en cuenta el contenido del informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Duero...»

Se recogen en este mismo capítulo los condicionantes del informe de la Confederación Hidrográfica del Duero 1.AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.

En cuanto al resto de los informes,

\_ Dirección General de Patrimonio Cultural: Emite informe favorable.

El sector está dentro del ámbito del Canal de Castilla declarado Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico por tanto cualquier actuación en el requerirá su aprobación previa.

\_ Agencia de Protección civil: Emite informe favorable.

Indicando que ninguna de las actuaciones que se planifiquen, ni los diferentes usos que se asignen al suelo, deben incrementar el riesgo hacia personas, sus bienes y el medio ambiente.

\_ Diputación Provincial de Palencia: Emite informe favorable.

No hay afección al modelo territorial y no afecta a la calidad y homogeneidad de los instrumentos de planeamiento de Palencia.

\_ Servicio Territorial de Medio Ambiente: informe favorable.

No es probable que vayan a producirse efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se tenga en cuenta el contenido del informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Duero.

EN CONCLUSIÓN. El Plan especial de Reforma Interior 5, se basa en la Ficha del PGOU de Palencia modificada, en la que se ha reducido la densidad de vivienda, se mantiene la edificabilidad, es un Plan Especial con unos potentes Sistemas Generales de espacios libres (21.883 m<sup>2</sup>) situados en la zona de protección del Canal de Castilla, que pondrán en valor este espacio paisajístico frente a la importante transformación actual.

La ordenación detallada busca establecer un espacio de transición con la ciudad, la integración y recuperación de un entorno marcadamente paisajístico. Mediante la Modificación Puntual referente a la ficha del PERI5, ha reducido considerablemente los efectos producidos por su implantación, (del 40% al 30% de densidad de vivienda)

Todo ello sin perjuicio de atenerse al procedimiento que sea requerido, si fuera necesario, por la Consejería de Fomento y Medio Ambiente al dar cumplimiento de la Orden FYM/238/2016 de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento.

## II.5. INFORME LEY 9/2014 GENERAL DE TELECOMUNICACIONES:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 5c) de la ITU 1/2016, aprobada por Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico: “el informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo (hoy Energía, Turismo y Agenda Digital) previsto en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 mayo, General de Telecomunicaciones, solo es exigible cuando afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, y en otro caso, deberá hacerse constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento.”

A los efectos señalados, debe precisarse que el Plan Especial de Reforma Interior 5 no supone afección o incidencia sobre el citado despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, tal y como se desprende del contenido de la presente memoria.

## II.6. CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE PROTECCIÓN CIUDADANA DE CASTILLA Y LEÓN

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León. Según los datos y la cartografía disponibles en la Agencia de Protección Civil de Castilla y León, el municipio de Palencia está afectado de los siguientes riesgos:

\_Riesgo de inundaciones: Plan de Inundaciones de Castilla y León (INUNcyl): riesgo B, no está afectado por las avenidas de 50 años y si por las de 100 y 500 años.

\_Riesgo potencial de inundaciones para la población: Medio

\_Riesgo de incendios forestales: Índice de riesgo local y peligrosidad moderados.

\_Riesgo del transporte por carretera de sustancias peligrosas: bajo.

\_Riesgo por el ferrocarril: alto

\_Riesgo por proximidad de almacenamiento de sustancias peligrosas: No se encuentra afectado por la zona de alerta e intervención de los establecimientos afectados por la Directiva Sevesco.

Se considera que las actuaciones contempladas en el presente Plan Especial de Reforma Interior 5, no produce incremento de la situación existente, en los aspectos contemplados por la legislación de Protección Civil, Por tanto en aplicación del art. 4. "Planeamiento de

Desarrollo", de la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, no se considera necesario la solicitud de informe de la Agencia de Protección Civil de Castilla y León.

## II.7. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El municipio de Palencia tiene como figura de planeamiento, el Plan General de Ordenación Urbana, cuya última revisión y adaptación a la Ley y al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, fue aprobada definitivamente de forma parcial –quedando sin aprobación definitiva los ámbitos del PERI-3 y sectores SUZ-13R y SUZND-3R- mediante las órdenes de la Consejería de Fomento FOM 410/2008, de 13 de marzo (BOCyL 14/03/2008) y FOM 1848/2008 de 16 de octubre (BOCyL 07/11/2008).

Mediante la Orden FYM 2972015, de 1 de abril, se aprueba definitivamente la revisión del PGOU de Palencia en los ámbitos que no fueron aprobados en la orden FOM 1848/2008 de 16 de octubre, identificados como PERI 3 Ferrocarril, SUZ-13-R Y SUZND-3-R-. Y posteriores modificaciones realizadas al PGOU de Palencia y aprobadas, hasta la presentación del Plan Especial de Reforma Interior 5.

El Plan Especial de Reforma Interior 5, PERI5, está contemplado y delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, Tomo III, Normativa Urbanística Fichas. Zonas Remitidas Planeamiento de Desarrollo. Margen Derecha del Rio Carrión. PERI 5

En el que se define el objeto de dicho Plan así como Determinaciones de Ordenación General, Determinaciones de Ordenación Detallada y Determinaciones de Ordenación General Potestativa.

Con posterioridad, marzo de 2017, se presenta La Modificación Puntual del PGOU en la Ficha del PERI 5 Tomo III Normativa Urbanística Fichas, sobre la que se formaliza este Plan Especial de Reforma Interior PERI5Dicha modificación fue aprobada definitivamente por ORDEN FYM/1136/2018 de 10 de octubre de 2018. El objeto de la modificación puntual es modificar la ficha de planeamiento remitido, margen derecha del rio Carrión, PERI 5, en las siguientes Determinaciones de Ordenación General:

\_ Corrección de los índices de integración social y variedad de usos, en cumplimiento la Ley de Urbanismo de Castilla y León5/1999 y la redacción dada por la Ley 7/20014 vigente desde el 19 de

octubre de 2014 y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por el decreto 6/2016 de 3 de marzo, para adaptarlo a la Ley 7/21044 Abril 2016.

\_ Reducción de la densidad mínima de vivienda, con el fin de lograr una ocupación racional del suelo y de la distribución de la superficie por vivienda, dentro de los límites establecidos por el RUCyL en su artículo 86.

La ficha aprobada definitivamente y en base a la cual se realiza el presente Plan Especial de Reforma Interior es la que se muestra a continuación.

## Normativa Urbanística. Fichas

<b>PLANEAMIENTO REMITIDO</b>	<b>Margen derecha del Río Carrión</b>	<b>PERI-5</b>
<b>CLASE DE SUELO</b>	Urbano no consolidado	

<b>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>	Plan Especial de Reforma Interior
<b>Objeto</b>	Transformación a residencial de una zona ocupada por depósitos e instalaciones industriales, promoviendo la integración del enclave con los desarrollos residenciales colindantes

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

<b>Superficie del ámbito</b>	83.748 m <sup>2</sup> 61.865 m <sup>2</sup> (excluidos sistemas generales)			
<b>Uso predominante</b>	Residencial,			
<b>Usos compatibles</b>	Equipamiento, Terciario			
<b>Edificabilidad máxima</b>	0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			
<b>Densidad máxima viviendas</b>	50 viviendas/ Ha			
<b>Densidad mínima de viviendas</b>	30 viviendas/ Ha			
<b>Superficie Sistemas generales</b>	21.883 m <sup>2</sup> (SG-CC)			
<b>Índice de integración social</b>	30 % s/ edificabilidad residencial			
<b>Índice de variedad de usos</b>			<b>V.colec.</b>	<b>V. Unif.</b>
	<b>Residencial</b>	90 % s/E total	<b>VP</b> 30 % s/ER	
			<b>VL</b> 37 % s/ER	33 % s/ER
	<b>Otros usos</b>	10 % s/E total		

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA**

La ordenación del ámbito deberá contemplar la reserva del sistema general Canal de Castilla como espacio libre de uso público. Se deberá prever una conexión entre las dos márgenes del Canal, con el objeto de fomentar la integración entre los tejidos urbanos que se desarrollan a ambos lados. La conexión debe integrarse con el viario existente o previsto, dando continuidad a los itinerarios y desplazamientos peatonales.

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**

<b>Tipología de la edificación</b>	Edificación abierta, vivienda colectiva Vivienda unifamiliar extensiva e intensiva
<b>Altura máxima de la edificación</b>	4 plantas
Se localizarán preferentemente los equipamientos locales y espacios libres de uso público vinculados al sistema general Canal de Castilla con el objeto de consolidar un eje dotacional que organice las actividades públicas y sirva como elemento vertebrador de la ordenación del nuevo espacio residencial. Se deben respetar las limitaciones de la zona de protección arqueológica grafiada en el Catálogo.	
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.	

Normativa Urbanística. Fichas

PLANEAMIENTO REMITIDO	Margen derecha del Río Carrión	PERI-5
-----------------------	--------------------------------	--------

#### GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada
PROGRAMACIÓN	Se deberá redactar el documento de planeamiento de desarrollo en el plazo de tres años desde la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana.

**E total** Superficie edificable total

**ER** Superficie edificable residencial

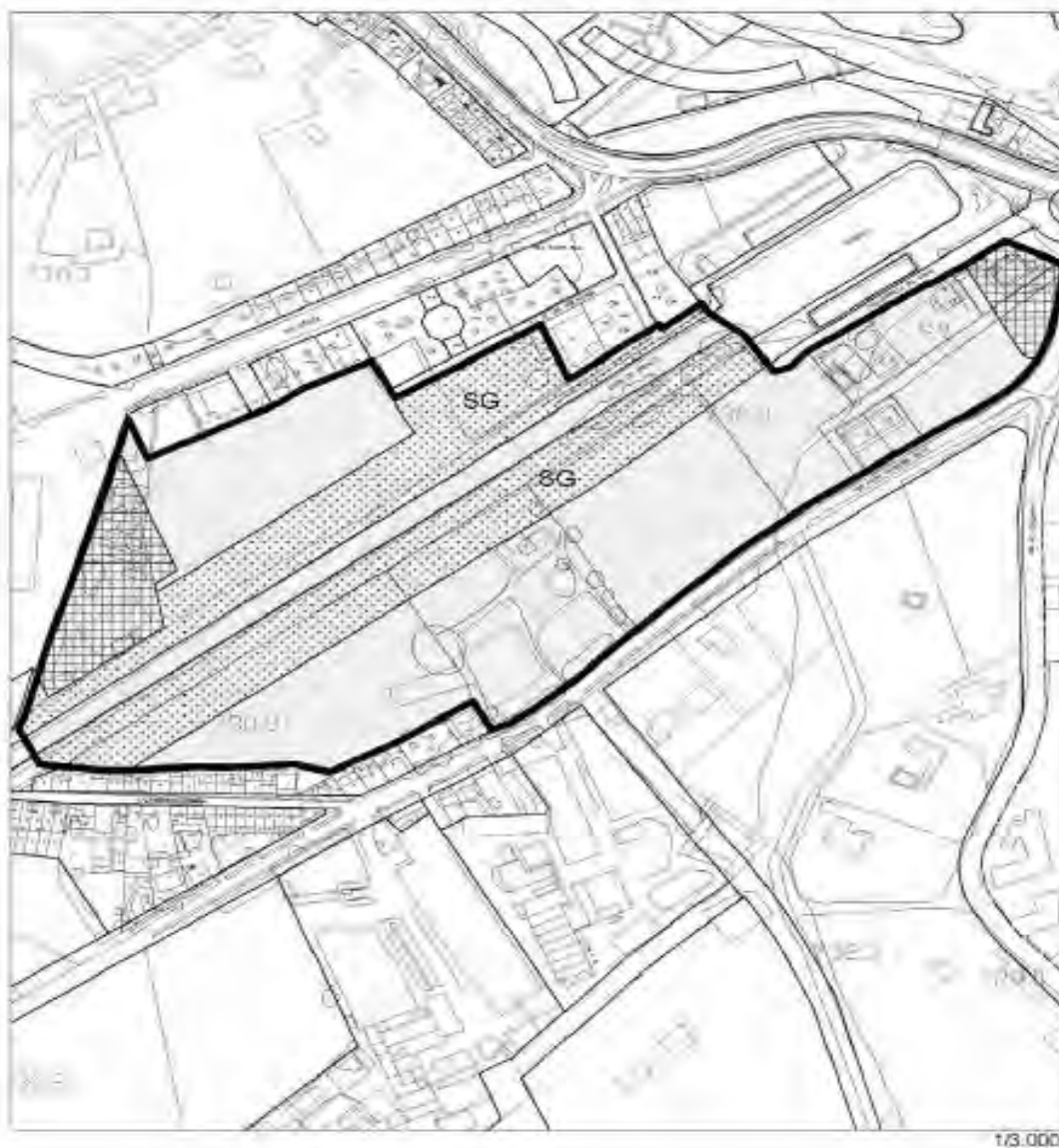
**VP** Vivienda de protección pública

**VL** Vivienda libre

Plan General de Ordenación Urbana de Palencia



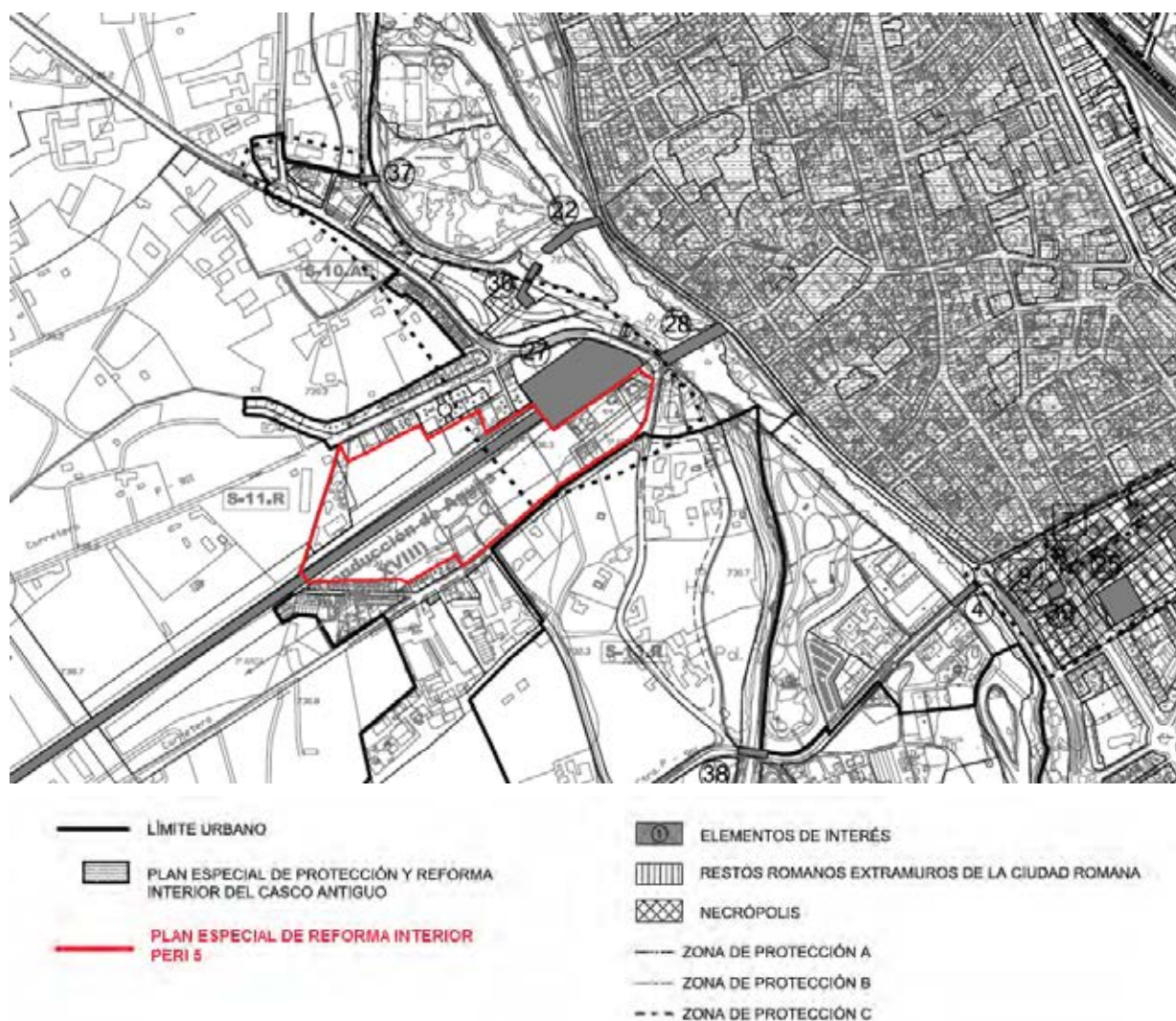
PLANEAMIENTO REMITIDO	Margen derecha del Río Carrión	PERI-5
-----------------------	--------------------------------	--------



## AFECCIONES AL CATÁLOGO Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DEL PGOU DE PALENCIA

En las determinaciones de Ordenación Detallada de la Ficha del PERI5, que especifica que se deben respetar las limitaciones de la zona de protección arqueológica grafiada en el Catálogo.

Tal y como se aprecia en las imágenes 9 y 10, parte del sector se ve afectado por esta protección: superficie situada al Sureste, paralela al lateral la Dársena del Canal y el encuentro con el Ramal del Canal de Castilla y al otro lado del Canal una pequeña franja destinada en la ficha del PERI5 a los Sistemas Generales vinculados al Canal de Castilla. El tipo de protección arqueológica es el C, según el plano 12.2 del Catálogo de Bienes Protegidos y yacimientos Arqueológicos del PGOU de Palencia.



11. Recorte del plano del PGOU de Palencia. Catálogo de Bienes Protegidos y Yacimientos Arqueológicos. Número 12.2.

El PGOU de Palencia en el tomo II. Normativa Urbanística. Título IX. Protección del Patrimonio Cultural. Capítulo 2 Normativa de Protección del Patrimonio Cultural Arqueológico. Establece las condiciones y actuaciones necesarias, para la protección y conservación del patrimonio arqueológico.

Definiendo, los tipos de intervención, las zonas de protección así como las normas y documentación para cada zona de protección. En este caso tenemos:

*“ART. 235. Zonas específicas de protección*

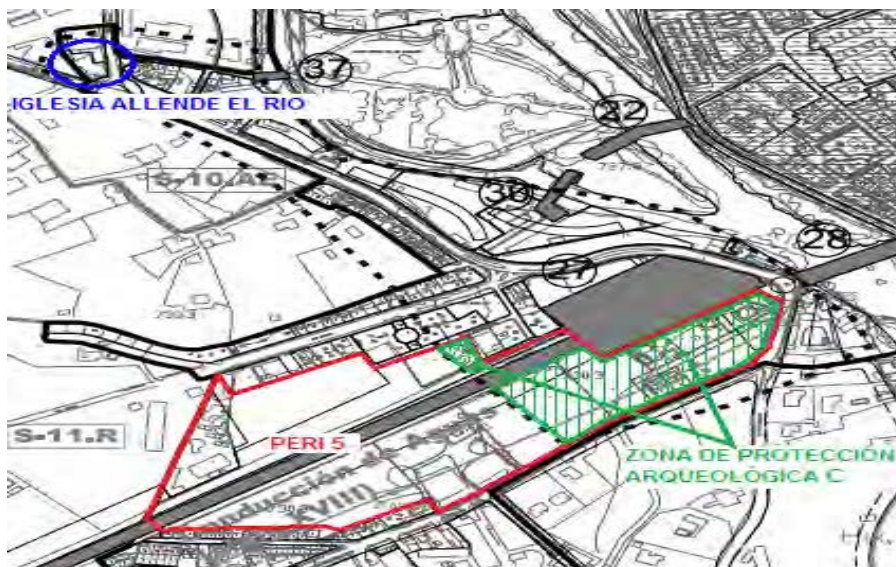


*Se diferencian distintos grados de protección del suelo, aplicándose a cada uno de ellos una normativa diferente que regula el desarrollo de las obras que afecten o impacten de forma negativa en su subsuelo.*

**3.- Zona de Protección Secundaria (ZONA C):** comprende zonas de un interés arqueológico secundario dentro del contexto de la ocupación histórica del casco urbano de Palencia. También incluye aquellos lugares en los que la secuencia arqueológica se ha visto afectada por intrusiones propias del desarrollo urbano, menoscabando su potencial, así como otras zonas urbanas o yacimientos arqueológicos donde la posibilidad de la existencia de restos es menor o en las que es previsible exista información redundante respecto a la ofrecida por otras áreas con un interés inicial más relevante. Cuentan igualmente con esta protección los hallazgos aislados que ya estén catalogados o que pudieran incorporarse al inventario arqueológico del municipio, así como aquellos lugares donde existen noticias no confirmadas de la existencia de restos arqueológicos.”

En el cuadro que adjunta a este artículo EL Plan General, aparece:

En suelo urbano o urbanizable fuera del Casco antiguo: Allen del Río: desde la iglesia hasta el Paseo de Padre Faustino Calvo (13,79 ha) y posible trazado de la traída de aguas del XVIII.



12. Recorte del plano del PGOU de Palencia. Catálogo de Bienes Protegidos y Yacimientos Arqueológicos.  
Número 12.2

La situación actual del suelo en el ámbito afectado por la protección arqueológica es la que se describe a continuación:

En la zona Sureste encontramos el terreno más transformado de todo el sector, las actuaciones de construcción de las viviendas, realizadas entre los años 1950 a 1973 según datos catastrales, terminan por transformar el suelo ya modificado por los anteriores trabajos de labranza. Sin tener en cuenta la magnitud del movimiento de tierras necesario para las obras de construcción realizadas entre finales del siglo XVIII y principios del XIX para la construcción del Canal y la Dársena de Palencia.

La zona Noreste al otro lado del Ramal del Canal, es menos relevante ya que según la ficha del sector se corresponde con los Sistemas Generales vinculados al Canal de Castilla y por tanto no es susceptible de ser construida, aunque en cualquier caso se deben cumplir las condiciones y obligaciones establecidos para esta zona de protección.

*“ART. 236. Normativa de protección y documentación*

*En estas zonas cualquier remoción del terreno con procedimientos mecánicos debe realizarse bajo la supervisión continuada de un arqueólogo, quien establecerá el ritmo y las características de extracción de los sedimentos, con el fin de poder documentar los indicios de interés arqueológico que pudieran aparecer durante el proceso de vaciado de tierras. El seguimiento arqueológico afectará a toda la superficie del solar o terreno que se vea afectado por un impacto negativo o destructivo. Con este tipo de intervención se puede verificar el potencial arqueológico del subsuelo, así como evaluar las características y condiciones de conservación que presenta la secuencia estratigráfica.”*

Para la clasificación del suelo sector, se establece

*“Suelo urbano y urbanizable fuera del ámbito del Casco Antiguo: En esta área de protección secundaria se realizará un seguimiento arqueológico continuado de todos los movimientos de tierra que se realicen. Cuando los hallazgos fuesen relevantes se podrá solicitar el paso de una Zona C o de Protección Secundaria a una Zona B o de Protección*

*Preferencial, modificación que deberá ser aprobada por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural o, en su caso, por el correspondiente organismo administrativo, quien determinará el proceso específico que ha de seguirse en cada caso.”*

*“ART. 237. Normativa de actuación y tramitación.*

*Con vistas a regular el desarrollo de las obras de cualquier naturaleza que impliquen remociones del terreno en el subsuelo de las áreas de interés arqueológico definidas en el epígrafe anterior, se establecen unas normas específicas de actuación y protección, siguiendo los criterios fijados por la legislación en materia de protección arqueológica del Patrimonio Histórico y Cultural.*

### *237.3. Normas para las ZONAS C o de protección secundaria*

*Ante cualquier solicitud de licencia de obra que afecte a los sectores catalogados como Zona C, el constructor o promotor de la obra deberá haberse puesto en contacto con un arqueólogo, quien, de manera previa a la concesión de dicha licencia, tiene la obligación de presentar ante el organismo competente una propuesta de actuación, en donde el responsable de acometer el seguimiento arqueológico de la remoción de tierras del solar o espacio afecto deberá hacer constar los siguientes aspectos: protección que establece la norma complementaria para ese lugar, conocimiento histórico del área a intervenir, relación de posibles intervenciones arqueológicas realizadas con anterioridad, objetivos de la actuación, definición de la superficie a intervenir y plazos de ejecución.*

*Sólo una vez que la administración haya emitido el permiso de actuación, el técnico responsable podrá iniciar los trabajos de seguimiento arqueológico. El ritmo de éstos lo marcará el arqueólogo, quien, siempre que la secuencia arqueológica lo demandare, podrá agilizar, ralentizar o incluso paralizar temporalmente la extracción de tierras con el fin de poder documentar y registrar de forma adecuada los restos y evidencias históricas de interés que vayan a verse destruidos por el vaciado del solar.*

*Finalizada la intervención arqueológica será obligatorio por parte del técnico arqueólogo responsable de la actuación redactar la correspondiente memoria técnica, a la vista de la cual el organismo competente emitirá dictamen.”*

### RIESGOS DE INUNDABILIDAD: PGOU DE PALENCIA.

El Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, establece en su memoria vinculante de Ordenación, 15. Riesgos de inundabilidad.

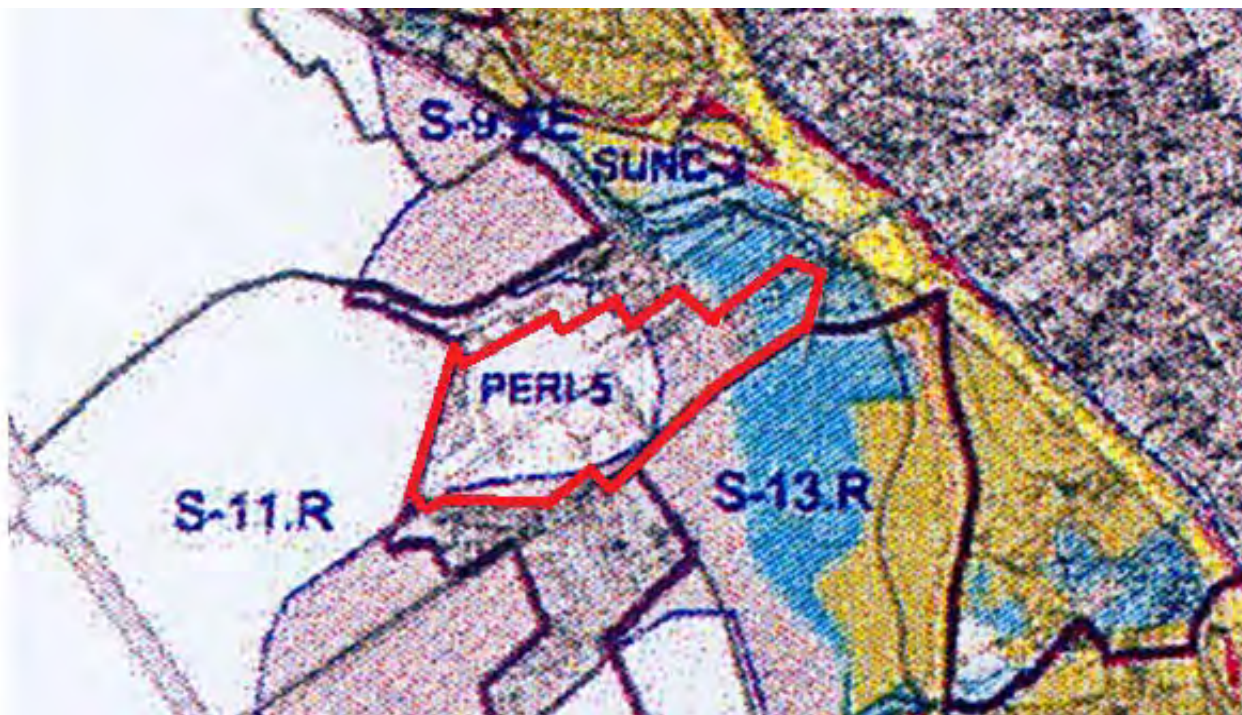
Definiendo los condicionantes al planeamiento, de acuerdo con el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 1/2001 que aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y el estudio hidrológico solicitado por el Ayuntamiento de Palencia a la Confederación Hidrográfica del Duero para definir los límites de inundación en unos 10 Km del río Carrión y su entorno, desde la afluencia del río Valdeginete hasta el límite del término municipal de Palencia.

La finalidad de este estudio fue la determinación de los caudales de avenida con periodos de 2, 33, 5, 50, 100 y 500 años.

Como conclusión de los resultados se establecen las siguientes zonas:

Zona correspondiente a la avenida de 50 años a la avenida de 100 años y a la de 500 que afecta hasta una cota aproximada de 730 metros.

En función de estos datos y zonas se realiza un plano de Palencia y las zonas de inundabilidad de la ciudad de Palencia.

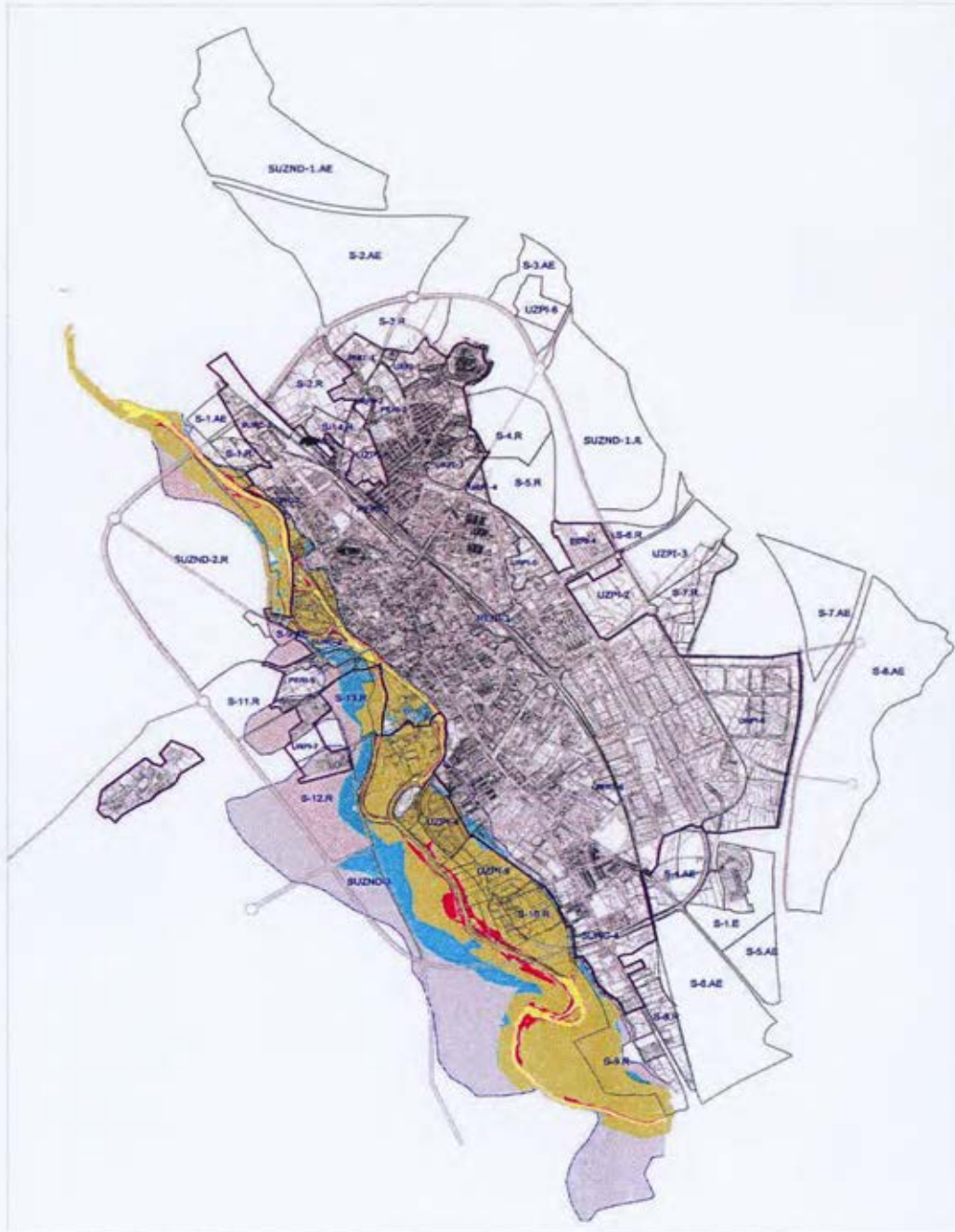


13. Fragmento de la Memoria Vinculante del PGOU de Palencia. Riesgos de Inundabilidad. Situación del PERI 5.



Memoria

### Riesgos de inundabilidad



Plan General de Ordenación Urbana de Palencia

88

14. Memoria Vinculante. Plano del PGOU de Palencia. Riesgos de Inundabilidad.



La franja verde se corresponde con la zona de protección total, no afecta al sector del Plan Especial. Los espacios tintados de azul, son zonas con restricciones tipo I, las más afectadas con las avenidas extraordinarias y su límite corresponde a la línea de avenida de 100 años de periodo de retorno. Por último, los espacios en gris claro, zonas con restricciones tipo II, son zonas afectadas por las máximas avenidas extraordinarias y su límite corresponde a la línea de avenida de 500 años de periodo de retorno.

En el PGOU de Palencia Tomo III. Normativa Urbanística. Fichas. Se establecen en las fichas de suelo urbanizable las determinaciones para cada sector no así en las fichas de los Planes Especiales de Reforma Interior.

En el Informe ambiental Estratégico de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, relativa al PERI 5, ORDEN FYM/167/2018.

2.- consultas realizadas. La Confederación Hidrográfica del Duero informa que el extremo Noreste del PERI 5 se ubica en la zona de Policía del río Carrión y por tanto para la realización de cualquier obra se deberá solicitar autorización al Organismo de Cuenca y además el ámbito está en su totalidad dentro de la zona inundable, por lo que deberán tenerse en cuenta las limitaciones existentes en este tipo de zonas.

Como se puede apreciar en la imagen N° 12 el PERI 5 está afectado por las restricciones tipo II en la zona que se desarrolla la vivienda unifamiliar existente en el sector y un poco más hacia el interior se extiende la línea de avenida de los 500 años. Por tanto los futuros proyectos de construcción que se realicen en estas zonas deberán respetar las restricciones que establece el Plan General de Ordenación Urbana para estas zonas de Prohibición.

### CAPITULO 3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

El municipio de Palencia tiene como figura de planeamiento, el Plan General de Ordenación Urbana, cuya última revisión y adaptación a la Ley y al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, fue aprobada definitivamente de forma parcial –quedando sin aprobación definitiva los ámbitos del PERI-3 y sectores SUZ-13R y SUZND-3R- mediante las órdenes de la Consejería de Fomento FOM 410/2008, de 13 de marzo (BOCyL 14/03/2008) y FOM 1848/2008 de 16 de octubre (BOCyL 07/11/2008).

Con posterioridad, marzo de 2017, se presenta La Modificación Puntual del PGOU en la Ficha del PERI 5 Tomo III Normativa Urbanística Fichas, sobre la que se formaliza este Plan Especial de Reforma Interior PERI5. Dicha modificación fue aprobada definitivamente por ORDEN FYM/1136/2018 de 10 de octubre de 2018. El objeto de la modificación puntual es modificar la ficha de planeamiento remitido, margen derecha del río Carrión, PERI 5, en las siguientes Determinaciones de Ordenación General:

- \_ Corrección de los índices de integración social y variedad de usos.
- \_ Reducción de la densidad mínima de vivienda.

Son estas las figuras de Planeamiento que dan cobertura a este Plan de Reforma Interior 5 clasificándolo como suelo urbano no consolidado.

Por tanto El Plan Especial de Reforma Interior 5, PERI5, está contemplado y delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, Tomo III, Normativa Urbanística Fichas. Zonas Remitidas Planeamiento de Desarrollo. Margen Derecha del Río Carrión. PERI 5, ficha modificada posteriormente.

En el que se define el objeto de dicho Plan así como Determinaciones de Ordenación General, Determinaciones de Ordenación Detallada y Determinaciones de Ordenación General Potestativa.

Las Determinaciones de Ordenación General del Plan Especial de Reforma Interior 5, son:

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

<b>Superficie del ámbito</b>	83.748 m <sup>2</sup> 61.865 m <sup>2</sup> (excluidos sistemas generales)			
<b>Uso predominante</b>	Residencial,			
<b>Usos compatibles</b>	Equipamiento, Terciario			
<b>Edificabilidad máxima</b>	0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			
<b>Densidad máxima viviendas</b>	50 viviendas/ Ha			
<b>Densidad mínima de viviendas</b>	30 viviendas/ Ha			
<b>Superficie Sistemas generales</b>	21.883 m <sup>2</sup> (SG-CC)			
<b>Índice de integración social</b>	30 % s/ edificabilidad residencial			
<b>Índice de variedad de usos</b>	<b>Residencial</b>	90 % s/E total		<b>V. cotec.</b>
			<b>VP</b>	30 % s/ER
			<b>VL</b>	37 % s/ER
	<b>Otros usos</b>	10 % s/E total		<b>V. Unif.</b>

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA**

La ordenación del ámbito deberá contemplar la reserva del sistema general Canal de Castilla como espacio libre de uso público. Se deberá prever una conexión entre las dos márgenes del Canal, con el objeto de fomentar la integración entre los tejidos urbanos que se desarrollan a ambos lados. La conexión debe integrarse con el viario existente o previsto, dando continuidad a los itinerarios y desplazamientos peatonales.

## DV-MV MEMORIA VINCULANTE

### TITULO I: CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La presente documentación, desarrolla el Plan de Reforma Interior 5 (en lo sucesivo PERI5), teniendo por objeto la Ordenación Detallada del ámbito delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia. Normativa Urbanística Fichas PERI 5.

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

Este Plan Especial responde a la necesidad de transformar, ordenar e incorporar a la estructura de la ciudad y en particular, al desarrollo urbano que ya han experimentado las zonas limítrofes del sector, una zona degradada, un vacío urbano sin uso específico debido al abandono de sus usos tradicionales.

Por otro lado, la conveniencia de este Plan de Reforma Interior 5, reside en la importancia que está adquiriendo para la ciudad los espacios adyacentes al río Carrión, la Dársena del Canal y el Canal de Castilla, como espacios públicos verdes vinculados al ocio y disfrute de los ciudadanos. El desarrollo del PERI 5 con unos potentes Sistemas Generales, solo pondrá más en valor este corredor verde en el que se ha convertido el Ramal del Canal de Castilla.

En último lugar pero no menos importante, la oportunidad de dotar de una trama urbana racional y con servicios, los asentamientos residenciales y dotacionales que existen actualmente en el en el sector y que se pretenden incorporar al desarrollo del mismo con el mínimo perjuicio posible.

La iniciativa para la formulación del Planeamiento es privada, tal y como se recoge en la Ficha del PERI5 del PGOU de Palencia.

### TITULO II: OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

#### **CAPITULO 1: OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.**

El Plan Especial de Reforma Interior 5, se desarrolla íntegramente sobre suelo urbano no consolidado y define la Ordenación Detalla dentro de su ámbito de aplicación, cumpliendo las determinaciones de Ordenación General y Detalladas ya establecidas en la ficha correspondiente del sector, en el PGOU de Palencia, las condiciones generales de la actividad urbanística pública y los objetivos que se establecen en la presente Memoria Vinculante.

El ámbito está situado en la margen derecha del río Carrión, frente al casco urbano de la capital, en la zona contigua a la Dársena del Canal de Castilla en Palencia y dividido en dos por el ramal que comunica esta con la vía principal Canal de Castilla.

#### **I.1 OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:**

El objeto que se indica en la ficha del sector, PERI 5, incluida en el PGOU de Palencia es: *“Transformación a residencial de una zona ocupada por depósitos e instalaciones industriales, promoviendo la integración del enclave con los desarrollos residenciales colindantes.”*

Los objetivos principales del Plan Especial de Reforma Interior son:

La creación de una trama urbana de baja densidad, que se integre con el tejido urbano circundante y sea permeable hacia los Sistemas Generales vinculados al Ramal del Canal de Castilla, poniendo en

valor este elemento catalogado como del Bien de Interés Cultural y eje vertebrador del sector, en un suelo sin uso y disgregado.

Estos objetivos tienen en cuenta las condiciones morfológicas, físicas y ambientales que actualmente definen el sector, por ejemplo, La posición de borde o “bisagra” entre la respecto ciudad y zonas no urbanas o los límites físicos que supone la importante reserva de los Sistemas Generales vinculados al Ramal del Canal de Castilla y que condicionan absolutamente el nuevo desarrollo del sector.

Objetivos quedaron reflejados en la Modificación Puntual del PGOU en la ficha del PERI5 (aprobada definitivamente por ORDEN FYM/1136/2018 de 10 de octubre de 2018) al solicitar una disminución de la densidad de vivienda mínima del 40% que establecía la Ficha del PGOU al 30%, modificación realizada en consonancia con elementos como los ya descritos anteriormente: la conexión entre la ciudad y espacios más rurales, el entorno paisajístico, natural y su vinculación al ocio, deporte, cada vez mayor de los espacios “verdes” vinculados a la Dársena y el Ramal del Canal de Castilla y su valor cultural.

Y por descontado con los criterios establecidos en el PGOU de Palencia y las expectativas que se recogieron de la población y los diferentes colectivos sociales, durante elaboración del mismo y que así han quedado reflejadas en la memoria vinculante.

En Base a estos objetivos se definen las LÍNEAS BÁSICAS DE LA ORDENACIÓN:

1/ Establecer, en la medida de lo posible, zonas que recojan tipologías edificatorias similares, reflejo de las áreas de borde del sector, de manera que exista una clara coherencia e integración con el entorno.

2/ Establecer como principio una densidad del sector que se aproxime a la densidad mínima aprobada en la modificación puntual de la ficha del PERI 5 esta opción se argumenta desde la memoria vinculante del PGOU y además se tiene en consideración: la actual demanda de vivienda; la reducción constante de la población; la posición del sector en la margen derecha del rio Carrión, donde la vivienda pierde terreno a espacios más rurales; la presencia del eje verde en que pretende convertirse el Ramal Canal de Castilla y la aprobación en estos últimos años de Planes Parciales al Norte de la ciudad con una enorme capacidad residencial, deben ser suficiente argumentos. Sin soslayar las densidades máxima y mínima establecidas en la ficha del sector.

3/ Proyectar una trama viaria proporcionada y ajustada a las necesidades del sector, que dé servicio a las futuras demandas, tanto de tráfico rodado como peatonal, pese a la separación en dos zonas por la posición del Ramal del Canal de Castilla y los de espacios vinculados a él y que los accesos principales a la zona Norte no forman parte del desarrollo del Sector, condicionando seriamente la conexión del nuevo viario con la trama existente y la dotación de servicios de infraestructuras, la urbanización y el funcionamiento del tráfico cuando el sector se desarrolle

4/ Mantener las edificaciones existentes en el sector, incorporándolas al desarrollo urbanístico del mismo, con el menor perjuicio posible, pero, permitiendo la correcta ejecución del Planeamiento de Desarrollo tal y como se establece en el presente documento y el cumplimiento del conjunto de deberes urbanísticos que les correspondan al quedar incluidos en este Plan Especial de Reforma Interior 5.

5/ En todo momento se ha de considerar la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, en el viario, plazas de aparcamiento, acceso y movimiento en los espacios libres públicos, en todo momento se atenderá la calidad y mejore de la accesibilidad como en un futuro el acceso a las construcciones.

## I.2 CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN:

La formalización e implantación de los objetivos del Plan Especial de Reforma Interior<sup>5</sup> en el sector se realiza en base a los siguientes criterios de ordenación:

1/ La ordenación está condicionada por las realidades físicas del sector.

La división del sector en dos ámbitos por el Ramal del Canal de Castilla obliga a establecer dos áreas de desarrollo con claras diferencias de configuración.

2/ La posición y superficie de los Sistemas Generales vinculados al Canal (consumen el 27,12% de la superficie del sector) y el propio Canal, separan física, ambiental y visualmente las dos zonas donde se desarrollan los diferentes usos del sector.

El Ramal del Canal y los Sistemas Generales vinculados a él el forman parte de un futuro corredor verde, que se extiende por sectores contiguos, transversal corredor que toma como eje el Río Carrión, según se establece en la memoria Vinculante del PGOU de Palencia: "(...) *contemplándolos no como meros "ejes verdes", sino como parques públicos equipados, que alberguen en su interior distintos equipamientos de servicio a la ciudad.*"

3/ Las reservas de Espacios libres Públicos se reparten en ambas márgenes, y en ambos casos se asocian a este parque lineal verde que formarán el Ramal del Canal de Castilla y los Sistemas Generales vinculados a él, tal y como establece la Ficha del PERI<sup>5</sup> en las Determinaciones de Ordenación Detallada.

En la zona Norte, de menor superficie, se plantea una plaza pública que articula las dos piezas donde se formaliza la vivienda Colectiva Protegida, permitiendo una mayor flexibilidad, aprovechamiento de la luz y apertura a estos espacios verdes.

En la zona sur se agota el resto de superficie destinada a espacios libres públicos de carácter ajardinado (parques): zona Oeste en el perímetro del sector y zona este entre las viviendas existentes y las de nueva ordenación.

4/ El área correspondiente al Equipamiento público queda establecida en la ficha del sector, en la mayor parte de los terrenos actualmente en uso por el Centro de Acción Social (CEAS) de Allende el Río, cubriendo ampliamente la reserva de suelo para el sistema local de equipamiento público establecida en el art 106 del RUCyL.

5/ La implantación del viario, sus conexiones con la estructura urbana existente y la comunicación interior entre espacios libres, equipamientos y zonas residenciales es lo que da forma la estructura y ordenación del sector.

Se establece una pequeña red viaria, en ambas zonas, Norte y Sur, formadas principalmente por dos vías, ambas paralelas en el caso de la zona Norte a la Avenida Viñalta y en de la zona Sur al Paseo de Padre Faustino Calvo. La primera de ellas de tráfico rodado y peatonal, más importante y la segunda, limitrofe con los Sistemas Generales vinculados al Canal, peatonal.

Mediante vías transversales, se formaliza la comunicación interior y la conexión con el viario exterior al sector. Este viario se traza lo más ortogonal posible, garantizando su funcionalidad y servicio a las futuras demandas.

La creación de las vías interiores peatonales, limítrofes con los Sistemas Generales, refleja la intención de provocar la menor incursión medioambiental en las zonas contiguas al Canal favoreciendo una transición lo más respetuosa posible con estos espacios verdes y de forma que las vías transversales no generen fondos de saco en el límite con los Sistemas Generales, permitiendo una circulación lo más fluida posible.

En la zona Norte, la vía interior paralela a la Avenida de Viñalta, normaliza y resuelve la situación actual de los edificios que se sitúan en esta Avenida, teniendo en un futuro las fachadas posteriores limítrofes con el sector frente a una vía pública.

La conexión del nuevo viario en la zona Norte con el viario existente, queda supeditada a la ejecución de dos conexiones con la Avenida de Viñalta, exteriores al sector y que no dependen de su desarrollo.

6/ La distribución de las plazas de aparcamiento del sector se realiza en función de la distribución de los edificios residenciales y de equipamiento. Siendo cierto que la zona Norte de mayor número de viviendas, por motivos de superficie no es posible establecer mayor número de plazas, teniendo las zonas limítrofes tiene capacidad y espacio para absorber la falta de aparcamiento si fuese necesario.

En la zona Sur se ha tratado de aumentar las plazas cerca de los espacios de equipamiento y sobre todo cerca de la Plaza de acceso a la Dársena del Canal que presenta habitualmente una considerable aglomeración de estacionamientos lo que dificulta su tránsito.

7/ La distribución de las tipologías residenciales en las dos áreas del sector, Norte y Sur, se establece a partir de las condiciones existentes en zonas de borde: tipos y carácter de la edificación de perímetro, permeabilidad con los espacios verdes vinculados al Canal de Castilla, buscando establecer una ordenación coherente con la posición del sector en una zona de término de ciudad y con destacados valores naturales y patrimoniales.

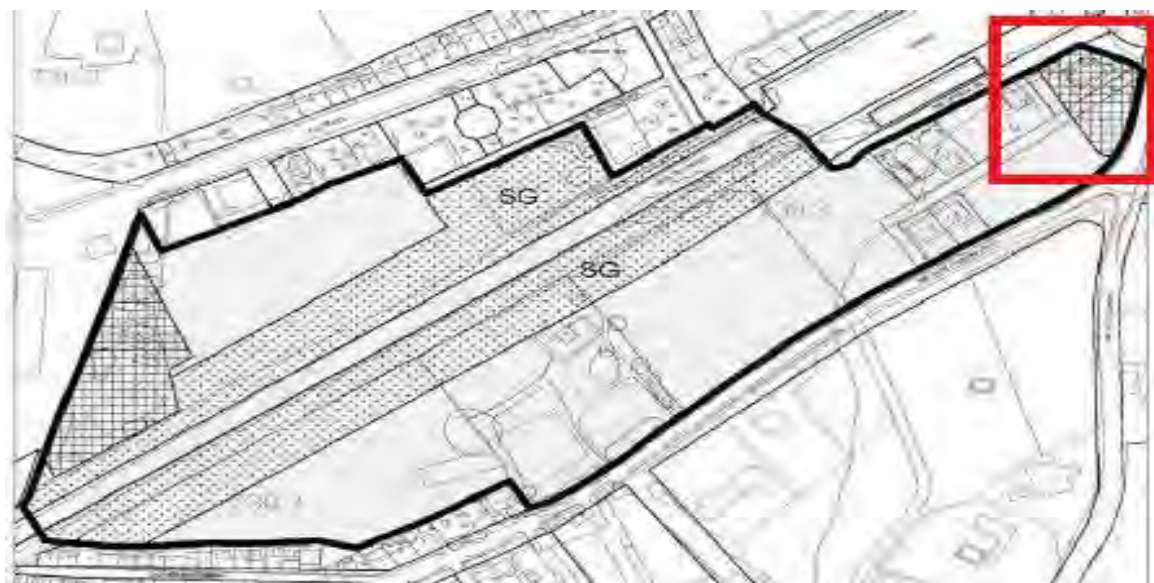
De tal forma que en la zona Norte, se establece la mayor parte de las edificaciones en altura, en sintonía con las edificaciones circundantes. Son bloques abiertos, vinculados a espacios libres, públicos (plaza) o de uso privado.

En la zona Sur se desarrolla la vivienda unifamiliar, exceptuando el frente desde donde se accede al sector a través del Puente Mayor, donde se ubica uno de los volúmenes de vivienda colectiva libre, frente a la línea de edificación en altura situada al inicio del Paseo Padre Faustino Calvo.

8/ Equipamiento privado: La superficie delimitada en la ficha del PGOU como equipamiento privado está situada frente al espacio de acceso a la Dársena del Canal desde el Puente Mayor.

Esta superficie de 2.391 m<sup>2</sup>según se grafía en la ficha del PERI5 PGOU de Palencia, incluye: la parcela correspondiente al Paseo Dársena del Canal 1 ya edificada y con actividad (Escuela infantil Píccolo), parte de un camino que da servicio a las viviendas situadas en el Paseo Dársena del Canal 3 y 7, (que aparece relegado en la ficha del sector), y el extremo Oeste de la Parcela11 –Polígono 14, Escucha Gallos.





15. Posición del equipamiento privado en la ficha del PERI 5. PGOU de Palencia.

La propuesta del Plan Especial es dividir el equipamiento privado en dos zonas, con una superficie final mayor. La primera se corresponde a la ubicación actual de la Escuela infantil, en las mismas condiciones que las actuales, con el fin de no interrumpir su actividad.

La segunda zona, de forma rectangular, ocupando una de las nuevas manzanas del sector, se sitúa en el límite oriental de la parcela 10 del polígono 14 Escucha Gallos. Sus lados más pequeños dan frente al Paseo Padre Faustino Calvo y a los Sistemas Generales vinculados al Canal y los largos a dos vías de nuevo trazado.

La nueva vía que limita al Este con esta manzana de equipamiento, recogerá el colector de saneamiento que atraviesa en la actualidad el Ramal del Canal de Castilla desde la Travesía del Canal de Viñalta hasta la carretera de Villamuriel, como se puede observar en la información suministrada por Aquona.

Esta nueva disposición del equipamiento privado, permite establecer una vía de acceso normalizada, de un solo sentido y con salida al Paseo Padre Faustino Calvo, en la posición del antiguo camino zonas de estacionamiento que desahoguen la pequeña plaza empedrada que da acceso a la Dársena.

### I.3 IMÁGENES DEL SECTOR



16. Imágenes de las edificaciones existentes en el perímetro Norte del sector.



17. Imágenes del Puente Mayor y los edificios existentes en el Sur del sector.

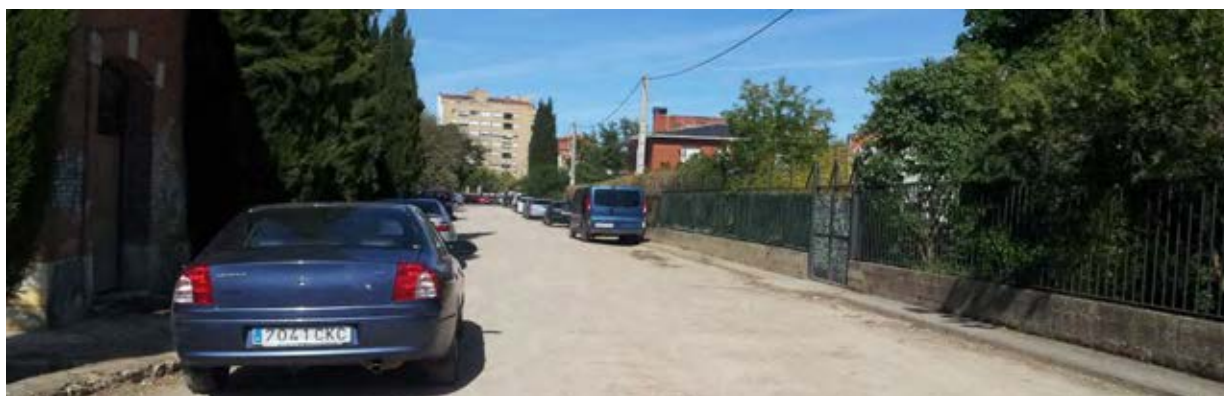




18. Zona centro y Este del PERI 5. Escuela infantil, próxima a la Dársena del Canal.



19. Camino existente de acceso a las viviendas del Paseo Dársena del Canal

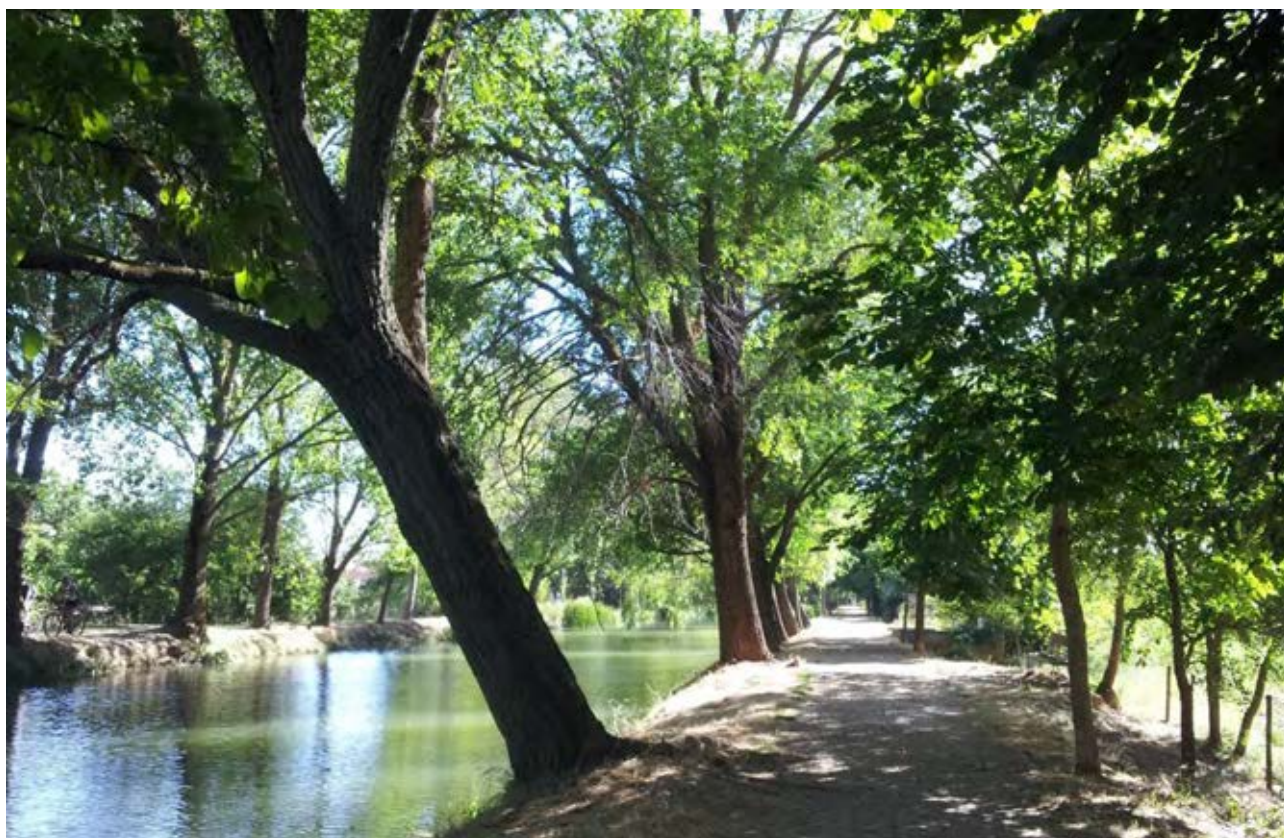


20. vista del Paseo Dársena del Canal





21. Edificaciones limítrofes con el camino de sirga.



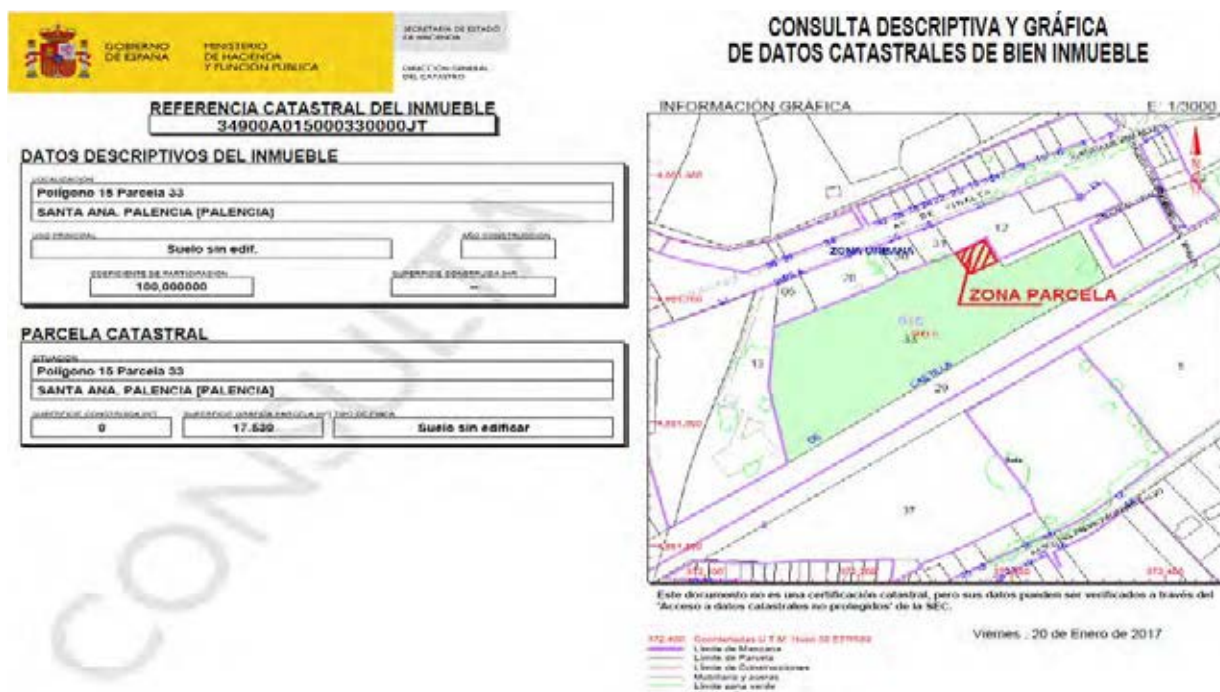
22. Ramal del Canal de Castilla y caminos de sirga.

## CAPITULO 2: DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR 5.

La ordenación propuesta parte de la incorporación a la superficie del sector, la esquina Noreste de la parcela 33 polígono 11 Santa Ana, actualmente fuera del sector y cuya agregación se justifica previamente a la descripción de la propuesta.

### II.1. AMPLIACIÓN DE LA SUPERFICIE DEL SECTOR.

El Plan General de Ordenación Urbana de Palencia delimita el Plan Especial de Reforma Interior dejando una parte de la Parcela 33 Polígono 15, Santa Ana fuera del sector. Este trozo de parcela, calificada en el PGOU de Palencia como urbana, es propiedad de INBROSER S.L. como el resto de la parcela 33. La justificación y argumentos para incorporar este fragmento de parcela de 605 m<sup>2</sup> de superficie, son los que a continuación se exponen:



### 23. Consulta sede electrónica de Catastro de la Parcela 33 Polígono 15 Santa Ana.

ARTICULO 146. 2 .3 y .4 DEL RUCyL

El artículo 146 del Reglamento de Castilla y León establece que:

*"2. Asimismo los Planes Especiales de Reforma Interior podrán tener por objeto la ejecución de otras operaciones de reforma interior para la descongestión del suelo urbano a mejora de las condiciones ambientales, de habitabilidad o de accesibilidad, (...) la resolución de los problemas de circulación o cualesquiera otros fines análogos."*

La incorporación de esta parte de la parcela 33 resuelve problemas de circulación y permite mantener las condiciones de habitabilidad de alguno de los edificios perimetrales que tienen fachadas hacia este sector, como a continuación se describe.

*"3. El ámbito de los Planes Especiales de Reforma Interior puede ser delimitado por un instrumento de planeamiento general o bien elaborarse en respuesta a necesidades no previstas en el mismo."*

El Plan Especial está delimitado gráfica y documentalmente en el PGOU de Palencia.



La incorporación de este trozo de la parcela 33, resuelve varios problemas derivados de: la ejecución de los edificios perimetrales en los frentes de fachadas al sector, supresión de un espacio vacío sin posibilidad de edificarse en las condiciones normativas del PGOU vigente y de resolución de conexión a los viarios existentes, como se ha indicado anteriormente

*“4. Los Planes Especiales de Reforma Interior pueden aplicarse en cualquier clase y categoría de suelo, e incluso abarcar terrenos incluidos en varias clases y categorías, sin perjuicio de que mantengan su respectivo régimen jurídico.”*

Aunque el suelo delimitado por el PERI 5 es urbano no consolidado y el fragmento de parcela es urbano, no existe ningún problema relativo a que el sector contenga suelos de distinta clasificación.

#### JUSTIFICACIÓN DE ARTICULO 173 DEL RUCyL

Aunque el artículo se refiere a *“la aprobación de las Modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico...”* parece oportuno justificar esta modificación o incremento de la superficie del Plan Especial, aunque la figura de planeamiento que la incorpora no sea una Modificación Puntual.

La incorporación de esta zona de la parcela 33 al sector del PERI 5, supone un incremento de la superficie de 605 m<sup>2</sup>.

Al aplicar la densidad de vivienda permitida por el PGOU y recogida en esta propuesta de 30 viv. /Ha se produce un aumento de dos viviendas en el número total de viviendas del sector, y un incremento de la edificabilidad total del sector de 333 m<sup>2</sup>.

Por tanto se debe cumplir lo indicado para suelo urbano no consolidado, (clasificación mayoritaria del suelo del sector), punto c) de este artículo:

*“c) En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable se aplica lo previsto en los artículos 104, 105, 106 y 128, sin que resulte necesaria una mayor exigencia.”*

Su cumplimiento se incluye en el cálculo de las determinaciones de ordenación detallada.

#### INCORPORACIÓN DE SUELO

Esta zona de la parcela 33, está incluida desde la revisión y adaptación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Palencia aprobado definitivamente mediante orden 1 de 10 de diciembre de 1992 (BOP 31 diciembre de 1992), en suelo urbano, apareciendo en los planos de calificación y ordenación grafiada dentro del área de reparto de Cargas y beneficios AR-3, identificando la zona y el grado como 3<sub>4</sub>, zona 3, Grado 4 (edificación en bloques abiertos).



24. Fragmento del plano del PGOU de Palencia 1992. Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano N° 6.



	LÍMITE SUELO URBANO	ZONAS DE ORDENANZA	
	SUELO URBANO CON PLANEAMIENTO INCORPORADO (URPI)		MANZANA CERRADA INTENSIVA BAJA
	DELIMITACIÓN DEL CASCO ANTIGUO DE PALENCIA (URPI 8)		MANZANA CERRADA INTENSIVA ALTA
	SUELO URBANO CON PLANEAMIENTO REMITIDO (PERI)		VOLUMETRÍA ESPECÍFICA
	SUELO URBANIZABLE		BLOQUE ABIERTO GRADO 1
	SUELO URBANIZABLE CON PLANEAMIENTO INCORPORADO (UZPI)		BLOQUE ABIERTO GRADO 2
			ESPACIO LIBRE PÚBLICO
			VIVIENDA UNIFAMILIAR
			TERCIARIO

25. Fragmentos del plano del PGOU de Palencia vigente. Clasificación del suelo. Situación del PERI 5 y leyenda.



En la revisión del Plan General vigente, este trozo de parcela pertenece igualmente a suelo urbano, en concreto a la U-13 y aparece grafiada, junto con el resto la edificación adyacente, ya construida, como manzana cerrada intensiva alta, edificación entre medianeras. Es decir, debería formar al edificarse una manzana cerrada, sin retranqueos en las fachadas ni en los linderos.

En la actualidad, ese fragmento de la parcela 33 se encuentra sin edificar y no es posible construirlo en las condiciones definidas en el Plan General, tal y como se muestra en las siguientes imágenes. El cierre de la manzana en las condiciones anteriores definidas, implica necesariamente el adosarse a las medianeras del edificio existente y lo que deberían ser medianeras se presentan como fachadas exteriores (tienen voladizos y ventanas).



26. Imagen aérea de la zona de la Parcela 33 Polígono 15 Santa Ana y PERI 5.



27. Imagen y composición, zona de la Parcela 33 Polígono 15 Santa Ana y frentes del edificio existente.

Por otro lado se daría cumplimiento a lo estipulado en el Artículo 86.1.a). RUCyL en el que se indica cómo debe dividirse el suelo urbano no consolidado y urbanizable para su ordenación detallada. "... además se procurará incluir fincas completas y facilitar la ulterior gestión urbanística".



## CONTINUIDAD Y CONEXIÓN DEL VIARIO

Por tanto la situación real es que el trozo de la parcela 33 no es posible edificarlo, quedando como una zona residual y aislada entre la ciudad construida y el Plan Especial de Reforma Interior 5.

En la propuesta del Plan Especial de Reforma Interior 5, se establece en el perímetro Norte, un viario que de frente a los edificios construidos y a las parcelas que delimitan el sector en el perímetro Norte, de forma que tengan una vía pública limitando sus fachadas exteriores. Con la incorporación de este fragmento de la parcela 33 se da continuidad a este viario perimetral, comunicándolo con la travesía del Canal Viñalta, de acceso peatonal y rodado (solo vados) e incorporarlo a la estructura urbana existente. Esta comunicación de la nueva vía con la travesía del canal Viñalta es importante, aunque no suficiente para resolver la salida y entrada de tráfico al sector, puesto que los otros dos accesos previstos en el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, (Color morado: Nuevo acceso y AA-E 17.1), son ajenos al desarrollo del sector como se indica posteriormente en este mismo documento.



28. Imagen aérea y composición de la zona de la Parcela 33 Polígono 15 Santa Ana y frente Norte del sector.

## II.2. DESCRIPCIÓN CUANTITATIVA DE LA PROPUESTA

En base a los antecedentes y objetivos anteriormente descritos, se plantea la siguiente propuesta de ordenación y desarrollo del sector:

### USOS

#### USOS LUCRATIVOS

1/ USOS RESIDENCIALES: en los que se diferencia las parcelas asignadas a:

Vivienda colectiva libre VCL,

Vivienda colectiva con protección Pública VCP

Vivienda unifamiliar VU

2/ USO EQUIPAMIENTO O TERCIARIO PRIVADO EQ-T, EQ-E

#### USOS NO LUCRATIVOS

1/ SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EL:

Distinguiendo entre espacios libres verdes (EL) o parques o plazas públicas (ELPz).

2/ SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO.

4/ SISTEMA LOCAL DE VIAS PÚBLICAS.

### CUADRO GENERAL DE USOS DEL SECTOR

CUADRO GENERAL DE CARACTERISTICAS							
USO	SUPERFICIE			EDIFICABILIDAD			
	m²	%		m²	%		
		s/ Total Sector			s/.Edif.Res/	Total	
ZONAS USOS LUCRATIVOS (PRIVADOS)							
RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE	4.686		7,068%	10.769		37%	
RESIDENCIAL COLETIVA PROTECCION	1.712		2,122%	8.732		30%	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	20.703		25,660%	9.605		33%	
TOTAL RESIDENCIAL		27.101	33,589%		29.106	100%	90%
EQUIPAMIENTO Y TERCIARIO	4.447		5,512%		3.234		10%
TOTAL PARCELAS LUCRATIVAS		31.548	39,101%		32.340		100%
ZONAS USOS NO LUCRATIVOS (PÚBLICOS)							
EQUIPAMIENTO	5.258		10,701%				
ESPACIOS LIBRES	4.879		6,047%				
VIARIO PÚBLICO	17.115		21,213%				
SG-CC	21.883		27,122%				
TOTAL PARCELAS NO LUCRATIVAS		49.135	60,899%				
SUPERFICIE NETA		80.683	100%				

### USOS LUCRATIVOS

1/ USOS RESIDENCIALES. CALCULO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS:

Se define a continuación el cálculo del número de viviendas que se asigna al sector.

\_ Densidad máxima de viviendas del sector, según la ficha de PGOU de Palencia 50 viviendas /Hectárea, aplicado a la superficie del sector descontados los SG, (art.86 bis del RUCyL.)

58.800 m<sup>2</sup>= 5,88 Ha, supone un máximo de 294 viviendas.

\_ Densidad mínima de viviendas del sector, según Modificación Puntual de PGOU de Palencia en la ficha del PERI5 es de 30 viviendas /Hectárea, aplicado a la superficie del sector descontados los SG, (art.86 bis del RUCyL.)

58.800 m<sup>2</sup>= 5,88 Ha, supone un mínimo de 176 viviendas.



### VIVIENDA COLECTIVA LIBRE (uso predominante)

\_ Cálculo del número de vivienda libre considerado, en función del índice de variedad de uso, 37% aplicado a la edificabilidad residencial del sector:  $37\% 29.106 \text{ m}^2 = 10.769 \text{ m}^2$

Estimando que la superficie de zonas comunes en estos edificios representa un 15% de la superficie total del mismo, es decir,  $1.615 \text{ m}^2$ . La superficie edificable destinada a viviendas es de  $9.154 \text{ m}^2$

Estimando una superficie útil media por vivienda de  $100 \text{ m}^2$  lo que supone  $125 \text{ m}^2$  útiles, se obtiene un número de 73 viviendas.

### VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA

\_ Cálculo del número de vivienda protegida considerado, en función del índice de integración social 30% aplicado a la edificabilidad residencial del sector:  $30\% 29.106 \text{ m}^2 = 8.732 \text{ m}^2$ .

Estimando que la superficie de zonas comunes en estos edificios representa un 15% de la superficie total del mismo, es decir,  $1.310 \text{ m}^2$ . La superficie edificable destinada a vivienda protegida es de  $7.422 \text{ m}^2$

Estimando una superficie útil media por vivienda de  $80 \text{ m}^2$ , lo que supone  $100 \text{ m}^2$  construidos, se obtiene un número de 74 viviendas.

### VIVIENDA UNIFAMILIAR

\_ Cálculo del número de viviendas unifamiliares considerado en función del índice de variedad de uso 33%, aplicado a la edificabilidad residencial del sector:  $33\% 29.106 \text{ m}^2 = 9.605 \text{ m}^2$

En este caso hay que contemplar la edificabilidad ya consumida por las cuatro viviendas unifamiliares existentes:

Paseo Faustino Calvo 4	276 m <sup>2</sup> vivienda	556 m <sup>2</sup> parcela
Paseo Faustino Calvo 6	276 m <sup>2</sup> vivienda	539 m <sup>2</sup> parcela
Paseo Dársena del Canal 7	555 m <sup>2</sup> vivienda	1.428 m <sup>2</sup> parcela
Paseo Dársena del Canal 3	454 m <sup>2</sup> vivienda	1.705 m <sup>2</sup> parcela

Lo que suponen  $1.561 \text{ m}^2$  vivienda consumidos y por tanto una superficie edificable para las nuevas viviendas  $8.044 \text{ m}^2$ .

Se estima para estos  $8.044 \text{ m}^2$  de superficie edificable, si hablamos de vivienda unifamiliar aislado o pareada, estimamos una superficie media de vivienda de  $160 \text{ m}^2$  útiles, lo que supone  $200 \text{ m}^2$  construidos, obteniendo un número de 40 viviendas unifamiliares.

Si hablamos de vivienda adosada, teniendo en cuenta un frente de 6 metros y una parcela mínima de  $150 \text{ m}^2$ , obtendríamos 99 viviendas.

En los planos de ordenación se especifica para cada manzana/parcela la superficie y edificabilidad.

En estas condiciones el número de viviendas mínimo estimado en el Plan Especial de Reforma Interior es de 191 viviendas.

Vivienda colectiva Libre	73 viviendas
Vivienda colectiva Protegida	74 viviendas
Vivienda Unifamiliar	44 viviendas

Esta estimación supone sobre la superficie del sector de 5,88 ha, descontados los Sistemas Generales, una densidad de vivienda del 32,48 viviendas/ hectárea. Este número de viviendas es la estimación más ajustada a los objetivos establecidos en este Plan Especial y en la memoria vinculante del PGOU. Objetivos como por ejemplo: no poner en carga este tipo de crecimientos, adecuándolos a la demanda

de vivienda y entorno y minimizando las agresiones debidas a la nueva estructura urbana en un ámbito con marcados espacios naturales y elementos de valor patrimonial como es el Ramal del Canal de Castilla y los Sistemas Generales vinculados a él, favoreciendo una gran permeabilidad desde los espacios más urbanos a este eje verde.

Más allá de esta estimación, se debe tener en cuenta que el número máximo de viviendas establecidas para el sector por el PGOU es de 294 viviendas.

En el caso de vivienda Colectiva de protección pública, la estimación se ha realizado sobre la vivienda de protección pública general, por tanto, debe entenderse, en cualquier caso, que el número de viviendas podrá ser incrementado en la medida que se incorporen viviendas cuya superficie útil este comprendida entre 50 m<sup>2</sup> y 70 m<sup>2</sup>, destinadas a menores de 35 años, calificadas como vivienda joven según la Ley 10/2013, de 16 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda. Este número variará en función del porcentaje de vivienda joven que se incorpore a cada uno de los bloques destinados a vivienda pública, siempre dentro de la densidad máxima establecida para el sector.

En el caso de incorporar vivienda joven, el cálculo, una vez derogado el art. 86 bis 4 del RUCyL y el Decreto 99/2005, no se establece preceptivamente una cantidad, porcentaje o cómputo de la vivienda joven respecto a la vivienda protegida de régimen general.

Haciendo un supuesto de que la vivienda joven pueda llegar a ser un 50% del total de la vivienda de protección oficial tenemos que:

Superficie edificable de la vivienda protegida 8.732 m<sup>2</sup>. Estimando que la superficie de zonas comunes en estos edificios representa un 15% de la superficie total del mismo, es decir, 1.310 m<sup>2</sup>. La superficie edificable destinada a vivienda protegida es de 7.422 m<sup>2</sup>.

De esta edificabilidad el 50% se dedica a vivienda joven son 3.711 m<sup>2</sup> edificables de vivienda.

La superficie útil de estas viviendas está comprendida entre 50 m<sup>2</sup> y 70 m<sup>2</sup>, estimamos una superficie útil de 60 m<sup>2</sup> por tanto 75 m<sup>2</sup> construidos, lo que suponen 49,48 viviendas, redondeando 49 viviendas

El otro 50% de la superficie edificable 3.711 m<sup>2</sup>, se destina a vivienda protegida normal o general. Tal y como hemos supuesto anteriormente, estimando una superficie útil media por vivienda de 76 m<sup>2</sup>, lo que supone 95 m<sup>2</sup> construidos, se obtiene un número de 39 viviendas.

Igualmente, tal y como contempla el artículo 87 del RUCyL, la reserva de viviendas de protección pública es del 30% de la edificabilidad residencial del sector, sin perjuicio de la potestad de los promotores para dedicar también a la construcción de viviendas con protección pública terrenos exteriores a la reserva. Si esto ocurriese y en las condiciones antes establecidas, la vivienda libre dedicada a vivienda protegida tendría viviendas protegidas normales y 30 viviendas jóvenes lo que supondría para el sector 222 viviendas.

#### CALCULO DE VIVIENDAS

	VIVIENDA VU	VIVIENDA VCL	VIVIENDA VCP	TOTALES
Mínimos	44	73	74	191
Máximos	99	107	88	294

La vivienda en régimen de protección pública denominada vivienda joven, no es obligatoria, siendo una opción o decisión voluntaria de promotores, públicos o privados, en el momento de construir las viviendas.

## 2/ USO EQUIPAMIENTO O TERCIARIO PRIVADO EQ-T, EQ-E:

Se establece la edificabilidad en la ficha del PERI5 para otros usos como el 10% de la edificabilidad total del sector, lo que supone 3.234 m<sup>2</sup> edificables.

Dividido en dos espacios diferentes, con una superficie total de 4.446 m<sup>2</sup>, en vez de uno único de 2.391 m<sup>2</sup> tal y como se grafía en la ficha del PGOU.

Se mantiene la superficie de la parcela, 1.215 m<sup>2</sup> y edificación existente 494 m<sup>2</sup>, sita en el Paseo Dársena del Canal 1, que desarrolla la actividad de Escuela infantil, Píccolo, designada con las siglas EQ-E en los planos de ordenación, situada en la manzana 6, M6.

El resto del equipamiento privado se sitúa en parcela independiente, manzana 5, M5 con una superficie de 3.231 m<sup>2</sup> y al que se le adjudica el resto de la edificabilidad del uso 2.740 m<sup>2</sup>, los usos permitidos por la ficha del PERI5 son de equipamiento o terciario.

## USOS NO LUCRATIVOS

### 1/ SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EL:

La reserva de suelo para el sistema local de espacios libres asignada al sector, en cumplimiento del art. 105 del RUCyL es de 4.843,5 m<sup>2</sup>.

Se establecen 3 espacios libres públicos en el sector, uno de ellos en la zona Norte ordenado como plaza pública ELPz, con 956 m<sup>2</sup> y los otros dos situados en la zona Sur como espacios libres ajardinados o parques EL1 y EL2 de 1.241 m<sup>2</sup> y 666 m<sup>2</sup>, se consideran como uno solo dada su proximidad y el tercero EL3 de 2.016 m<sup>2</sup>, lo que suponen los 4.879 m<sup>2</sup>.

### 2/ SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Se define en el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia un espacio destinado a el sistema local de equipamiento público y así aparece grafado en la Ficha del Plan Especial este espacio recoge parte del actual CEAS de Allende El Río con una superficie de 5.258 m<sup>2</sup> y una superficie edificada en la actualidad de 162 m<sup>2</sup>.

### 3/ SISTEMA LOCAL DE VIAS PÚBLICAS:

Al sistema local de vías públicas le corresponde una superficie de 17.115 m<sup>2</sup> un 21,228% de la superficie total del sector.

#### VÍAS LONGITUDINALES:

1. Tipo VL A: de 16,20 metros de ancho total, formado por dos aceras: una de 3 metros con arbolado perimetral y otra de 2,50 metros, una calzada de carril doble de 6,50 metros (3,25 metros por carril) y dos bandas de aparcamiento en línea, una de 2 metros y otra de 2,20 ya que tiene plazas de aparcamiento accesibles.

Número de Plazas de aparcamiento 36 en línea, dos de ellas accesibles.

2. Tipo VL B: de 14,00 metros de ancho total, formado por dos aceras: una de 3 metros con arbolado perimetral y otra de 2,50 metros, una calzada de carril doble de 6,50 metros (3,25 metros por carril) y una banda de aparcamiento en línea de 2,00 metros.

Número de Plazas de aparcamiento 25 en línea.

3. Viario que se sitúa sobre el actual camino que da servicio a las viviendas existentes, se divide en su longitud en dos tipos:

Tipo VL C: de 14,50 metros de ancho total, formado por dos aceras una de 2,50 metros y la segunda de 3,00 metros con arbolado perimetral, una calzada de un solo carril de 4,15 metros y una banda de aparcamiento en batería de 5,00 metros, con plazas de aparcamiento accesibles.

Número de Plazas de aparcamiento 46 en batería, 7 de ellas accesibles.

Tipo VL C': de ancho 9,00 metros totales, formado por dos aceras una de 2,50 metros y otra de 2,00 metros, una calzada de 4,50 metros, sin plazas de aparcamiento.

Sin plazas de aparcamiento.

4. Viario que se sitúa frente a las viviendas de la Avenida Viñalta y cuyas fachadas traseras con una alineación irregular dibujan una variación en la acera que linda con él.

Tipo VL H: de 13,00 metros de ancho total, formado por dos aceras una de mínimo 2,00 metros y otra de 2,50 metros, una calzada de carril doble de 6,50 metros y una banda de aparcamiento en línea de 2,00 metros.

Número de Plazas de aparcamiento 11 en línea.

Tipo VL H': de 13,00 metros de ancho total, formado por dos aceras una de mínimo 2,00 metros, llegando hasta más de 4 metros y otra de 2,50 metros, una calzada de carril doble de 6,50 metros y una banda de aparcamiento en línea de 2,00 metros.

Número de Plazas de aparcamiento 13 en línea.

Este viario, VL H' gira 90° para conectarse con la vía peatonal y de acceso a vados que es la Travesía de Viñalta.

5. Tipo VLK: Viario Peatonal de 5 metros de anchura total. Estando prohibido el estacionamiento, pero si permitiendo el acceso rodado regular, limitando la velocidad Estas dos vías se atenderán a lo establecido en el art.162 Normativa Urbanística del PGOU de Palencia.

Sin plazas de aparcamiento.

#### VÍAS TRANSVERSALES:

6. Tipo VL D: de 14,70 metros de ancho total, formado por dos aceras de 2,00 metros, una calzada de carril doble de 6,50 metros y dos bandas de aparcamiento en línea de 2,00 metros y 2,20 metros ya que tiene plazas de aparcamiento accesibles.

Número de Plazas de aparcamiento 9 en línea, 2 de ellas accesibles.

7. Tipo VL E: de 14,50 metros de ancho total, formado por dos aceras de 2,00 metros, una calzada de carril doble de 6,50 metros y dos bandas de aparcamiento en línea de 2,00 metros.

Número de Plazas de aparcamiento 20 en línea.

8. Tipo VL F: de 15,20 metros de ancho total, formado por dos aceras de 2,00 metros, una calzada de carril doble de 7,00 metros (3,50 metros por carril) y dos bandas de aparcamiento en línea, una de 2 metros y otra de 2,20 ya que tiene plazas de aparcamiento accesibles.

Número de Plazas de aparcamiento 28 en línea, 2 de ellas accesibles.

9. Tipo VL G: de 19,00 metros de ancho total, formado por dos aceras de 2,50 metros, una calzada de carril doble de 7,00 metros (3,50 metros por carril) y dos bandas de aparcamiento, una en línea de 2 metros y otra en batería de 5,00 metros, que tiene plazas de aparcamiento accesibles.

Número de Plazas de aparcamiento 12 en línea y 41 en batería, 4 de ellas accesibles.

10. Tipo VL I: de 13,75 metros de ancho total, formado por dos aceras de 2,50 metros, una calzada de carril doble de 6,50 metros mínimo, variable en su longitud, abriéndose a medida que se acerca a los Sistemas Generales y una banda de aparcamiento en línea de 2,20 metros, ya que tiene plazas de aparcamiento accesibles.

Número de Plazas de aparcamiento 14 en línea.

11. Tipo VL J: de 17,00 metros de ancho total, formado por dos aceras de 3,00 metros, una calzada de carril doble de 7,00 metros (3,50 metros por carril) y dos bandas de aparcamiento en línea de 2,00 metros.

Número de Plazas de aparcamiento 14 en línea, 3 de ellas accesibles.

#### 4/ PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS:

El número de plazas públicas previstas en el Plan Especial de Reforma Interior es de 209, siendo las exigidas en cumplimiento del art.104 del RUCyL, 162 plazas, mitad de las totales exigidas, que es una plaza cada 100 metros construidos.

A efectos del cumplimiento de la dotación de plazas de aparcamiento, se establece la obligación de construcción de una plaza de aparcamiento por vivienda, a construir en el interior de la parcela, en sótano, planta baja o en superficie (dominio privado). Por tanto, teniendo en cuenta que el número mínimo de viviendas asignadas al sector son 191, el resto de las plazas, sobrepasando las exigidas en el planeamiento (323) se cubren sobradamente con las plazas de uso privativo vinculadas a las viviendas.

Las plazas de aparcamiento accesibles en el Plan Especial son 17 frente a las 5 que darían cumplimiento a la *LEY 3/1998*.

### II.3. DESCRIPCIÓN CUALITATIVA E IMPLANTACIÓN DE LA PROPUESTA

La división física del sector por el Ramal del Canal de Castilla, la desigual configuración y percepción de los bordes edificados de ambas zonas, junto con la adecuación al entorno paisajístico que deben suponer los espacios verdes resultado del desarrollo de los Sistemas Generales vinculados al Canal, implica una configuración de ambas partes del sector bastante condicionada, escenario que ya se recoge en el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, y en capítulos anteriores del presente documento.

#### 1/ RESIDENCIAL VIVENDA

##### ZONA NORTE:

Se asienta la mayor parte de la vivienda colectiva en altura, uso residencial colectivo, en respuesta y como reflejo de la edificación existente a lo largo de la Avenida Viñalta y la travesía Canal de Viñalta, cuyos edificios cierran el sector hasta eliminar la continuidad de los Sistemas Generales, llegando las edificaciones al límite del camino de sirga del Canal.

Las viviendas se organizan en dos manzanas identificadas como M9 y M10. Se establece desde la ficha del PERI 5, una altura de 4 plantas, es decir una altura máxima de 13,90 metros, más ático o bajo cubierta.

Los usos residenciales asignados a cada manzana son: M9 uso residencial de vivienda colectiva con protección pública y la M10 uso residencial de vivienda libre. Tal y como se establece en la ficha del sector la tipología de la vivienda colectiva es en edificación abierta, por lo que en ambas manzanas se proyectan áreas de movimiento de la edificación para dos bloques aislados por manzana B1 a B4.

Los bloques B1 y B2, manzana M9, se organizan alrededor de una plaza pública que se abre a los Sistemas Generales. El B3 y B4, manzana M10, se vinculan a un espacio libre privado que se abre igualmente a los Sistemas Generales.



La zona Noroeste, la cierra el sistema local de equipamiento local público asignado en la ficha del sector, que se corresponde con parte del CEAS de Allende el Río y que se extiende hasta el camino de sirga límite con el Ramal del Canal de Castilla.

### ZONA SUR:

En la zona Sur- Este, más cercana a la ciudad, y a la Dársena del Canal, se encuentran las únicas edificaciones existentes en la actualidad son cinco parcelas que oscilan entre los 550 m<sup>2</sup> y los 1.705 m<sup>2</sup> con viviendas unifamiliares, una de ellas dedicada a equipamiento dotacional privado, pero con una construcción similar a la vivienda unifamiliar aislada.

Pese a que el desarrollo del PERI5 puede establecer una nueva ordenación que no concuerde con la posición de los edificios preexistentes y por tanto que en el posterior desarrollo y urbanización del sector sean susceptibles de desaparecer. Es propósito de las personas responsables del encargo de este Plan Especial, incorporar al desarrollo del sector, y por tanto a la nueva trama urbana, las viviendas unifamiliares y el edificio dotacional privado existentes, con el menor perjuicio posible para todos los afectados.

La zona Sur está claramente definida por la tipología de vivienda unifamiliar. En respuesta a las peticiones, expectativas y objetivos finales que se establecen en la Memoria Vinculante el PGOU de Palencia, respecto a las densidades bajas de vivienda, a la demanda actual y promoviendo una edificación lo más integrada con el tejido existente y lo más permeable con la posición del Ramal del Canal de Castilla y sus zonas verdes, se establecen manzanas y parcelas que desarrollen preferentemente vivienda aislada o pareadas, incluyéndose igualmente vivienda adosada, para la tipología de vivienda unifamiliar.

En la zona de acceso desde el centro de la ciudad a través del Puente Mayor, se completa la edificación colectiva, en un área de movimiento que configura un bloque lineal B5, en la manzana 7, dando frente al Paseo Padre Faustino Calvo en reflejo al bloque situado en esta misma posición al otro lado de dicha vía. Los espacios libres vinculados a esta edificación colectiva privada se sitúan hacia el interior del sector, esta manzana 7 se completa con dos de las viviendas unifamiliares existentes, Paseo Padre Faustino Calvo 6 y 4 y dos de nueva creación. Hacia el interior se realiza un viario (VLH y VLG), sobre el actual camino de acceso, dando servicio e infraestructuras a esta zona, mejorando la circulación y con la voluntad de descongestionar la plaza frente a la Dársena del Canal con las plazas de aparcamiento asociadas a este viario, este viario se comunica con el Paseo Padre Faustino Calvo al Final de la Manzana 7. Para la realización de este viario se debe reconfigurar el límite de la Parcela Paseo Dársena del Canal 7, situada en la manzana 6, rescindiéndole una superficie de 37 m<sup>2</sup>.

Completa la ordenación de esta zona la manzana 6, M6, compuesta por la Parcela dotacional Privada dedicada a la escuela Infantil y tres parcelas, dos de ellas existentes Paseo Dársena del Canal 3 y 7. La nueva parcela se sitúa entre el N°7 y N° 3. La edificabilidad de esta nueva parcela (Dársena del Canal N°5), se obtiene igualando la edificabilidad de la parcela Paseo Dársena del Canal 3 (finca matriz) de 0,26 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, a la de la parcela Paseo Dársena del Canal 7 de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> lo que suponen 228 m<sup>2</sup>. De tal manera que la parcela Paseo Dársena del Canal 3 se desdobra en dos parcelas, asignando a la nueva parcela 228 m<sup>2</sup> edificables.

En la zona Sur-Oeste, más alejada de la ciudad se organiza la vivienda unifamiliar aislada, en cuatro manzanas M1 con 10 parcelas, M2 con 6 parcelas, M3 con 7 parcelas y la M4 con parcelas 14 el

tamaño y edificabilidad de estas parcelas definido en los planos de ordenación, permiten mayor espacio libre privado y una mejor adecuación al entorno existente, de transición entre la ciudad y los espacios limítrofes no edificados, buscando como en el caso anterior la mayor permeabilidad con Los sistemas Generales vinculados al Canal.

Por último, se mantiene la superficie de equipamiento dotacional privado que corresponde inmueble sito en el Paseo de Dársena del Canal 1, desarrollándose el resto del equipamiento en la manzana M5 como una edificación aislada, con mayor superficie que la establecida en la ficha del PERI5, de tal forma que tenga frente al Paseo Padre Faustino Calvo y a los Sistemas Generales, pudiendo beneficiarse de esta posición.

## 2/ USO EQUIPAMIENTO O TERCIARIO PRIVADO EQ-T, EQ-E:

El equipamiento privado se establece en la ficha del sector en la zona Sureste del sector, la zona Norte con el equipamiento público y la distribución de la vivienda colectiva y los espacios públicos y privados vinculados a ella no permite establecer otro tipo de construcciones.

Como se ha indicado anteriormente en el presente documento, el Plan especial divide el equipamiento privado en dos manzanas o áreas diferentes, aunque la suma total de la superficie sea mayor que la establecida en la Ficha del sector.

Se mantiene en su posición la edificación existente, sita en el Paseo Dársena del Canal 1, que desarrolla la actividad de Escuela infantil, Píccolo, quedando perfectamente integrada con el resto de la manzana, M6, donde se ubica, al presentar una construcción tipo vivienda unifamiliar, como el resto de las edificaciones que completan la manzana.

El resto del equipamiento privado, se sitúa en una parcela independiente, manzana 5, con la intención de que los usos permitidos por la ficha, equipamiento o terciario, se desarrollen en un edificio independiente con una posición que le permite tener frente al Paseo de Faustino Calvo y a los Sistemas Generales vinculados al Canal. Esta posición es más favorable para establecimientos de usos que se complementen con el ámbito, como residencias para personas mayores, hoteleros, deportivos u otros viables para la zona. La altura de la edificación será de tres plantas.

## 3/ ESPACIOS LIBRES:

Se establecen, en la medida de lo posible, los espacios libres y equipamientos locales públicos en zonas vinculadas o de fácil acceso a los Sistemas Generales del Canal de Castilla, con el objetivo que determina la ficha del PERI 5, de consolidar un eje dotacional que organice las actividades públicas y sirva como elemento vertebrador de la ordenación del nuevo espacio residencial.

En la zona Sur se configuran dos espacios Libres de uso público ajardinados EL1 y EL2, que en realidad configuran uno solo y el EL3. Los espacios libres denominados EL1 y EL2 resuelven, el tratamiento de borde del sector en el encuentro con las edificaciones perimetrales, más concretamente con el cierre posterior de las parcelas de las viviendas entre medianeras que dan a la calle Eras del Rosal (viviendas fuera de ordenación según se hace constar en el PGOU de Palencia vigente) de forma que se pueda absorber sin mayor perjuicio la irregular alineación que presentan estos cierres traseros.

El EL3, se sitúa frente al mirador o pequeña Plaza al final del Paseo Dársena del Canal, en la conexión del Ramal del Canal de Castilla con la Dársena, manteniendo las posibilidades de vistas, producidas por el desnivel de casi dos metros que existe y vinculando este parquea los sistemas generales.



29. Imagen del mirador y la zona inferior.

En la Zona Norte se genera el último de los tres espacios libres, formalizado como plaza pública, abriendo los dos bloques lineales de vivienda colectiva pública que la conforman, a los Sistemas Generales, lo que permite a los edificios mejorar, ventilaciones vistas y luces.

### 3/ SISTEMA VIARIO:

El sistema viario se diseña para dar servicio a las demandas que generará el sector. La división en dos ámbitos por el Ramal el Canal de Castilla y los potentes Sistemas Generales vinculados a él, limitando la superficie para el desarrollo de la urbanización lo que condiciona la posición y desarrollo del viario, sobre todo en la zona Norte. De tal forma que, las vías diseñadas en ambas zonas, Norte y Sur, desembocan en su mayor parte en este sistema verde.

### ZONA NORTE:

La vía más importante o de mayor desarrollo en esta zona es la que establece la comunicación con la travesía Canal de Viñalta (VLI), a través del trozo de parcela incorporado al sector. Esta vía es la única comunicación con el viario exterior que se puede ejecutar con la aprobación del Plan Especial, siendo fundamental que se realicen las dos conexiones establecidas con la avenida Viñalta, ajenas al desarrollo del sector, para el correcto funcionamiento del tránsito rodado y permitiendo que una vez ejecutadas las comunicaciones previstas en el PGOU de Palencia, pueda suponer un desahogo la circulación del tráfico en momentos puntuales. Por otro lado y no menos importante, este viario (VLI) limítrofe con los edificios de la Avenida Viñalta, tiene un ancho mínimo de 13,00 metros (acera, calzada, aparcamiento en línea y acera), que no se mantiene a lo largo de todo el recorrido, debido a la irregular alineación de los edificios y la intención de absorber estas diferencias en el viario, concretamente en la acera que delimita estas edificaciones.

Se establece una vía peatonal (VLM) arbolada e iluminada de cinco metros, en el perímetro de los Sistemas Generales. Esta vía tiene su reflejo en la zona Sur del sector.

Estas dos vías peatonales de sentido único, se atenderán a lo establecido en el art.162 Normativa Urbanística del PGOU de Palencia. Estando prohibido el estacionamiento, pero si permitiendo el acceso rodado regular, limitando la velocidad. Estas vías permiten establecer una comunicación interior más integrada ambientalmente entre los espacios contruidos y esta amplia zona verde vinculada al Canal, evitando los fondos de saco que se crearían en las vías transversales al Canal.

El viario interior tanto rodado como peatonal de esta zona es sencillo, disponiéndose alrededor de estas nuevas edificaciones y atendiendo a las necesidades de demandas futuras.

#### ZONA SUR:

El viario de la zona Sur es más regular, con posibilidad de tres accesos/ salidas por vías transversales (VLD-VLE-VLG) al Paseo de Faustino Calvo, lo que permite una mayor fluidez de la circulación.

En esta zona, el espacio reservado a equipamiento dotacional privado de la manzana 5, divide el trazado en dos áreas, por un lado la zona residencial unifamiliar nueva y por otro el espacio con vivienda existente y la edificación en altura que se desarrolla frente al paseo de Faustino Calvo en dirección al Puente Mayor. En ambos casos el trazado es sencillo lo más ortogonal posible con acceso o salida al Paseo de Faustino Calvo y cierre en los Sistemas Generales.

Se propone que la vía trazada en la zona de vivienda existente (VL C-VL C'), sea de un solo sentido con acceso desde la zona más cercana al Puente Mayor y salida hacia el Paseo Faustino Calvo, con el fin de que no confluya la entrada y salida de vehículos en la zona próxima a la conexión de las Carretera de Castrogonzalo, Paseo Faustino Calvo y Puente Mayor, que forma un punto sensible del tráfico, permitiendo situar al inicio de la vía 46 plazas de aparcamiento en batería para liberar la pequeña plaza que se genera frente al inicio de la Dársena del Canal.

En la vía transversal VLG, situada a uno de los laterales de la manzana 5 de equipamiento privado, se disponen 34 aparcamientos, en batería 24 y en línea 10 en previsión del uso, esto no exime del cumplimiento de provisionar dentro de la parcela el número de plazas de aparcamiento obligatorias al uso final de la edificación.

## TITULO III: ORDENACIÓN GENERAL

### **CAPITULO I. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.**

La Modificación Puntual del PGOU de Palencia. Normativa Urbanística. Ficha PERI 5. Fue aprobada definitivamente por ORDEN FYM/1136/2018 de 10 de octubre de 2018.

El objeto de esta modificación es la corrección de los índices de integración social y variedad de usos y la reducción de la densidad mínima de vivienda y por tanto modifica la ficha del PERI 5 en sus determinaciones de Ordenación Generales.

FICHA MODIFICADA PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR 5: DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

*Normativa Urbanística. Fichas*

<b>PLANEAMIENTO REMITIDO</b>	<b>Margen derecha del Río Carrión</b>	<b>PERI-5</b>
<b>CLASE DE SUELO</b>	Urbano no consolidado	
<b>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>	Plan Especial de Reforma Interior	
<b>Objeto</b>	Transformación a residencial de una zona ocupada por depósitos e instalaciones industriales, promoviendo la integración del enclave con los desarrollos residenciales colindantes	

#### **DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

<b>Superficie del ámbito</b>	83.748 m <sup>2</sup> 61.865 m <sup>2</sup> (excluidos sistemas generales)			
<b>Uso predominante</b>	Residencial,			
<b>Usos compatibles</b>	Equipamiento, Terciario			
<b>Edificabilidad máxima</b>	0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			
<b>Densidad máxima viviendas</b>	50 viviendas/ Ha			
<b>Densidad mínima de viviendas</b>	30 viviendas/ Ha			
<b>Superficie Sistemas generales</b>	21.883 m <sup>2</sup> (SG-CC)			
<b>Índice de integración social</b>	30 % s/ edificabilidad residencial			
<b>Índice de variedad de usos</b>	<b>Residencial</b>	90 % s/E total	<b>V.colec.</b>	<b>V. Unif.</b>
			<b>VP</b> 30 % s/ER	
	<b>Otros usos</b>	10 % s/E total	<b>VL</b> 37 % s/ER	33 % s/ER

#### **SUPERFICIE DEL ÁMBITO:**

Cumplimiento del artículo 86: Ordenación General en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. Suelo del sector está clasificado como urbano no consolidado, discontinuo por estar dividido longitudinalmente por el Ramal del Canal de Castilla. Delimitada su superficie gráficamente y numéricamente en la ficha del sector. Tal y como se recoge en la Modificación Puntual a la que se ha hecho referencia anteriormente. Las superficies reales del sector, una vez topografiado el ámbito, no son las que se recogen en la ficha del sector:

*"... nos encontramos con una diferencia importante entre la superficie del ámbito que existe entre la ficha del PGOU de Palencia y los datos obtenidos una vez realizado el estudio topográfico del sector.*

	FICHA PERI 5	TOPOGRAFICO
SUPERFICIE DEL AMBITO	83.748 m <sup>2</sup>	80.683m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES SG-CC	21.883 m <sup>2</sup>	21.883 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE EXCLUIDOS SG-CC	61.865 m <sup>2</sup>	58.800 m <sup>2</sup>



Comprobadas las superficies en los documentos gráficos de PGOU, la superficie total del sector incluida la lámina de agua del canal es de 87.876 m<sup>2</sup> y la que refleja el estudio topográfico es de 86.269 m<sup>2</sup>, en principio son 1.607 m<sup>2</sup> de diferencia.

La diferencia es mucho mayor cuando se define la superficie del ámbito, (tal y como se muestra en la tabla). El Levantamiento topográfico define las dos zonas en las que divide el Canal de Castilla al sector, dando una superficie de total de 80.078 m<sup>2</sup>. Lo que supone una superficie de la lámina de agua del Canal de 6.135 m<sup>2</sup>, lo que resulta una superficie de ámbito en la ficha del Plan General de 81.741 m<sup>2</sup> y no de 83.748 m<sup>2</sup>.

La inclusión en el sector del trozo de la Parcela 33 Polígono 15 Santa Ana, de 605 m<sup>2</sup> da como resultado una superficie total del sector de 80.683 m<sup>2</sup>.

Cabe pensar que la diferencia entre ambas superficies, a parte de los pequeños ajustes que se realizan y asumen con el levantamiento topográfico en el perímetro de las parcelas, parece hallarse al definir y descontar la superficie de lámina de agua del Ramal del Canal de Castilla.

Posterior al levantamiento topográfico del sector, se ha realizado un levantamiento para fijar los límites y la superficie de las tres parcelas situadas en la zona Sur del sector, pertenecientes a INBROSER S.L, propietario mayoritario del ámbito, Las parcelas se identifican con las siguientes referencias catastrales:

Polígono 15 parcela 33 Santa Ana 34900A015000330000JT

Polígono 14 parcela 10 Escucha Gallos 34900A014000100000JZ

PS Padre Faustino Calvo 122518106UM7521N0001TY

Este último levantamiento confirma los datos de superficie anteriormente indicados.

Por tanto, se utilizan como datos de partida los obtenidos en el estudio topográfico del sector y el levantamiento topográfico posterior, para fijar los límites de las parcelas propiedad de INBROSER. Ambos se adjuntan al presente Plan Especial de Reforma interior.

El PGOU fija además las siguientes Determinaciones de Ordenación General:

#### **Uso predominante:**

El uso predominante es el residencial y usos compatibles son equipamiento y terciario. No se especifican usos prohibidos.

#### **Edificabilidad máxima:**

En usos privados por cada hectárea del sector, no teniendo en cuenta la edificabilidad destinada a dotaciones urbanísticas públicas en aplicación de lo estipulado en el artículo 86 bis.

La edificabilidad fijada en la ficha del sector, según el PGOU de Palencia es de 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La superficie del sector, excluidos los Sistemas Generales es de 58.800 m<sup>2</sup>, por tanto la edificabilidad total del sector es de 32.340 m<sup>2</sup>. Esta edificabilidad se reparte en función de los índices de variedad de usos detallados en la ficha del sector en el PGOU de Palencia.

#### **Índice de variedad de uso:**

Destinada a usos compatibles con el predominante. Este índice debe ser igual o superior al 10%, en este caso es del 10% y está dedicado a los espacios de equipamiento privado.

Otros usos 10% s/E: 32.340 m<sup>2</sup> x 0,10 = 3.234 m<sup>2</sup>.

#### **Índice de variedad tipológica:**

Se establecen en la ficha del sector, los siguientes índices de variedad tipológica:

Residencial 90% de la edificabilidad total  $32.340 \text{ m}^2 \times 0,90 = 29.106 \text{ m}^2$

Vivienda colectiva 67%: El 30% en vivienda c. pública  $29.106 \text{ m}^2 \times 0,30 = 8.732 \text{ m}^2$

El 37% en vivienda c. libre  $29.106 \text{ m}^2 \times 0,37 = 10.769 \text{ m}^2$

Vivienda unifamiliar: El 33% en vivienda unifamiliar:  $29.106 \text{ m}^2 \times 0,33 = 9.605 \text{ m}^2$

### Índice de integración social:

En la Modificación Puntual del PGOU. Ficha PERI5, se establece de acuerdo con el RUCyL. Artículo 87, la reserva para vivienda de protección pública en el 30% de la edificabilidad residencial.

El 30% en vivienda pública  $29.106 \text{ m}^2 \times 0,30 = 8.732 \text{ m}^2$

Esta edificabilidad se asocia a la tipología de vivienda colectiva de protección pública.

### Cumplimiento del artículo 86 Bis: densidad en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

La Modificación Puntual del PGOU de Palencia. Normativa Urbanística. Ficha PERI 5.

Reduce la densidad mínima de vivienda establecida en la Normativa urbanística. Fichas PERI5 del PGOU de Palencia de 40 viviendas/Hectáreas a 30 viviendas/Ha., dentro de los límites establecidos por el RUCyL en su artículo 86 bis.

Densidad máxima de viviendas del sector, según la ficha de PGOU de Palencia 50 viviendas /Hectáreas.

Aplicado a la superficie del sector  $58.000 \text{ m}^2 = 5,88 \text{ Ha}$ , supone 294 viviendas.

Densidad mínima de viviendas del sector, según Modificación Puntual de PGOU de Palencia en la ficha del PERI5 es de 30 viviendas /Hectáreas. Aplicado a la superficie del sector  $58.000 \text{ m}^2 = 5,88 \text{ Ha}$ , supone 176 viviendas.

Teniendo en cuenta los argumentos empleados en dicha modificación para la reducción de la densidad mínima de vivienda, con las condiciones de superficie de vivienda y de ordenación que se proponen en este Plan Especial la densidad de vivienda óptima para el desarrollo del sector es de 32 viviendas/Ha.

Para el cómputo de la densidad de vivienda se descuenta, tal y como indica el Reglamento de Urbanismo, la superficie de los terrenos reservados para los Sistemas Generales en este caso los vinculados al Canal de Castilla que suponen  $21.883 \text{ m}^2$

Con lo que se obtiene superficie del sector excluidos los Sistemas Generales  $58.800 \text{ m}^2$

### Cumplimiento del artículo 87: Reserva para viviendas con protección pública.

La Modificación Puntual del PGOU. Normativa urbanística. Ficha PERI5, se establece de acuerdo con el RUCyL. Artículo 87 la reserva mínima para vivienda de protección pública en el 30% de la edificabilidad residencial.

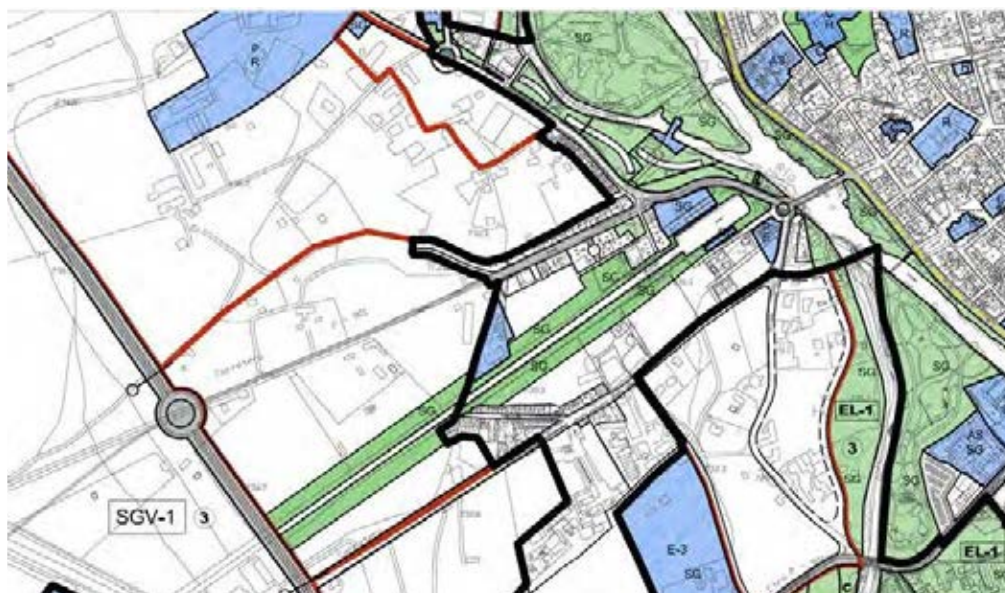
Edificabilidad Residencial  $29.106 \text{ m}^2$ . El 30% en vivienda pública son  $8.732 \text{ m}^2$ .

### Cumplimiento del artículo 88: Inclusión de Sistemas Generales en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable

Se señala en la ficha del sector la superficie de los Sistemas Generales  $21.883 \text{ m}^2$  vinculados al Canal de Castilla, gráficamente ubicados a ambos lados del Ramal del Canal. El Plan General no establece en la ficha, a excepción de la superficie total, ningún criterio para su dimensionamiento, diseño y ejecución, tal y como se indica en el artículo 83.4. Del RUCyL

*"4. Asimismo, para cada uno de los elementos de los sistemas generales que aún no estén ejecutados, el Plan General debe indicar los criterios para su dimensionamiento, diseño y ejecución, así como el sistema de obtención de los terrenos privados que deban pasar a titularidad pública."*

Por tanto en el Plan Especial de Reforma Interior 5, se mantiene la superficie indicada en la Ficha del PGOU de Palencia, 21.883 m<sup>2</sup> ya que en la documentación gráfica, ni en la escrita, existen criterios suficientes para su correcto dimensionamiento diseño o ejecución. La disposición de los mismos se hace teniendo en cuenta su posición y diseño en el plano que acompaña a la ficha y en el plano N° 4 del PGOU de Palencia: Sistemas Generales y Dotaciones Locales.



30. extracto del Plano N° 4 del PGOU de Palencia. Sistemas Generales y dotaciones Locales

Por otro lado, los Sistemas Generales vinculados al Canal de Castilla, más concretamente al Ramal que une este con la Dársena de Palencia, se propone desde el PGOU de Palencia como:

Pto. 6.1.1.5 "... La consolidación de un espacio lineal verde paralelo al paso del Canal de Castilla"

Pto. 5.3 "Utilización de hecho de itinerarios de paseo habituales, los ciudadanos hacen suyo el paisaje que recorren habitualmente, constatando una reivindicación ciudadana hacia el disfrute de estos valores por parte de todos".

En el PGOU de Palencia, artículo 43.a y 43.b Deberes de los propietarios en suelo urbano no consolidado:

*"Los propietarios de terrenos en suelo urbano no consolidado deberán asumir los siguientes deberes:*

- a. Deber de urbanización:... A tal efecto deben costear todos los gastos de urbanización necesarios, excepto los de ejecución de sistemas generales, ejecutar, en su caso, las obras correspondientes.*
- b. Deber de cesión: Los propietarios deben ceder gratuitamente al Municipio los terrenos reservados para la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a nuevos sistemas generales, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios. Todos los terrenos deben cederse completamente urbanizados excepto los destinados a nuevos sistemas generales."*

Las mismas condiciones se establecen en el artículo 48.a) del RUCyL en el punto a)1ª de este mismo artículo. *"Los terrenos se entregarán completamente urbanizados excepto los destinados a la ubicación de nuevos sistemas generales exteriores al sector"*

En este caso, los Sistemas Generales, aunque interiores al sector físicamente, no son determinantes para el desarrollo y ejecución del Plan Especial de Reforma Interior 5, constituyen solo una parte de un conjunto que se extiende al sector contiguo SUZ-11.R, tratándose de un espacio para el conjunto de la

ciudad. Por tanto se realiza consulta al Ayuntamiento de Palencia, Servicio de Urbanismo, con el fin de establecer a quién corresponde la urbanización de los Sistemas Generales vinculados al Canal de Castilla incluidos en el sector, trasladando la consulta a la Junta de Castilla y León, desde donde responden: *“...La pregunta es si un SSGG es necesario para el desarrollo de un sector o puede llegar a transformarse sin ejecutarlo”*. Aclarando a este respecto que *“...En este caso las parcelas pueden transformarse en solares mediante su servicios en el su frontal límite con otras vías locales.”*

Y por tanto existe el deber de cesión de las parcelas sobre las que se asienta el Sistema General vinculado al Canal de Castilla, pero no su urbanización.

#### CUADRO RESUMEN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

FICHA PGOU PERI 5		
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	83.748 m <sup>2</sup>	80.683 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES	21.883 m <sup>2</sup>	21.883 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL SIN SS-GG	61.865 m <sup>2</sup>	58.800 m <sup>2</sup>
MÁXIMA EDIFICABILIDAD (0,55m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	34.026 m <sup>2</sup>	32.340 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (90%)	30.623 m <sup>2</sup>	29.106 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD OTRO USOS (10%)	3.403 m <sup>2</sup>	3.234 m <sup>2</sup>
DENSIDAD MÁXIMA VIVENDA (50 viv /Ha)	309 m <sup>2</sup>	294 m <sup>2</sup>
DENSIDAD MÍNIMA VIVENDA (30 viv /Ha)	185 m <sup>2</sup>	176 m <sup>2</sup>
Modificación Puntual ficha PERI5		

FICHA PGOU PERI 5		
USO PREDOMINANTE	Residencial	Residencial
USOS COMPATIBLES	Equipamiento, terciario	Equipamiento, terciario
MÁXIMA EDIFICABILIDAD (0,55m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	34.026 m <sup>2</sup>	32.340 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (90% E. Total)	30.623m <sup>2</sup>	29.106 m <sup>2</sup>
INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (30% ER)	Vivienda protegida 30% E.R.	8.732 m <sup>2</sup>
	Vivienda libre 37% E.R.	10.769 m <sup>2</sup>
OTROS USOS (10% E. Total)	3.403 m <sup>2</sup>	3.234 m <sup>2</sup>
INDICE DE VARIEDAD DE USOS	Vivienda Colectiva 67% E.R.	19.501 m <sup>2</sup>
	Vivienda unifamiliar 33% E.R.	9.605 m <sup>2</sup>



## CAPITULO 2. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA.

Según se establece en la ficha del PGOU de Palencia sobre el PERI5.

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA

La ordenación del ámbito deberá contemplar la reserva del sistema general Canal de Castilla como espacio libre de uso público. Se deberá prever una conexión entre las dos márgenes del Canal, con el objeto de fomentar la integración entre los tejidos urbanos que se desarrollan a ambos lados. La conexión debe integrarse con el viario existente o previsto, dando continuidad a los itinerarios y desplazamientos peatonales.

El desarrollo de esta conexión entre los dos márgenes del Ramal del Canal de Castilla, supone la ejecución de una pasarela elevada sobre el Ramal del Canal de Castilla, en el ámbito del sector, en los espacios vinculados al mismo y designados a los Sistemas Generales vinculados al Canal de Castilla.

Como se ha reflejado anteriormente en este documento, Título III, capítulo 1 -Cumplimiento de las Determinaciones de Ordenación General-, la ejecución y desarrollo de los Sistemas Generales vinculados al Canal corresponde al Ayuntamiento de Palencia, tal y como se indica en respuesta a la consulta sobre responsabilidad de la urbanización de los Sistemas Generales remitida por este ayuntamiento a la Junta de Castilla y León, por tanto los terrenos reservados a la ubicación de los Sistemas Generales Vinculados al Canal se ceden al Ayuntamiento de Palencia, sin urbanizar y es decisión del Ayuntamiento si en el proceso de urbanización realiza o no la pasarela peatonal.

Dicha pasarela se situaría en suelo de los Sistemas Generales y como estos, no es un elemento necesario para el correcto desarrollo y funcionamiento del sector. En este Plan Especial se recomienda su posición en la zona más razonable, de manera que finalmente si se ejecutase la pasarela, quede vinculada a los itinerarios y viarios que se realizaran en la urbanización del PERI5, siendo este el requisito que se solicita en la Determinación General Potestativa de la Ficha del PGOU de Palencia del sector y es la que se releja en los planos de ordenación.

Los apoyos y desarrollo de la misma se sitúan en suelo de los Sistemas Generales, tal y como se deduce de la respuesta a la consulta realizada a la Confederación Hidrográfica del Duero, en relación a la viabilidad de la pasarela peatonal y las condiciones que debe cumplir. Se adjunta respuesta a la solicitud de la información por parte de confederación Hidrográfica del Duero.

Las características y desarrollo de esta conexión, debe cumplir las condiciones del Plan Regional de ámbito territorial del Canal de Castilla y de la Confederación Hidrográfica del Duero, que es el organismo de cuenca intercomunitaria dependiente del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, encargado de gestionar las aguas en la Cuenca del Duero.

En el Art 9. Afecciones sectorial. Del Plan Regional del Canal.

*"T.4. Nuevos Puentes a realizar:*

*Con respecto a los nuevos puentes a realizar sobre el Canal se contemplan dos situaciones:*

*Situación 1ª. A realizar en suelos clasificados como Urbanos o Urbanizables: Los nuevos puentes deberán justificarse y estar propuestos en el correspondiente planeamiento municipal, o corresponder a actuaciones previstas en planes sectoriales no imponiéndose más limitaciones que aquellas derivadas de la necesidad de minimizar su impacto sobre el propio Canal, (en diseño, materiales y acabados).*

*Excepcionalmente podrán modificarse, en todo o en parte, las anteriores condiciones siempre que se justifique, por responder las obras a realizar a actuaciones previstas en el planeamiento municipal o en planes sectoriales, y siempre con las condiciones que se determinan para la Situación 1ª."*

En ningún caso, con posterioridad a la aprobación de este Plan Regional, y para las Situaciones 1ª y 2ª, podrán localizarse nuevos puentes sobre las infraestructuras hidráulicas comprendidas en los Conjuntos definidos en estas Normas Reguladoras.



MINISTERIO  
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA

CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA  
DEL DUERO, O.A.

DIRECCIÓN TÉCNICA

sbi/18-D2085

I+A PROYECTOS

(A/A Dña. Mª Carmen Arroyo Santander)

C/ Modesto Lafuente 10 entreplanta-izda.

34002 -PALENCIA

CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA  
DEL DUERO

SALIDA 011 Nº. 201900002303

29/01/2019 11:56:03

#### SOLICITUD DE INFORMACIÓN SOBRE INSTALACIÓN DE UNA PASARELA SOBRE EL CANAL DE CASTILLA EN PALENCIA.

Recibido su escrito en el que, en representación de I+A Proyectos y en calidad de Arquitecta redactora del Plan Especial de Reforma Interior 5 (PERI5) del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, solicita información sobre si es posible la realización de una pasarela peatonal entre las dos márgenes del Canal de Castilla (ramal de unión entre el canal y la dársena de Palencia), en el tramo conocido como "ramalillo", procede informar:

El Plan Regional de Ámbito Territorial del Canal de Castilla establece en su art. 9, T.4., limitaciones respecto a los nuevos puentes a realizar sobre el Canal, contemplándose dos situaciones:

**Situación 1ª.** A realizar en suelos clasificados como Urbanos o Urbanizables: Los nuevos puentes deberán justificarse y estar propuestos en el correspondiente planeamiento municipal, o corresponder a actuaciones previstas en planes sectoriales no imponiéndose más limitaciones que aquellas derivadas de la necesidad de minimizar su impacto sobre el propio Canal (en diseño, materiales y acabados).

**Situación 2ª.** A realizar en suelos clasificados como Rústicos o no Urbanizables: Los nuevos puentes deberán localizarse al menos a una distancia de 100 m de los elementos o edificaciones catalogados, debiéndose mantener en todo caso la continuidad de los caminos de explotación existentes o previstos en el presente plan Regional. El gálibo mínimo será de tres metros. En obras con gálibo inferior a 4,50 metros deberá mantenerse un gálibo no inferior a 4,50 metros en los accesos existentes o previstos. La medición del gálibo se realizará desde el nivel de la lámina de agua. El diseño, materiales y acabados deberán realizarse de forma que se minimice el impacto sobre el medio.

En base a lo expuesto, y a efectos de la explotación del canal y su infraestructura, deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

- Dado que se deberá mantener la continuidad de los caminos de explotación existentes o previstos en el Plan Regional de Ámbito Territorial del Canal de Castilla, los apoyos deberán estar fuera de los caminos de sirga. En el caso de que las zapatas de dichos apoyos estuvieran dentro de la zona de amojonamiento, estas deberán acabar enterradas, minimizando así el impacto del hormigón visto en el entorno del canal.
- El gálibo mínimo será de 3 m, midiendo dicha distancia desde el firme del camino de sirga a la parte inferior de la estructura, con el fin de garantizar la continuidad de los vehículos encargados de la explotación del canal y de posible maquinaria pesada destinada a reparaciones y mantenimiento de la infraestructura.

C/ MUÑOZ, 5  
47004 - VALLADOLID  
TEL.: 983 215 400  
FAX: 983 215 450



2:

E2 ARMINO - DIRECTOR ADJUNTO - CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO - 25/01/2019 12:35:49

IFEUIUBQYEETJ9B9K8+81548416158 - URL de verificación: <https://sede.mapama.gob.es/portal/site/se/>

Folio 1 de



- El diseño, materiales y acabados deberán realizarse de forma que se minimice el impacto sobre el medio.
- El Canal de Castilla está declarado bien de interés cultural con categoría de conjunto histórico, por Decreto 154/1991 de 13 de Junio de la Junta de Castilla y León, contando con unas normas reguladoras y de protección incluidas en el referido Plan Regional del Canal de Castilla, aprobado mediante Decreto 205/2001 de 2 de Agosto, por lo que para la realización de cualquier obra en la zona de entorno del canal (200 m desde sus márgenes) es necesaria la correspondiente autorización tanto de la Confederación Hidrográfica del Duero como del Ministerio de Cultura y Deporte (Dirección General de Bellas Artes y Patrimonio Cultural). Por lo tanto, **se deberá dirigir solicitud de autorización de la obra a la Dirección General de Bellas Artes y Patrimonio Cultural. Esta autorización condicionará la emitida por este Organismo de cuenca y sin ella no se podrá ejecutar la obra.**

EL DIRECTOR ADJUNTO,  
(FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE)

Javier Fernández Armiño

## **TITULO IV: ORDENACIÓN DETALLADA**

Las determinaciones de ordenación detallada propuestas, que se incluyen en los capítulos siguientes, se refieren exclusivamente a la ordenación en el ámbito específico de aplicación del Plan Especial y conforme a sus propias competencias.

No se suprimen, modifican o alteran, las Determinaciones de Ordenación General del Planeamiento general vigente. El Plan Especial se ajusta a dichas determinaciones y se limita a completar aspectos de ordenación detallada, conforme lo establecido en Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

### **CAPITULO 1. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**

Tal y como establece el artículo 101 del RUCyL La calificación urbanística comprende:

#### **I.1 CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 103 DEL RUCyL**

Se cumple lo establecido en el artículo 103 de RUCyL. Al establecer la ordenación detallada en suelo urbano no consolidado se aplicarán las siguientes reglas:

- a) La edificabilidad se expresa en metros cuadrados edificables, con independencia del uso previsto.
- b) El aprovechamiento del subsuelo no excede del 20% del permitido sobre rasante, excepto en el uso de aparcamiento e instalaciones.
- c) En las nuevas construcciones, se procurará la correcta orientación para beneficiarse de factores naturales como los efectos de soleamiento y régimen de vientos.

Se busca la apertura de los edificios hacia las zonas verdes vinculadas al Canal de Castilla o espacios verdes privados, con las mejores orientaciones posibles.

- d) Se establecerán las medidas precisas para la recuperación de los cauces fluviales y sus zonas de afección, y su integración respetuosa con el medio ambiente.

En este caso desde el PGOU de Palencia se establecen unos Sistemas Generales vinculados al Canal, para la recuperación y la protección de su entorno más inmediato.

#### **I.2 CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 101 DEL RUCyL**

La ordenación detallada del suelo urbano no consolidado debe comprender:

La calificación urbanística. Se da cumplimiento al artículo 94 del RUCyL, tal y como se indica en el artículo 101 del RUCyL.

El uso predominante del sector es residencial y los usos compatibles son: Terciario y equipamiento. En el Plano de Ordenación Detallada, se distribuyen las manzanas y usos asignados. Se respetarán las siguientes condiciones:

- 1º. Está prohibido el uso residencial en sótanos y semisótanos, pudiéndose ubicar en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias a la vivienda

En este caso se deben tener en cuenta además la posición de las edificaciones en zona con riesgo de inundaciones, como ya se ha desarrollado en este mismo documento, disponiéndose a una cota tal, que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. En los garajes subterráneos y sótanos, se garantizará la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno,

- 2º. No es compatible cualquier uso con el uso de espacio libre público, a excepción del deportivo público al aire libre, los no constructivos vinculados al ocio y otros usos dotacionales que no ocupen más de un 10% de la superficie. No existen aparcamientos públicos bajo rasante en el sector.



La densidad y edificabilidad del sector están determinadas por el PGOU de Palencia en la ficha del sector, teniendo en cuenta que la densidad del sector se redujo de 40 viviendas/ hectárea a 30 viviendas/ hectárea, según ORDEN FYM/1136/2018 por la que se aprueba definitivamente la modificación Puntual del PGOU de Palencia relativa a la ficha del PERI5. Para el establecimiento de estas determinaciones excluyen los terrenos reservados a sistemas generales y no se tiene en cuenta la edificabilidad destinada a las dotaciones urbanísticas públicas (Art 86 bis.3)

Se asigna a cada manzana la tipología edificatoria y se regula en el presente documento los usos, tipologías y la intensidad de uso, estableciendo ordenanzas específicas para cada uno de ellos o asumiendo lo dispuesto las Normas técnicas aplicables en el caso de no existir una regulación.

En el punto 3 del Artículo 94 se especifica que: *“la calificación urbanística debe establecerse de forma que la edificabilidad y los demás parámetros de la edificación privada, tales como altura, volumen o fondo edificable, no superen los niveles característicos de las edificaciones con uso y tipología similares construidas legalmente en la unidad urbana en la que estén incluidas.”*

El PGOU de Palencia establece en la Ficha del Peri 5 la edificabilidad del sector, la del uso residencial y otros usos. Estableciendo además, sus tipologías edificatorias: vivienda unifamiliar intensiva o extensiva, edificación abierta, vivienda colectiva.

Define además la máxima altura de la edificación 4 alturas, este Plan Especial asume estas determinaciones de Ordenación Detallada y establece:

1/ La altura máxima de la vivienda colectiva en 4 plantas, máximo una altura de 13,90 metros, según el art 122 del PGOU de Palencia.

2/ Para la vivienda unifamiliar extensiva o intensiva la altura máxima es de 2 plantas 7,50 metros de altura a cornisa, igual que el resto de la vivienda unifamiliar del sector.

3/ En las zonas dotacionales, equipamiento público y privado, la altura máxima está limitada a lo establecido para estas zonas de ordenanza según el PGOU de Palencia 3 plantas, es decir una altura máxima a cornisa de 10,70 metros (art 122 del PGOU)

4/ El uso terciario, en este Plan Especial solo se puede implantar en las dos zonas de equipamiento dotacional privado en edificación aislada, una de ellas existente. La altura máxima es de 3 plantas, 10,70 metros, estando dentro de los parámetros de la zona. En el caso de establecimientos hoteleros, se permitirán 5 plantas.

A demás, la ordenación detallada del sector de suelo urbano no consolidado comprende, según el art. 101 del RUCyL:

*“b) Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos (artículo 95, con las especialidades de los artículos 104, 105, 106 y 106 bis).*

*c) Determinación del aprovechamiento medio (artículo 107).*

*d) Delimitación de unidades de actuación (artículo 108).*

*e) Usos fuera de ordenación (artículo 98).*

*f) Plazos para cumplir los deberes urbanísticos (artículo 99).*

*g) Áreas de tanteo y retracto (artículo 100).”*

Se da cumplimiento a estas determinaciones en los capítulos siguientes:

## CAPITULO 2. SISTEMAS LOCALES DE VIAS PÚBLICAS Y SERVICIOS URBANOS

CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 104 DEL RUCYL. En suelo urbano no consolidado.

La red viaria local del sector se ha diseñado estableciendo los criterios más adecuados a la división física del sector y en función de las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana.

El artículo 95 es aplicable solo a suelo urbano consolidado

### II.1 SISTEMAS LOCALES DE VIAS PÚBLICAS

Se dejará una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construibles, al menos la mitad serán de uso público. Tomando como referencia una plaza de 10 m<sup>2</sup>

Para el diseño del sistema local de vías públicas, se ha tenido en cuenta el posible movimiento de la población, la posición de los viarios perimetrales, su posible conexión con el nuevo viario, así como la capacidad del propio sector una vez ejecutado.

La precisión de la red de transporte público se realizará en el proyecto de urbanización, de acuerdo con la disposición del sector, sus necesidades y las previsiones del Ayuntamiento de Palencia (artículo 104.3.a)

Edificabilidad total del sector 32.340 m<sup>2</sup>.

Plazas de aparcamiento 323 plazas de las cuales 162 plazas deben de ser públicas.

En el sector se diseñan 195 plazas públicas, anejas a la red viaria se diseñan con la superficie de referencia señalada en el punto 2 art.104 RUCyL de 10 m<sup>2</sup> (5 x 2 metros).

El resto de las plazas de aparcamiento se ubican dentro de las parcelas o edificios según lo establecido para cada uso.

La reserva de plazas aparcamiento previstas en el Plan Especial da cumplimiento a lo establecido en la Normativa urbanística del PGOU de Palencia:

ARTÍCULO 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, salvo que las ordenanzas específicas de cada zona establezcan otras determinaciones, los estándares mínimos de dotación de plazas de aparcamiento especificados en el apartado siguiente”*

*Plazas mínimas de aparcamiento:*

*A) Uso residencial.*

*1. En edificios de nueva planta:*

*- Una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de vivienda incluidas zonas comunes, utilizándose la más restrictiva de estas dos opciones.*

*- Una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> 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. Las obras sobre edificios existentes que posibiliten mayor número de viviendas deberán prever mayor número de aparcamientos.*

*3. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá eximir o reducir el número de plazas de aparcamiento en los siguientes casos:*

*a) En solares de menos de doscientos cincuenta metros cuadrados, en los locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la previsión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales.*

b) Cuando por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad, la disposición de la dotación de plazas de aparcamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

4. Se eximirán de la obligación de disponer de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, ya sea en subsuelo o en superficie, aquellos solares situados en zonas consolidadas por la edificación y que no sean consecuencia de nueva parcelación, en los que se demuestre la imposibilidad de introducir o sacar un vehículo a la vía pública.

5. No se exigirá plaza de aparcamiento en viviendas que supongan ampliación de las existentes.

6. 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.

7. En solares con restos arqueológicos se podrán reducir las plazas de aparcamiento cuando así lo determine el Ayuntamiento.

#### B) Uso terciario.

##### 1. Hospedaje:

- Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de local destinado a hospedaje y por cada 100 m<sup>2</sup> destinados a otros usos públicos. Las plazas de aparcamiento deberán ubicarse en el interior de la parcela.

- En instalaciones de camping será exigible una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados de capacidad.

##### 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 m<sup>2</sup> de superficie edificada.
- En oficinas, en edificio exclusivo, con superficie superior a 500 m<sup>2</sup> de superficie construida, se reservará una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> 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.

#### D) Uso equipamiento comunitario:

- Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

En edificios entre medianeras una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

En edificios en parcela aislada, una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

- 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 el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una plaza por cada cinco camas.
- En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una plaza por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie de venta.

En dotaciones públicas en edificios existentes no se exigirá la reserva de plazas de aparcamiento.

- 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.

## CUMPLIMIENTO DE LA LEY 3/1998 y EL REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS, Decreto 217/2001

LEY 3/1998. CAPÍTULO II Barreras Urbanísticas Art. 13. Principios generales.

“Los planes urbanísticos y los proyectos de urbanización de dotación de servicios, de obras e instalaciones, deberán contener los elementos mínimos para garantizar la accesibilidad, a todas las personas a las vías y espacios públicos y privados de uso comunitario, cuyas características básicas, se desarrollarán reglamentariamente, y en particular las relativas los siguientes elementos

- a) Los elementos de urbanización
- b) El mobiliario urbano”

El proyecto de urbanización cumplirá con las determinaciones contenidas en la normativa vigente de accesibilidad y supresión de barreras en cuanto a elementos como: viarios, aceras calzada, pasos de peatones, vados y todos aquellos elementos regulados.

“Art. 15. Aparcamientos reservados para vehículos con personas de movilidad reducida.

1. En todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías, espacios públicos o centros de titularidad pública o privada de uso público masivo, ya sean subterráneos o de superficie, se reservará una plaza para personas de movilidad reducida por cada cuarenta o fracción adicional. Cuando el número de plazas alcance a diez se reservará como mínimo una. Deberán situarse tan cerca como sea posible de los accesos peatonales y estarán señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad. El Ayuntamiento correspondiente vigilará para que estos aparcamientos se encuentren libres de cualquier obstáculo que impida o dificulte el estacionamiento.

3. Reglamentariamente se fijarán las dimensiones y requisitos mínimos de las mencionadas plazas de estacionamiento.”

Se disponen 18 plazas para personas con movilidad reducida de las 195 plazas públicas diseñadas. El diseño de estas plazas cumplirá lo establecido en la normativa vigente.

A lo largo del presente documento se ha indicado que, así como la zona sur del sector da frente al Paseo de Padre Faustino Calvo y se pueden materializar las conexiones del nuevo viario con la trama existente, los posibles enlaces con la Avenida Viñalta en la zona Norte del sector, tal y como están



plantados en el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, no dependen del desarrollo y posterior urbanización del Sector, sino, del desarrollo y urbanización de un sector de suelo urbanizable delimitado SUZ-11R y de una actuación aislada de expropiación, concretamente la AA-E.17.1, cuyo objeto es la apertura de un viario de comunicación entre el PERI5 y la Avenida de Viñalta 27.

Con la incorporación del extremo de la parcela 33 polígono 15 se consigue la conexión con la Travesía del Canal Viñalta, una vía estrecha y secundaria de acceso a vados.

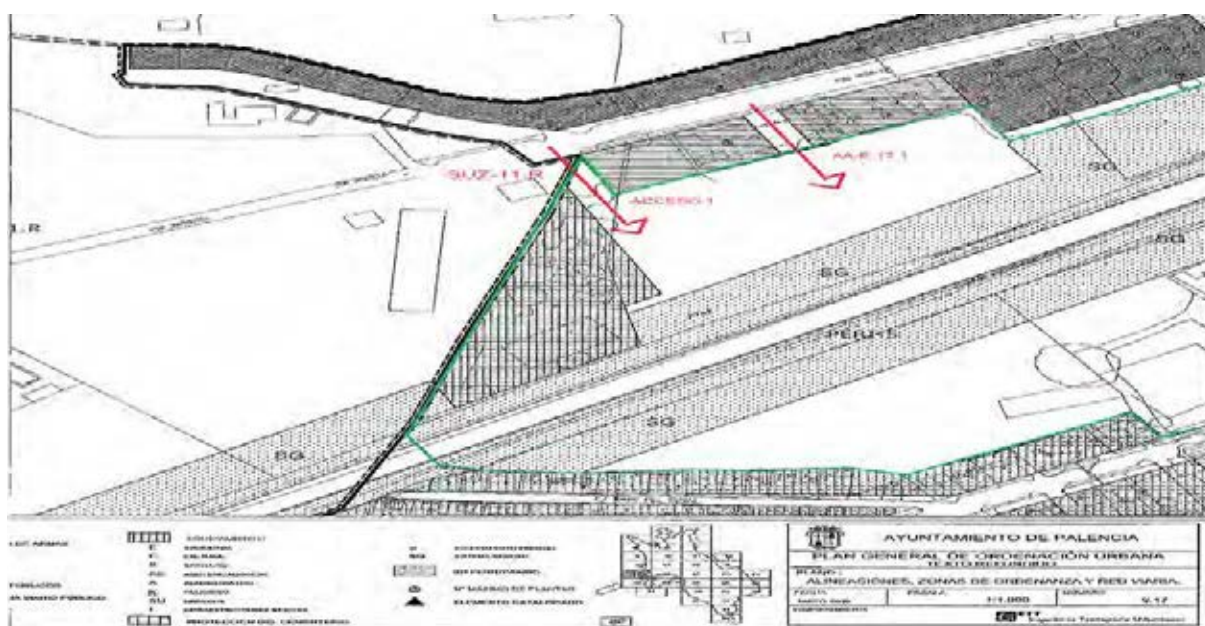


31. Imagen aérea y composición de la zona de la Parcela 33 Polígono 15 Santa Ana y frente Norte del sector.

Esta conexión es insuficiente y no garantiza una comunicación suficiente con la ciudad.

Por otro lado los servicios de infraestructuras necesarios para el abastecimiento del sector (gas, electricidad, telefonía,...) no son ejecutables si no es a través de estos enlaces anteriores.

Situación de los accesos:



32. Imagen: Extracto del PGOU de Palencia Plano 9.17 Alineaciones, zonas de ordenanza y Red viaria.

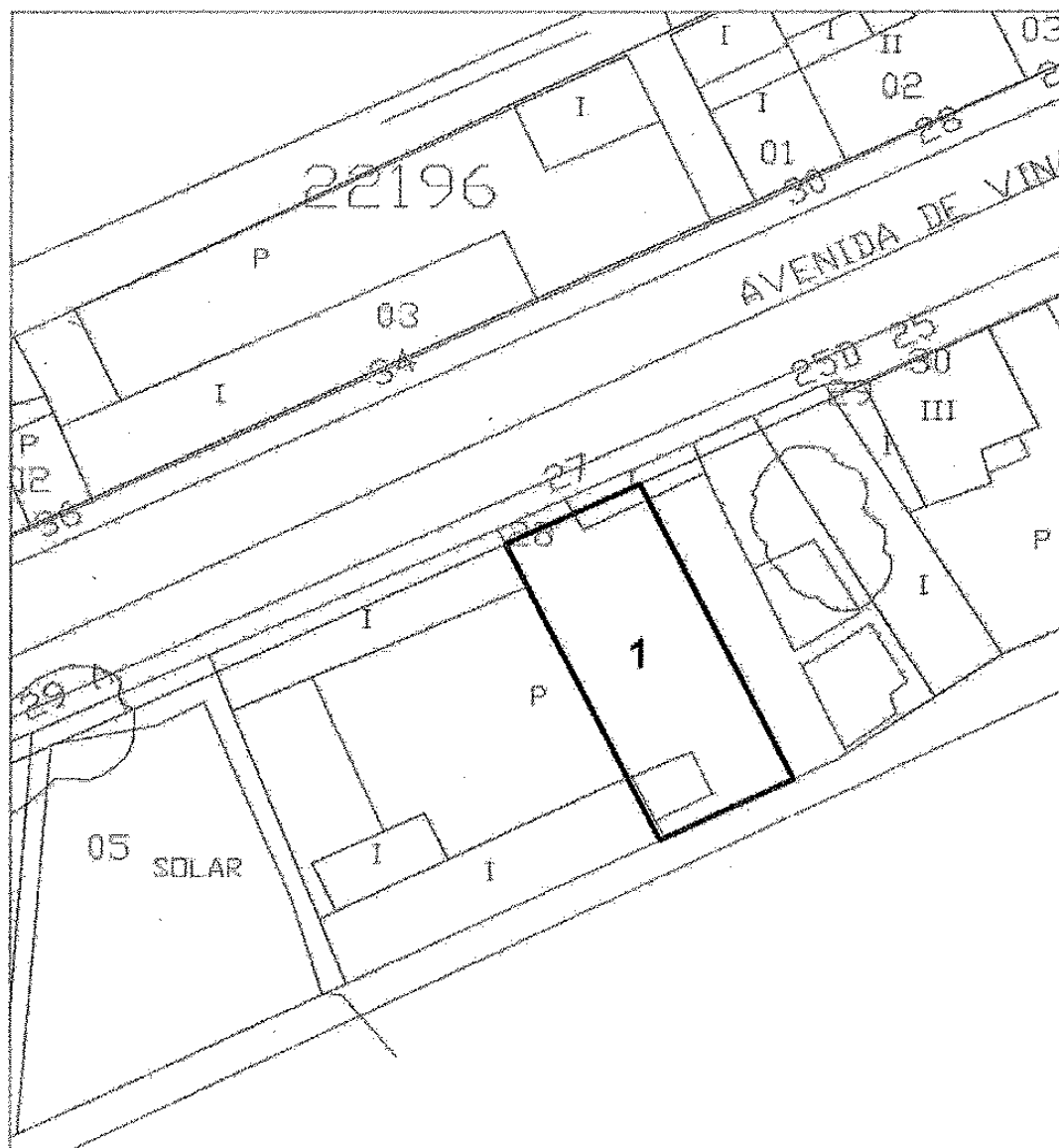
El primer acceso, se plantea en el extremo Noroeste del sector en parte de la superficie del actual CEAS. En la documentación gráfica del PGOU de Palencia, se elimina parte de la superficie de este centro como espacio de equipamiento público, precisamente para poder gestionar dicho acceso, pero para su ejecución hacen falta terrenos que dependen del desarrollo del sector contiguo, en suelo urbanizable. Ficha SUZ-11.R. Lo que complica su realización.

El segundo acceso, está programado como una actuación aislada de expropiación AA-E.17.1. Se observa en la imagen recortada del plano 9.17 alineaciones, zonas de ordenanza y red viaria del PGOU de Palencia, la posición de estos nuevos accesos y únicos a esta zona Norte del sector.

Se incorpora la ficha del PGOU de Palencia correspondiente a esta actuación:

*Gestión y ejecución*

<b>ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN</b>	<b>AA-E.17.1</b>
--	------------------



E 1/500

<b>ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN</b>		<b>AA-E.17.1</b>
<b>OBJETO</b>	Apertura de viario en Avenida de Viñalta	
<b>SITUACIÓN</b>	Avenida de Viñalta 27	
<b>UNIDAD URBANA</b>	<b>U-13</b>	
<b>UBICACIÓN EN PLANOS</b>	Alineaciones, zonas de ordenanza y red viaria	9.17
	Gestión	11.17
<b>DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA</b>		
Superficie de la Actuación Aislada (m <sup>2</sup> )	342,00	
Calificación	Viario	
Uso predominante de la unidad urbana	Residencial	
Edificabilidad media de la unidad urbana (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,53	
Instrumento de gestión	Proyecto de expropiación	
Plazo de ejecución	Cuatro años	
<b>Nº de parcela</b>	<b>1</b>	
Referencia catastral	24196-28	
Superficie de parcela (m <sup>2</sup> )	342,00	
Superficie edificada en la parcela (m <sup>2</sup> )	89,00	
Aprovechamiento de parcela correspondiente a la edificabilidad media (m <sup>2</sup> )	181,26	

En base al informe del servicio de obras y al informe del servicio de planeamiento y gestión urbanística, que establece como imprescindible la apertura de al menos uno de los dos viarios.

Se establece el compromiso por parte del Ayuntamiento de Palencia, la apertura del viario correspondiente a la actuación aislada de expropiación AA-E.17.1, quedando remitida a la fase de ejecución del Sector o del PERI5, la determinación de las responsabilidades económicas de cada parte (Ayuntamiento y propietarios), de manera que se garantice que la apertura y la urbanización del viario se realice conjuntamente con la urbanización del sector.

## II.2 SERVICIOS URBANOS

Artículo 104.5 del RUCyL, al establecer las determinaciones de ordenación detallada debe definirse el sistema local de servicios urbanos, resolviendo el ciclo del agua (distribución de agua potable, el saneamiento y su conexión a las redes municipales, así como el refuerzo de éstas en caso necesario o instalaciones independientes de captación, potabilización y depuración, justificando el caudal de agua disponible y su origen, con informe favorable del organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Duero en este caso).

Así mismo, debe resolverse el suministro de energía eléctrica y servicios de telecomunicaciones, y su caso en su caso de gas, incluyendo la conexión y las instalaciones de transformación y distribución necesarias.

Se solicitan informes de los suministradores de agua, gas, electricidad, así como el sistema de saneamiento y su conexión con las redes existentes y las municipales. Los operadores de servicios públicos como Gas, telefonía y electricidad, remiten la obtención de información sobre sus infraestructuras en la zona afectada del PERI 5 a INKOLAN- *agrupación formada por la mayor parte de los grandes operadores de servicios públicos*.- a través de dicha página se obtiene documentación gráfica y escrita, que se adjunta al presente documento, sobre las infraestructuras de Nedgia (gas natural), Iberdrola distribución eléctrica y telefónica.

Aquona, responsable de las redes de saneamiento y abastecimiento de agua informan de manera independiente, se adjunta la documentación obtenida en el presente Plan Especial.



En la zona Norte a falta de la ejecución del viario de conexión con la Avenida Viñalta del que es objetivo la Actuación aislada de expropiación AA-E.17.1 se dejan planteadas las conexiones en el encuentro con esta zona.

Los esquemas correspondientes a los servicios urbanos se recogen en los planos de ordenación PO-07 a PO-12.

### EL CICLO DEL AGUA

La red de abastecimiento dotará al sector de la cantidad de agua necesaria para cubrir las necesidades de los distintos usos previstos, realizando las tomas, zona Norte y zona Sur, por derivación de los ramales principales de abastecimiento del municipio, de los que partirán las derivaciones necesarias.

A partir de estos puntos de conexión se diseña y traza una red mallada por los viales o espacios públicos no edificables. En principio esta red abastecerá a las parcelas por gravedad, siendo el proyecto de urbanización el que calcule y resuelva objetivamente, si es necesaria la colocación en algún punto grupo de presión.

Se prevé la instalación de hidrantes de protección contra incendios, situándolos a una distancia inferior a 100 metros y en zonas de fácil maniobra y acceso.

Las hipótesis de cálculo para los caudales y la sección de las conducciones se realizan para el caso más desfavorable y la máxima densidad de vivienda del sector, 294 viviendas. Teniendo en cuenta siempre que cualquier tipo de infraestructura debe dividirse en dos ámbitos por la posición del Ramal del Canal de Castilla.

RED DE SANEAMIENTO El plan general en su memoria vinculante de ordenación prevé para los desarrollos previstos en la

margen derecha: *"...no presentan importantes problemas en cuanto al saneamiento, ya que las aguas fecales se pueden conducir a través de la red existente, al colector que cruza baja el tablero del puente nuevo, y a través del emisario que bordea el río Carrión, puedan llegar hasta la depuradora.*

*Así mismo, dada la proximidad del río, las pluviales se pueden evacuar sin grandes problemas, al cauce."*

Aunque no existe red separativa en la ciudad de Palencia como se deduce de la información gráfica, facilitada por Aquona, se plantea en el sector un sistema separativo ambas con entronque a la red de saneamiento que bordea y atraviesa el sector, suficientemente capaz según datos de la empresa suministradora de soportar el caudal de ambas zonas, Norte y Sur.

La zona Norte, la red de fecales se conectará además con el colector de 500 de diámetro que discurre bajo la travesía de Viñalta, dejando la red comunicada en dos puntos.

Teniendo en cuenta la pequeña superficie que supone el sector, no es necesario establecer en el mismo un sistema de depuración a mayores que el existente en Palencia.

### RED ELÉCTRICA

Por el Paseo de Padre Faustino Calvo discurre una línea de media tensión, plano de información PI-06, desde donde se alimenta a los dos futuros centro de transformación necesarios en la zona sur y desde donde se distribuye por los viario y espacios libres públicos la nueva red eléctrica que dará servicio a la zona. Estos centros de transformación se sitúan en zonas públicas y serán enterrados.



La zona Norte, con otros dos centros de transformación, todos ellos calculados en previsión de las futuras demandas del sector, se conectarán a la red existente a través del nuevo viario que conectará al sector y a la Avenida Viñalta del que es objetivo la Actuación aislada de expropiación AA-E.17.1

El Plano de Ordenación PO- 09 y el PO-08 recogen respectivamente el esquema de la red eléctrica y el alumbrado público.

### TELECOMUNICACIONES

De los datos facilitados por la empresa suministradora a través de INKOLAN- *agrupación formada por la mayor parte de los grandes operadores de servicios públicos.*- tal y como se muestra en el plano de información PI-05, existen líneas de telefónica en el perímetro del sector, en el Paseo de Padre Faustino Calvo, dando servicio a las viviendas de la Calle eras del Rosal y en la Avenida Viñalta, por lo que la nueva red de comunicaciones del sector establecerá puntos de conexión a las existentes de telefónica, posibilitando dar cabida al mayor número de operadores.

En el proyecto de urbanización se diseñarán las redes de acuerdo con las condiciones de servicio de telefónica y el resto de operadores.

### GAS NATURAL

De los datos facilitados por la empresa suministradora a través de INKOLAN- *agrupación formada por la mayor parte de los grandes operadores de servicios públicos.*-

Se diseña la red de gas natural, estableciendo puntos de conexión en la red existente en paseo de Padre Faustino Calvo, para los nuevos desarrollos y continuando la existente en la posición del camino de acceso posterior a las viviendas existentes, estas últimas con el servicio ya establecido.

## **CAPITULO 3. RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.**

### **CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 105 DEL RUCyL.**

La reserva del sistema de espacios libres públicos en suelo no consolidado es de 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles.

Garantizándose su adecuado soleamiento, debiendo destinar al menos el 50% de su superficie a la plantación de especies vegetales.

Se tendrá en cuenta lo establecido en el art.105.2 del RUCyL, para su posición y desarrollo:

Se deben evitar zonas residuales para su implantación, con una superficie unitaria mínima de 500 m<sup>2</sup> y de forma que pueda inscribirse en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. Además en su interior debe preverse una zona no inferior a 200 m<sup>2</sup> para juego infantil con el equipamiento adecuado para su función.

Se promoverá la mejora de los espacios públicos a bajo coste, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.

Se promoverá que las condiciones topográficas de los espacios libres públicos sean las adecuadas para favorecer su accesibilidad.

Tal y como se indica en la Ficha del sector se sitúan, preferentemente estos espacios vinculados al Sistema General del Canal que actuará como elemento vertebrador y por tanto su vegetación tendrá características adecuadas a este entorno y tipo de flora.

Edificabilidad total del sector 32.340 m<sup>2</sup>

Superficie suelo espacios libres públicos debe de ser de 4.851 m<sup>2</sup>.

La superficie de suelo asignada en la propuesta del PERI 5 es de 4.879 m<sup>2</sup>. Esta superficie se divide en tres zonas:

Una plaza pública (956 m<sup>2</sup>) situada en la zona Norte, favoreciendo la apertura de los espacios reservados para vivienda colectiva pública a los Sistemas Generales vinculados al Canal, lo que propicia un mejor soleamiento y permeabilidad con este corredor verde en el que proyecta convertirse el Canal y los espacios adyacentes.

La segunda zona, de espacios libres ajardinados se sitúa al Oeste del sector, absorbiendo la alineación irregular y de diversa composición que presentan los cerramientos traseros de las viviendas que se alinean hacia la calle Eras del Rosal y que dificultan enormemente disponer cualquier otro elemento que regule y unifique este frente (1.907m<sup>2</sup>).

La tercera ubicación para los espacios libres públicos ajardinados, (2.016 m<sup>2</sup>) se sitúa como remate de las construcciones existentes en el Paseo de la Dársena de Canal, igualmente abiertos a los Sistemas Generales del Canal, como en los casos anteriores y como frente o espacio intermedio con el resto del espacio asignado al uso dotacional Privado.

#### CAPITULO 4. RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO.

CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 106 DEL RUCYL.

En suelo no consolidado 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles.

Edificabilidad total del sector es de 32.340 m<sup>2</sup> Por tanto la superficie para la reserva del sistema local de equipamiento público debe ser de 3.234 m<sup>2</sup>.

Tanto en la ficha del sector como en el PGOU de Palencia, Plano 9.17 alineaciones, zonas de Ordenanza y red pública, el equipamiento público se sitúa, en la posición del actual del Centro Social Municipal(CEAS) de Allende el Rio, pero no al completo, debido al nuevo acceso que prevé el Plan General para el sector.

Esta zona de equipamiento dotacional rompe la linealidad de los Sistemas Generales vinculados al Canal en su zona Norte.

La superficie del CEAS dentro del sector es de 5.957m<sup>2</sup>. Esta superficie se divide según el PGOU de Palencia, Plano de Ordenación Urbana número 9.17 y la ficha del sector en una zona de equipamiento público grafiada en parte de la zona del CEAS de 5.258 m<sup>2</sup>, y la zona superior que formará parte del nuevo viario que de acceso a la zona norte del sector.

La superficie de equipamiento público en cumplimiento del RUCyL para el sector es de 3.234 m<sup>2</sup>, existe una diferencia a mayores de 2.024 m<sup>2</sup>.

Por último, el compromiso de construcción por la administración competente no sería necesario, ya que en la actualidad el Centro de Acción Social está construido y funcionando y cuenta con la superficie que ha considerado oportuna el PGOU.

#### CAPITULO 5. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 107 DEL RUCYL.

Y del PGOU de Palencia, Memoria Vinculante. Gestión 2.21.

*Según el art 107 del RUCyL: " Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, debe calcularse su aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento total del sector entre su superficie total, conforme a las siguientes reglas:*

- a) El aprovechamiento total del sector debe obtenerse sumando todos los aprovechamientos permitidos sobre el sector, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.
- b) Los aprovechamientos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles. Para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación, y se suman los resultados para obtener el aprovechamiento total del sector.
- c) Los coeficientes de ponderación expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entiende que su coeficiente es la unidad.
- d) De la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, que ya estén afectas a su destino, y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación.

El Plan General de Palencia establece en la memoria vinculante de gestión los coeficientes de ponderación correspondientes a los diferentes usos, para los sectores de suelo urbano no consolidado en los que dicho Plan General establece la ordenación pormenorizada.

Siendo el instrumento de planeamiento que establece la ordenación detallada, el que debe establecer las condiciones para su ejecución, los coeficientes del PGOU tienen un carácter orientativo.

## V1. COEFICIENTES DE PONDERACION

El uso predominante del sector es el de mayor superficie edificable, en este caso corresponde a la vivienda colectiva libre con 10.753 m<sup>2</sup>edificables, (con un 37% de la edificabilidad residencial y un 41% sobre la edificabilidad total del sector).

Por tanto para el cálculo del aprovechamiento medio, la determinación de los coeficientes de ponderación y los derechos de los propietarios del suelo, partimos del uso predominante del sector, vivienda colectiva libre, al que le corresponde el coeficiente de ponderación 1,00.

Definiendo el resto de coeficientes de ponderación según lo establecido en el art. 107c): “Los coeficientes de ponderación expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entiende que su coeficiente es la unidad.”

### VIVIENDA COLECTIVA LIBRE VCL Uso predominante

Se toma como referencia para el cálculo de los coeficientes de ponderación, con la finalidad de que estos se ajusten lo más posible a la realidad del mercado actual, los datos obtenidos de fuentes como: Ministerio de la vivienda, TINSA, sociedad de Tasación, datos obtenidos de varias inmobiliarias de la capital Palentina.

En ellos se refleja para Castilla y León un incremento moderado del precio y de la venta viviendas fundamentalmente entre finales de 2017, 2018 y 2019. Siempre muy por debajo de los máximos históricos alcanzados en la región en el tercer trimestre de 2007, previo a la crisis económica. Estos valores moderados se mantienen en el primer trimestre de 2019, aunque en todas las publicaciones se muestran muy cautos en cuanto la posible evolución a lo largo del 2019 y siguientes años, debido a la situación de incertidumbre actual. Similar situación en Palencia con una oferta media, que se ha incrementado moderadamente en los últimos dos años la construcción de nueva vivienda tanto en vivienda colectiva como en unifamiliar eta última también en auto promoción. La vivienda colectiva se

sitúa principalmente en zonas consolidadas del centro urbano (antiguos edificios demolidos y rehabilitados) y en menor medida zonas periféricas como la antigua balastera.

Precio venta vivienda colectiva libre 1.753 €/m<sup>2</sup> útiles.

Coefficiente de Ponderación: 1,00

Con un coeficiente de 1,3 para el cálculo sobre la superficie construida supone un precio de 2.279 €/m<sup>2</sup> construidos.

#### VIVIENDA UNIFAMILIAR

Sobre la misma base que en el caso anterior, se extraen datos de Tinsa, sociedad de Tasación, inmobiliarias de la capital Palentina y precios de viviendas unifamiliares en autopromoción en el sector 11 y 12 de la Capital que son los sectores que recogen casi la totalidad de la construcción de este tipo de viviendas, estos datos se extrapolan a la posición, características y edificabilidad de las parcelas en las que está prevista la construcción de vivienda unifamiliar del sector

Precio de venta vivienda unifamiliar: 2.100 €/m<sup>2</sup> útiles.

Coefficiente de Ponderación: 1,20

#### VIVIENDA COLECTIVA PROTECCIÓN PÚBLICA VCP

El precio máximo de las viviendas de protección se obtiene de la página web de la junta de Castilla y León. Vivienda

Vivienda protegida de precio general: Ámbito municipal 1C coeficiente 1,84.

Precio máximo publicado 1.394,72 €/m<sup>2</sup> precio por metro cuadrado de superficie útil.

El Plan Especial contempla como superficie media útil para este tipo de viviendas 80 m<sup>2</sup>. Se debe tener en cuenta que, aparte del valor máximo sobre la superficie de la vivienda, se establece un valor y unas limitaciones para los anejos a la misma, trastero y garaje. Según el art 51.2 Ley 10/2013, de 16 de diciembre, última modificación 19 de septiembre de 2014:

*"2. Para los anejos, vinculados o no, el precio máximo de venta y el precio de referencia para el alquiler, por metro cuadrado de superficie útil no podrá exceder del 60 por ciento del precio calculado conforme a lo dispuesto en el apartado anterior."*

Lo que supone que los elementos anejos tienen un precio de 836,83 €/m<sup>2</sup>, precios publicados y vigentes a día de hoy.

En el apartado 1 del referido artículo 51 se define el cálculo de precio máximo para las viviendas de protección pública, aplicando los coeficientes establecidos por orden de la consejería competente en materia de vivienda al módulo básico estatal vigente o en su defecto al precio básico autonómico que se establezca, en su caso, mediante la citada orden.

Como ya se ha indicado anteriormente, el coeficiente es 1,84 y de un precio máximo de 1.394,72 €/m<sup>2</sup> precio por metro cuadrado de superficie útil.

Precio venta vivienda colectiva protección general 1.394,72 €/m<sup>2</sup> útiles.

Coefficiente de Ponderación: 0,79

Vivienda joven en Castilla y León, Ley 10/2013, de 16 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda.

El ámbito municipal 1C coeficiente 2,07.

Precio máximo publicado 1.569,06€/m<sup>2</sup> precio por metro cuadrado de superficie útil.

El Plan Especial contempla como superficie media útil para este tipo de viviendas 60 m<sup>2</sup>; estas viviendas están entre 50 y 70 m<sup>2</sup> de superficie útil. Igual que en el caso anterior, aparte del valor máximo sobre la



superficie de la vivienda, se establece un valor y unas limitaciones para los anejos a la misma, trastero y garaje. Lo que supone que los elementos anejos tienen un precio de 941,44€/m<sup>2</sup>, precios publicados y vigentes a día de hoy.

Precio venta vivienda colectiva protección general 1.569,06€/m<sup>2</sup> útiles.

Coeficiente de Ponderación: 0,89

#### OTROS USOS (Equipamiento / Terciario).

Existen dos zonas establecidas en el Plan especial para estos usos. En la primera de ellas situada en el Paseo Dársena del Canal 1 existe una edificación de tipo vivienda unifamiliar aislada con actividad (escuela infantil Píccolo).

La segunda la establece este Plan Especial en una parcela aislada.

La situación actual de demanda para usos terciarios en las condiciones del sector, parcela única con edificación aislada en una zona de perímetro de la ciudad, es muy baja, lo que dificulta enormemente la estimación de un valor real. La rentabilidad de estos usos en un sector periférico y de transición es claramente inferior al de la vivienda, por lo que se le ha asignado el coeficiente de ponderación estipulado en el punto 2.1.2 de la Memoria Vinculante de Gestión Tomo VI. Del PGOU de Palencia. CP otros Usos 0,50.

Precio venta otros usos 876,50 €/m<sup>2</sup> útiles.

Coeficiente de Ponderación: 0,50

#### **Notas:**

- La justificación y actualización de los valores de repercusión del suelo para cada uno de los diferentes usos, se debe realizar en el posterior proyecto de actuación, que es el instrumento de gestión urbanística previsto según el art 234 del RUCyL, Gestión de las actuaciones integradas.
- Los valores tanto de vivienda libre como de las dotaciones urbanísticas privadas son una estimación sobre los valores actuales y en condiciones estables de mercado. Dada la situación variable del mercado inmobiliario se recomienda ajustar y actualizar en ese momento las valoraciones de las diferentes tipologías, obteniendo así costes y cargas reales para los inmuebles y las parcelas del sector.
- \_ Se ha supuesto un número de vivienda Joven del 25% sobre la superficie edificable de la vivienda colectiva protegida. Sin perjuicio de que se puedan asignar otros valores o de la potestad de los promotores para dedicar también a la construcción de viviendas con protección pública terrenos exteriores a la reserva. Art.87 del RUCyL.

#### **V2. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO**

A partir de los datos sobre coeficientes de ponderación obtenidos anteriormente, el cálculo del aprovechamiento del sector se realiza en base o a partir del supuesto de pormenorización de programa de vivienda descrito en punto II.2. Descripción cuantitativa de la propuesta. En el supuesto de adjudicarle a la vivienda joven un 50 % del total de la edificabilidad de la vivienda colectiva protegida.

Se elabora la tabla de aprovechamientos para el PERI5.

La superficie total del sector, incluidos los Sistemas Generales vinculados al Ramal del Canal de Castilla, es de 80.683 m<sup>2</sup>. Según el art 107 "d) *De la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como de carácter local, que ya están afectas a su destino, y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación.*"

En este caso en el ámbito del Plan Especial se grafía una zona dotacional pública en el extremo Noroeste, destinada en la actualidad a Centro Social Municipal de Allende el Río, aunque varía la superficie actual de la actual parcela con respecto a la que formará parte del sector, esto no afecta al centro construido ni a sus dotaciones, por lo que es razonable pensar que no afectara a su actividad.

Por tanto se descuenta de la superficie total del sector, la superficie dotacional privada del CEAS de 5.258 m<sup>2</sup>, ya afecta a su destino. Lo que supone una superficie del sector para el cálculo del aprovechamiento medio de 75.425 m<sup>2</sup>.

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO				
USO	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE P	USO	USO
	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	%
RESIDENCIAL VCP				
VCP GENERAL	4.366	0,79	3.449,14	11,04%
VCP JOVEN	4.366	0,89	3.885,74	12,44%
RESIDENCIAL LIBRE VCL	10.769	1	10.769,00	34,46%
RESIDENCIAL UNIFAMIL.	9.605	1,2	11.526,00	36,89%
EQUIPAMIENTO PRIVADO	3.234	0,5	1.617,00	5,17%
<b>TOTAL</b>	<b>32.340</b>		<b>31.246,88</b>	<b>100,00%</b>
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	80.683			
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,3872796			
SUPERFICIE SECTOR - DOTACIONAL	75.425			
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO</b>	<b>0,414277494</b>			

## CAPITULO 6. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 73.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 108 ,236 y 237 del RUCyL. Se establece una única unidad de actuación, que coincide con el ámbito del sector. Plano de ordenación PO-06.

Tal y como se indica en el art. 73.2 de la LUCyL la delimitación de las unidades de actuación podrá modificarse justificadamente en el posterior proyecto de urbanización.

## CAPITULO 7. USOS FUERA DE ORDENACIÓN

Al establecerse la ordenación detallada del sector deben indicarse los usos de suelo y construcciones e instalaciones que se declaren fuera de ordenación, artículo 98 del RUCyL. En este caso la mayoría de los terrenos están libres de edificación y las construcciones existentes, pertenecen a: usos dotacionales públicos (CEAS) y dotacionales privados (Pícolo) han sido contemplados e incluidos en la ficha del sector.

Las viviendas unifamiliares existentes se incorporan e integran en la estructura urbana y ordenación de este Plan Especial de Reforma Interior, sin perjuicio de las regularizaciones y actuaciones necesarias para el correcto funcionamiento del sector, así como asumir las determinaciones derivadas de la aprobación definitiva de este Plan Especial de Reforma Interior 5 y los posteriores instrumentos de planeamiento y gestión urbanística necesarios para finalizar la ejecución del PERI5.

Los usos del suelo que resultan disconformes con las determinaciones del Plan Especial y que no se declaran expresamente fuera de ordenación, se consideran usos disconformes con el planeamiento urbanístico. En estos casos se estará a lo que determina PGOU de Palencia en su normativa urbanística artículo 37 y artículo 186 del RUCyL

## CAPITULO 8. PLAZOS PARA CUMPLIR LOS DEBERES URBANÍSTICOS

En cumplimiento del artículo 99 del RUCyL y conforme a las normas establecidas en el artículo 49 de este mismo Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Se establece como plazo para cumplir con los deberes urbanísticos, 8 años a partir de la entrada en vigor de este Plan Especial de Reforma Interior

## CAPITULO 9. RESUMEN EJECUTIVO

Según la Instrucción técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad autónoma de Castilla y León de la Ley 8/2007, de 28 de mayo de suelo, art 2.2.La memoria vinculante que deben contener de todos los instrumentos de planeamiento debe incluir además de lo previsto en el RUCyL, un capítulo denominado “resumen ejecutivo” con el siguiente contenido:

*“ a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, indicando el alcance de dicha alteración.*

*b) Los ámbitos en los que se suspenda el otorgamiento de licencias urbanísticas y la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística.”*

Apartado a): El Plan Especial de Reforma Interior 5, establece la ordenación detallada de un suelo que no tiene este tipo de ordenación previa, por lo que no se altera ninguna ordenación establecida anteriormente en el PGOU de Palencia

Apartado b): Es de aplicación el artículo 156 del RUCyL sobre suspensión de otorgamiento de licencias y de la tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión.

## TITULO IV: CUADROS SINTESIS

### CUADRO SUPERFICIES DEL AMBITO DEL PLAN ESPECIAL

Superficies generales del ámbito del Plan especial de Reforma Interior en base a las cuales se calculan y establecen todos los parámetros que determinan la ordenación y gestión del sector.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR 5	SUPERFICIES m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DEL AMBITO	87.113
LAMINA DE AGUA DEL RAMAL DEL CANAL	6.430
SUPERFICIE SECTOR- LÁMINA AGUA	80.683
SISTEMAS GENERALES SG-CC	21.883
SG-CC NORTE	9.971
SG-CC SUR	11.912
TOTAL SECTOR –SG-CC	58.800

## CUADRO DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Se establecen las determinaciones de ordenación general establecidas en el PGOU de Palencia. Normativa Urbanística. Fichas PERI5. Y en la posterior Modificación Puntual del PGOU. Normativa Urbanística. Fichas PERI5, aprobada definitivamente por ORDEN FYM/1136/2018 de 10 de octubre de 2018.

SUPERFICIE DEL AMBITO		80.683 m²
SUPERFCIE SISTEMAS GENERALES		21.883 m²
SUPERFICIE SECTOR –SG-CC		58.800 m²
USO PREDOMINANTE		Residencial
USOS COMPATIBLES		Equipamiento, Terciario
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (0,55% m²/ m²)		32.340 m²
DENSIDAD MÁXIMA		294
DENSIDAD MÍNIMA		191
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (90% s/ Edificabilidad total)		29.106 m²
EDIFICABILIDAD OTROS USOS (10% s/ Edificabilidad total)		3.234 m²
INDICE INTEGRACIÓN SOCIAL (30% s/Edificabilidad Residencial)		8.732 m²
INDICE DE VARIEDAD DE USOS		
RESIDENCIAL (90% s/E. Total)	Vivienda colectiva Protegida 30% s/ ER	8.732 m²
	Vivienda colectiva Libre 37% s/ ER	10.769 m²
	Vivienda Unifamiliar 33% s/ ER	9.605 m²
OTROS USOS (10% s/E. Total)		3.234 m²

## CUADRO GENERAL DE USOS Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL

Cuadro de características generales del sector en el que queda establecida la superficie y edificabilidad de los diferentes usos, lucrativos y no lucrativos, respecto a las totales del sector.

USO	SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD		
	m <sup>2</sup>	%s/ T Sector	m <sup>2</sup>	%s/T resid.	%s.S Total
<b>ZONAS USOS LUCRATIVOS (PRIVADOS)</b>					
RESIDENCIAL COLECTIVA VCL	4.686	7,068%	10.769	37%	
RESIDENCIAL COLECTIVA VCP	1.712	2,122%	8.732	30%	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VA	20.703	25,660%	9.605	33%	
TOTAL RESIDENCIAL	27.101	33,589%	29.106	100%	90%
EQUIPAMIENTO Y TERCIARIO	4.447	5,512%	3.234		10%
TOTAL PARCELAS LUCRATIVAS	31.548	39,101%	32.340		100%
<b>ZONAS USOS NO LUCRATIVOS (PÚBLICOS)</b>					
EQUIPAMIENTO	5.258	10,701%			
ESPACIOS LIBRES	4.879	6,047%			
VIAARIO PÚBLICO	17.115	21,213%			
SG-CC	21.883	27,122%			
TOTAL PARCELAS NO LUCRATIVAS	49.135	60,899%			
SUPERFICIE NETA	80.683	100%			



## CUADRO DE CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

En cumplimiento del artículo 20 de la Ley 4/2008 de Medidas de Urbanismo y Suelo de Castilla y León y el artículo 48 del RUCyL. Serán de cesión gratuita al Ayuntamiento de Palencia, las reservas de suelo destinadas a dotaciones públicas urbanísticas y obras de infraestructuras que formen parte del dominio público. Se cederán igualmente al ayuntamiento de Palencia la superficie de 21.883 m<sup>2</sup> correspondientes a los sistemas Generales vinculados al Ramal del Canal de Castilla.

USO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
<b>EQUIPAMIENTO PÚBLICO EQ</b>	
EQ (CEAS)	5.258
<b>ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EL</b>	
EL1	1.241
EL2	666
EL3	2.016
EL PZ	956
<b>TOTAL EL</b>	<b>4.879</b>
<b>VIARIO PÚBLICO VL</b>	
VL	17.115
<b>TOTAL RESERVA SISTEMAS LOCALES</b>	<b>27.252</b>

## CUADRO DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL PLAN ESPECIAL

Cuadro calculado en cumplimiento del artículo 107 del RUCyL y del PGOU de Palencia, Memoria Vinculante de Gestión 2.21.

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL PERI 5				
USO	EDIFICABILIDAD	COEF PONDERAC.	USO	USO
	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	%
RESIDENCIAL VCP				
VCP GENERAL	4.366	0,79	3.449,14	11,04 %
VCP JOVEN	4.366	0,89	3.885,74	12,44 %
RESIDENCIAL LIBRE VCL	10.769	1	10.769,00	34,46%
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	9.605	1,2	11.526,00	36,89%
EQUIPAMIENTO PRIVADO	3.234	0,5	1.617,00	5,17%
<b>TOTAL</b>	<b>32.340</b>		<b>31.246,88</b>	<b>100,00%</b>
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO</b>	0,4142 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> uso predominante			

## CUADRO DE ZONAS DE CALIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

UA	MANZANA	USO	SUPERFICIE MANZANA m2	DENOMIN.	USO PORM.	APROVECHAMIENTO URBANISTICO		
						EDIFICAB m2	CP	m2 USO PREDOM
UNIDAD DE ACTUACIÓN	M1	RESIDENCIAL UNIF.	3.250,00	A1	VU	1.700,00	1,2	2.040,00
	M2	RESIDENCIAL UNIF.	2.374,00	A2	VU	732,00	1,2	878,40
				A3	VU	360,00	1,2	432,00
	M3	RESIDENCIAL UNIF.	3.326,00	A4	VU	1.540,00	1,2	1.848,00
	M4	RESIDENCIAL UNIF.	6.626,00	A5	VU	1.540,00	1,2	1.848,00
				A6	VU	1.514,00	1,2	1.816,80
	M5	EQUIPAMIENTO	3.231,00		EQP	2.740,00	0,5	1.370,00
				E1	VU	555,00	1,2	666,00
	M6	RESIDENCIAL UNIF.	3.096,00	A7	VU	228,00	1,2	273,60
				E2	VU	454,00	1,2	544,80
		EQUIPAMIENTO	1.216,00	EQP-E	EQP-E	494,00	0,5	247,00
				A8	VU	430,00	1,2	516,00
	M7	RESIDENCIAL UNIF.	2.031,00	E3	VU	276,00	1,2	331,20
				E4	VU	276,00	1,2	331,20
		RESIDENCIAL COLEC.	2.433,00	B5	VCL	5.061,00	1	5.061,00
				ELP	ELP			
				B1	VCP(Normal)	2.576,00	0,79	2.035,04
	M9	RESIDENCIAL COLEC.	2.668,00		VCP(Joven)	2.576,00	0,89	2.292,64
				B2	VCP(Normal)	1.790,00	0,79	1.414,10
					VCP(Joven)	1.790,00	0,89	1.593,10
				B3	VCL	2.908,00	1	2.908,00
	M10	RESIDENCIAL COLEC.	2.253,00	B4	VCL	2.800,00	1	2.800,00
				ELP	ELP			
	M8	EQUIPAMIENTO (CEAS)	5.258,00	EQ	EQ			
	SISTEMA LOCAL EL		1.241,00	EL1	EL1			
			666,00	EL2	EL2			
			2.016,00	EL3	EL3			
			956,00	ELPz	ELPz			
	SISTEMA LOCAL VL		17.115,00	VL	VL			
TOTAL SUPERFICIE SECTOR- SG			58.800,00					
SISTEMAS GENERALES			21.883,00	SG-CC	SG-CC			
TOTAL SECTOR			80.683,00			32.340,00		31.246,88

## CUADRO NUMERO DE VIVIENDAS DEL SECTOR

MANZANA		USO	DENOMIN.	USO PORM.	SUPERF. MÁX. EDIFICABLE m2	Nº VIVIENDAS MÍNIMO		Nº VIVIENDAS MÁXIMO
M1		RESIDENCIAL UNIF.	A1	VU	1.700,00	10		20
M2		RESIDENCIAL UNIF.	A2	VU	732,00	4		8
			A3	VU	360,00	2		4
M3		RESIDENCIAL UNIF.	A4	VU	1.540,00	7		21
M4		RESIDENCIAL UNIF.	A5	VU	1.540,00	7		21
			A6	VU	1.514,00	7		14
M6		RESIDENCIAL UNIF.	E1	VU	555,00	1		1
			A7	VU	228,00	1		2
			E2	VU	454,00	1		1
M7		RESIDENCIAL UNIF.	A8	VU	430,00	2		5
			E3	VU	276,00	1		1
			E4	VU	276,00	1		1
		RESIDENCIAL COLEC.	B5	VCL	5.061,00	34	VCP (Normal) VCP (Joven)	22 28
M9		RESIDENCIAL COLEC.	B1	VCP	5.152,00	44	VCP (Normal) VCP (Joven)	23 29
			B2	VCP	3.580,00	30	VCP (Normal) VCP (Joven)	16 20
M10		RESIDENCIAL COLEC.	B3	VCL	2.908,00	20	VCP (Normal) VCP (Joven)	13 16
			B4	VCL	2.800,00	19	VCP (Normal)	12
							VCP (Joven)	16
			NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS			191		294

## DN-NU NORMATIVA URBANISTICA

### TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPITULO 1. OJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS

El objeto de esta Normativa urbanística es el desarrollo de las determinaciones del Presente Plan Especial de Reforma Interior 5 (PERI 5), conforme a lo previsto en el artículo 136 del RUCYL y a la orden FOM/ 1572/2006 de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de instrumentos de Planeamiento urbanístico.

#### CAPITULO 2. AMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación de las presentes Normas Urbanísticas coincide con el sector que el presente Plan Especial de Reforma Interior define para el ámbito de suelo urbano no consolidado PERI 5 definido en el PGOU. Normativa Urbanística. Fichas.

#### CAPITULO 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 aquel. En cualquier caso, deberán entenderse como complementarias de las determinaciones de la Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia.

En todo lo no regulado de manera específica en la Normativa Urbanística del presente PERI5, será de aplicación las determinaciones establecidas en la Normativa Urbanística del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Palencia.

#### CAPITULO 4. VIGENCIA Y EFECTOS

El Plan Especial de Reforma Interior 5, según establece el art. 182 del RUCyL, es un documento público, ejecutivo y entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León, con los requerimientos establecidos por la legislación vigente.

El Plan Especial de Reforma Interior 5 (PERI 5) tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de sus posibles modificaciones, a tenor de lo dispuesto en el art. 167 del RUCyL.

#### CAPITULO 5. INTERPRETACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN

La interpretación del contenido del presente Plan Especial de Reforma Interior corresponde al Ayuntamiento de Palencia en el ejercicio de sus competencias urbanísticas.

En todo lo regulado y previsto, como en lo no regulado o no previsto en la Normativa Urbanística del presente Plan especial de Reforma Interior 5, PERI5, regirá lo estipulado en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, artículo 10 de la Normativa Urbanística.

En caso de conflicto de interpretación o disparidad de criterios o contradicción en los documentos del presente Plan Especial, primará la documentación normativa escrita sobre la gráfica.

Si las contradicciones se diesen entre la documentación gráfica, entre planos de diferente escala, primarán los planos de mayor escala (menor divisor) sobre los de menor.

Si las contradicciones se diesen entre planos de igual escala, prevalecerá el plano específico regulador.

Si se diesen contradicciones entre mediciones en la documentación gráfica y la realidad, prevalecerá esta última. Por último, se estará a lo estipulado en el art 176 del RUCyL.

En todo caso y con carácter general, en cualquier supuesto de duda, contradicción o imprecisión en cualquier documento integrante de este Plan Especial, prevalecerá la opción más restrictiva, la que resulte de menor edificabilidad, mayor grado de protección y conservación del patrimonio artístico y cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales mayor beneficio social o colectivo que suponga mayor interés para el común del municipio, salvo prueba fehaciente de lo contrario.

## TITULO II: REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### CAPITULO 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente Plan Especial de Reforma Interior 5 está clasificado por el PGOU de Palencia como suelo urbano no consolidado (PERI5)

### CAPITULO 2. CALIFICACIÓN DEL SUELO

La calificación del suelo se recoge el Plano de ordenación y gestión PO-1(según se establece en la Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de instrumentos de Planeamiento urbanístico.

Se establece para el sector una calificación pormenorizada del suelo incluido en el ámbito, mediante la división de zonas, continuas o discontinuas, en que rige una misma ordenanza y que por tanto, están sometidas a un mismo régimen. Estas zonas de ordenanza son las que a continuación se enumeran:

Usos Privados:

- RCP Residencial vivienda colectiva protegida.
- RCL Residencial vivienda colectiva libre.
- RU Residencial vivienda unifamiliar extensiva e intensiva
- EQP Equipamiento privado.
- ELP Espacios libres privados.

Usos Públicos:

- EQ Equipamiento público.
- EL PZ Plazas urbanas.
- EL Espacios libres y zonas verdes.
- VL Viario público.
- SG Sistemas Generales.

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

La ordenación de un terreno es el resultado de aplicar de las condiciones de calificación, asignación de intensidad y ordenación de volúmenes correspondientes a la regulación zonal que le haya sido asignada.

El Plan Especial califica las reservas de uso dotacional de equipamiento público, a aquellos suelos ya establecidos en la ficha del PERI5 por el PGOU de Palencia y que en la actualidad ubican al Centro de Acción Social (CEAS) de Allende el Río. El resto de las reservas de uso público se establecen en áreas de interés general que permiten conseguir los objetivos del planeamiento en cuanto a espacios libres, áreas de circulación, servicios urbanos y equipamiento. Estas son:



- EQ Equipamiento público.  
 EL PZ Plazas urbanas.  
 EL Espacios libres y zonas verdes.  
 VL Viario público.

Se califican como zonas o terrenos para usos privados, aquellas en las que sus titulares, una vez aprobado el Plan Especial de Reforma Interior 5 y realizada la actuación urbanística cuyo objeto sea completar la urbanización de la unidad de actuación a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar, puedan ejercer su derecho a edificar en las condiciones que se establecen en el Planeamiento aprobado definitivamente, previa solicitud de la licencia de obras correspondiente. Estas zonas son las siguientes:

- RCP Residencial vivienda colectiva protegida.  
 RCL Residencial vivienda colectiva libre.  
 RU Residencial vivienda unifamiliar extensiva e intensiva.  
 EQP Equipamiento privado.  
 ELP Espacios libres privados.

La reserva de uso dotacional privado mantiene la asignada a la parcela donde se ubica la escuela infantil Piccolo, Paseo Dársena del Canal 1 y se completa la reserva con terrenos situados en otra zona del sector.

### CAPITULO 3. CESIONES OBLIGATORIAS AL AYUNTAMIENTO.

En cumplimiento del artículo 20 de la Ley 4/2008 de Medidas de Urbanismo y Suelo de Castilla y León y el artículo 48 del RUCyL. Serán de cesión gratuita al ayuntamiento de Palencia, las reservas de suelo destinado al sistema local de espacios libres públicos y equipamientos públicos, en uso y dominio.

En el Plan Especial estas reservas son:

USO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
<b>EQUIPAMIENTO PÚBLICO EQ</b>	
EQ (CEAS)	5.258
<b>ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EL</b>	
EL1	1.241
EL2	666
EL3	2.016
EL PZ	956
<b>TOTAL EL</b>	<b>4.879</b>
<b>VIARIO PÚBLICO VL</b>	
VL	17.115
<b>TOTAL RESERVA SISTEMAS LOCALES</b>	<b>27.252</b>

Se cederán igualmente al ayuntamiento de Palencia la superficie de 21.883 m<sup>2</sup> correspondientes a los Sistemas Generales vinculados al Ramal del Canal de Castilla.

## **CAPITULO 4. EDIFICABILIDAD Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

Las determinaciones que se establecen en este Plan Especial desarrollan los parámetros generales dispuestos en las condiciones de desarrollo definidas para este ámbito en el PGOU de Palencia.

La calificación de usos pormenorizados y sus niveles de intensidad, se determina estableciendo una serie de condiciones particulares de uso y aprovechamiento (ordenanzas) diferenciadas para cada una de las zonas definidas.

La ordenación de cada parcela será el resultado de la aplicación de las condiciones de calificación, asignación de intensidad y ordenación de los volúmenes correspondientes a la ordenación que le haya sido asignada en este Plan Especial de Reforma Interior 5.

## **CAPITULO 5. NORMATIVA INCORPORADA DEL PGOU.**

### **V1. RELACIÓN CON LA NORMATIVA DEL PGOU DE PALENCIA**

El presente Plan Especial de Reforma Interior remite a la Normativa Urbanística. Tomo II, del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, la definición de las condiciones generales reguladoras de usos, edificación y urbanización, limitándose a definir específicamente la regulación de las ordenanzas pormenorizadas que el Plan Especial de Reforma Interior establece a través de la calificación urbanística.

### **V2. REGULACIÓN DE LOS USOS**

El presente Plan Especial de Reforma Interior remite a la Normativa Urbanística del PGOU de Palencia Título III, capítulos 1 a 9 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 PERI5. Las condiciones relativas a los usos respetarán en todo caso las disposiciones establecidas en el Título III de aquella normativa.

### **V3. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

De igual modo, el presente Plan Especial de Reforma Interior 5 remite a lo dispuesto en el Plan General, en lo referente a las condiciones generales de la edificación, Título VI Capítulos 1 al 8, de las Normas Urbanísticas, sin perjuicio de las precisiones que para cada ordenanza se introducen en el capítulo siguiente.

### **V4. REGULACIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

El proyecto de urbanización que se redacte en desarrollo del presente Plan Especial de Reforma Interior 5, se ajustará a lo establecido en el Título V. Normas Generales de Urbanización de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia.

Los esquemas de redes de infraestructuras que contiene el presente Plan Especial cumplen con las determinaciones establecidas en dicha normativa, resultando indicativos para el Proyecto de Urbanización, que deberá recalcular y ajustar la solución técnica a los requerimientos y condiciones que se detecten en el momento de su realización.

## TITULO III: ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS.

### CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

Las zonas de ordenanza establecidas en el Plan Especial y desarrolladas en los siguientes apartados, regulan las determinaciones a las que deben ajustarse los usos que puedan desarrollarse en el ámbito del presente Plan Especial.

Los usos establecidos en el sector son los que recoge la ficha del PERI 5 del Plan General, residencial como uso predominante y equipamiento y terciario como usos compatibles, y el PGOU de Palencia, Normativa Urbanística en su artículo 50.

La definición, El régimen genera, simultaneidad y compatibilidades de los usos se corresponderá con los regulados en el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia.

### CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.

#### II.1 CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ORDENANZAS

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 Plan Especial.

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

El establecimiento 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.

#### II.2 TRATAMIENTO DE LA ECONOMIA DE RECURSOS ENERGETICOS Y SOSTENIBILIDAD

Los proyectos de edificación justificarán la optimización de materiales y recursos para conseguir la mayor eficacia energética de la instalación, atendiendo a la localización geográfica del sector y de Palencia, de forma que se incluya un apartado en el que se justifique la solución adoptada, tanto en la disposición de volúmenes edificatorios y características de espacios libres como los materiales aprovechamiento de las energías son los más adecuados para objetivos de sostenibilidad e integración ambiental, optimización de recursos y confort climático.

#### II.3 CONDICIONES ESTETICAS:

En el proyecto de edificación se incluirá una solución para los elementos destinados a infraestructuras (armarios y registros de servicios de infraestructuras básicas de abastecimiento y servicio) que deberán integrarse en la arquitectura del conjunto, ya sea fachada o cerramiento de parcela y resolverse sin vista directa a vía o espacio público, habiéndose de ejecutar de forma integrada con el resto de la edificación y cerramientos.

Tanto los muros medianeros como los paramentos que fueran susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, con calidad de obra terminada.

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.

En todo lo no regulado en la presente norma, se estará a lo dispuesto en el art 152 de la Normativa Urbanística del PGOU de Palencia.

## II.4 TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA

En el proyecto de edificación se incluirá el tratamiento y ordenación de los espacios libres de parcela, así como de su ejecución y mantenimiento. Ajustándose a los siguientes parámetros:

- 1/ En los espacios libres de parcela se permiten usos deportivos al aire libre, el desarrollo de zonas para juegos infantiles.
- 2/ Se buscarán espacios lo más naturalizados de acuerdo con el entorno en el que se ubican, primando espacios ajardinados y arbolados implantando estrategias de ahorro y mantenimiento.
- 3/ Se podrán ocupar los espacios libres, de manera justificada, para resolver el acceso al aparcamiento bajo rasante de los edificios, eximiéndose del ajardinamiento en estos espacios.
- 4/ 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 conjunta con el proyecto de arquitectura de la edificación.
- 5/ Se eliminará del diseño cualquier elemento que suponga un riesgo en la accesibilidad en los espacios públicos de acceso a los edificios y las fachadas.
- 6/ Se garantizará el acceso a vehículos de extinción de incendios, conforme al código Técnico de la Edificación DB-SI.
- 7/ Los espacios libres privados deben ajardinarse al menos en un 50% de su superficie, garantizando la plantación y mantenimiento de estos espacios en el proyecto de ejecución, estableciéndose en el caso de existir edificación en el subsuelo un espesor mínimo de tierra vegetal de 0,60 metros. Para estos espacios se estará a lo regulado en el artículo 155 del PGOU. Normativa Urbanística.

## CAPITULO 3. REGULACIÓN DE LAS TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS.

Se establecen las diferentes zonas de edificación que contiene el PERI 5 y por tanto las ordenanzas a aplicar.

### III.1 RESIDENCIAL.VIVIENDA COLECTIVA LIBRE EN BLOQUE ABIERTO VCL

#### III.1.1 Definición y situación

Comprende las zonas de uso predominante residencial y uso específico residencial colectivo o plurifamiliar. Son parcelas que se desarrollan con tipología de bloque abierto, grafiadas en el plano de zonificación como VCL, se encuentran en las manzanas 5 y 10. Son zonas de naturaleza privada.

Son edificaciones exentas, que tienen las alineaciones a vía pública coincidentes con las de parcela o área de movimiento. En estas zonas se distingue entre, la zona de movimiento de la edificación y los espacios libres privados.

Las determinaciones establecidas para cada edificación, cumplen lo establecido en el Título VI: Normas Generales de la Edificación y las fichas correspondientes de cada zona de ordenanza del PGOU de Palencia y se complementan con las condiciones definidas en las Ordenanzas Particulares determinadas en este Plan Especial de Reforma Interior.

#### III.1.2 Tipología edificatoria

Edificaciones exentas o en bloque abierto. Que se situarán dentro del área de movimiento, excepto en fachadas que den frente a la vía pública que coincidirán con esta alineación, definidas en la documentación gráfica, Planos de Ordenación y que lleva vinculada un espacio libre privado.

### III.1.3 Usos

Uso predominante. Residencial, vivienda colectiva libre.

Usos compatibles.

1. Residencial, vivienda colectiva en régimen de protección pública

En cumplimiento del art 87 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los promotores pueden destinar también a la construcción de viviendas con protección pública terrenos exteriores a la misma, sin que ello suponga la alteración del aprovechamiento urbanístico o el número de viviendas establecido en la documentación gráfica o en este Plan Especial.

2. Garaje aparcamiento: Sobre rasante, en planta baja dentro del área de movimiento de la edificación y bajo rasante en sótanos primero y segundo hasta el límite de parcela.

3. Aparcamiento público: Una vez garantizada la provisión de plazas destinadas al uso principal, una por vivienda o por cada 100m<sup>2</sup> construidos de vivienda incluidas zonas comunes. Invariablemente con acceso independiente.

4. Se permite la ocupación del 100% de la edificabilidad del área de movimiento en edificio de uso exclusivo a los siguientes usos:

a) Residencia comunitaria.

4.2. Alojamientos hoteleros en todos los grados y cualquier situación.

En caso de no ser en edificio exclusivo no se admitirá una edificabilidad superior a la determinada en el siguiente punto.

5. Los siguientes usos compatibles no podrán ocupar más del 25% de la edificabilidad asignada al área de movimiento de la edificación:

5.1 Comercial clase 1: a, b y c; clase 2: a, b y d; en todas las situaciones.

5.2 Oficinas: en cualquier situación. No se permitirán en plantas por encima a las de uso residencial.

6. Hostelero: Salas de reunión, espectáculos y otros servicios terciarios: en situaciones a y b con aforos tipo I, II y III.

7. Talleres artesanales y locales de almacenaje doméstico: situados únicamente en planta baja, ligada o no a semisótano.

8. Almacenaje en planta baja, sótano y semisótano.

9. Equipamiento educativo, cultural y bienestar social en todas las clases y situaciones.

10. Equipamiento de asistencia sanitaria en todas sus clases y situaciones.

11. Religioso, en todas sus clases y situaciones.

12. Equipamiento deportivo en plantas sótano y baja, se permite también en planta primera y segunda vinculadas a la planta baja.

13. Servicios de la Administración y otros servicios urbanos en todas sus clases y situaciones.

Usos prohibidos: Todos los no mencionados.

### III.1.4 Parcelación

Las determinaciones completas sobre reparcelación contenidas en su momento en el Proyecto de Actuación, promoverán la distribución equitativa entre los propietarios de terrenos del ámbito de gestión, asignando a cada área de movimiento de la edificación delimitadas en la documentación gráfica, una superficie espacio libre privado proporcional.



Las parcelas resultantes de la reparcelación así como las parcelas que, al amparo de posteriores licencias municipales de parcelación, puedan generarse en el proceso urbanístico, deberán cumplir los siguientes requisitos.

1. Superficie mínima de parcela: 300 m<sup>2</sup>.
2. Frente mínimo a vía pública: 15 m.
3. Área de movimiento de la edificación: según plano de ordenación.

El espacio libre privado situado junto al área de movimiento de la edificación se adjudicará en el Proyecto de Reparcelación, de manera indivisa entre los propietarios de parcelas en cuantía proporcional al derecho de cada uno siendo su destino facilitar el acceso a garajes mancomunados, a servicios comunes de la edificación, o a otros usos permitidos por el PGOU

Los propietarios de suelo cuyo derecho de aprovechamiento urbanístico no alcance para la adjudicación de parcela individual que cumpla los requisitos mínimos que se establecen más arriba, recibirán parcela en régimen pro indiviso con cuota de participación proporcional a su derecho o –en su caso– compensación en metálico en las condiciones reglamentarias.

El Proyecto de Actuación otorgará para cada parcela resultante una Cédula Urbanística en la que, además de los datos que permitan su inscripción registral conforme a la legislación hipotecaria, se expresen los parámetros urbanísticos básicos aplicables (número de viviendas, edificabilidad y superficie de parcela en área de movimiento de edificación y espacio libre privado).

### III.1.5 Posición de la edificación:

La edificación se situará dentro del área de movimiento señalada en los planos de ordenación, quedando el resto de la parcela como espacio libre privado.

No se permiten retranqueos en fachada a vía pública, tal y como se grafía en los planos de ordenación.

### III.1.6 Edificabilidad:

La edificabilidad para cada uno de los bloques se reparte en función del porcentaje de área de movimiento de cada bloque sobre la superficie total del uso. De forma que sobre una edificabilidad máxima de 10.7569 m<sup>2</sup>, se adjudica la siguiente edificabilidad:(definida en el cuadro de características de las parcelas, del presente Plan Especial)

Bloque B3:2.908 m<sup>2</sup>.

Bloque B4:2.800 m<sup>2</sup>.

Bloque B5:5.061m<sup>2</sup>.

### III.1.7 Altura máxima de la Edificación.

Número máximo de plantas establecido por el PGOU de Palencia es de cuatro plantas: planta baja + tres plantas. Altura máxima a cornisa 13,90 m<sup>2</sup>.

Se permiten las construcciones por encima de la cornisa en las condiciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, artículos 120, 121, 122 y 125.

### III.1.8 Condiciones de volumen:

El sótano no podrá ocupar bajo rasante los espacios de retranqueo obligatorio establecido.

### III.1.9 Espacios libres de Parcela

Los espacios libres privados, vinculados a la edificación resultante sobre su área de movimiento y que aparecen definidos y grafiados en los Planos normativos, se destinarán a la utilización en régimen de propiedad mancomunada por los propietarios del edificio.

Los proyectos de ejecución de las edificaciones ligadas a estos espacios libres privados, contendrán la urbanización, pavimentación y ajardinamiento de los mismos, formando parte de las obras de construcción de la edificación, como cualquier elemento común y por tanto debiendo estar concluidos antes de la obtención de la licencia de primera utilización.

El acondicionamiento de estos espacios libres privados cumplirá lo establecido en el artículo 155 de PGOU de Palencia.

En el subsuelo de este espacio libre privado, podrán construirse plantas de sótano en las condiciones que establece el PGOU de Palencia para este tipo de edificaciones, con destino a: rampas, plazas de aparcamiento, instalaciones comunes del edificio o cualquier uso permitido por el PGOU de Palencia.

En el caso de la existencia de viviendas en planta baja, podrán hacer uso de parte de este espacio libre privado como terraza privativa de la vivienda, con un frente igual a los límites de la vivienda y un fondo de hasta 3 metros máximo, este espacio no es obligatorio y dependerá del diseño de las edificaciones y del interés de los promotores, debiendo tomar soluciones unificadas dentro de la misma manzana.

### III.1.10 Dotación de aparcamientos.

En cumplimiento de la Normativa Urbanística, artículo 63.2.A) Uso residencial, del PGOU de Palencia, se establece:

Una plaza de aparcamiento por cada vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de vivienda incluidas sus zonas comunes, aplicándose la más restrictiva. Una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> 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.

### III.1.11 Número de viviendas:

En apartados anteriores se establece un número máximo y mínimo de viviendas que corresponde a cada una de las áreas delimitadas,

El número mínimo de vivienda colectiva libre para el sector se estima en 73 viviendas, en los supuestos de superficie útil y construida establecidos en el Título II capítulo dos, punto II.2 descripción de la propuesta de Memoria Vinculante del presente Plan Especial. Distribuidos según el porcentaje de edificabilidad en:

Manzana10, bloque B3: 20 viviendas.

Manzana10, bloque B4: 19 viviendas.

Manzana 6, bloque B5: 34 viviendas.

Sin perjuicio de la potestad de los promotores de dedicar la vivienda libre, a la construcción de vivienda de protección incluyendo -si fuese el caso- un porcentaje de vivienda joven.

El número de viviendas máximo es de 107

## III.2 RESIDENCIAL.VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA EN BLOQUE ABIERTO. VCP

### III.2.1 Definición y situación

Comprende las zonas de uso predominante residencial y uso específico residencial colectivo o plurifamiliar. Son parcelas que se desarrollan con tipología de bloque abierto, grafiadas en el plano de zonificación como VCP, se encuentran en la manzana 9

Son edificaciones exentas, que tienen las alineaciones a vía pública coincidentes con las de parcela o área de movimiento.

### III.2.2 tipología edificatoria

Edificaciones exentas o en bloque abierto. Que se situarán dentro del área de movimiento que se define en la documentación gráfica, Planos de Ordenación.

### III.2.3 Usos

Uso predominante. Residencial, vivienda colectiva sometida a cualquier régimen de protección establecidos por las administraciones públicas.

Usos compatibles.

1. Garaje aparcamiento: Sobre rasante, en planta baja dentro del área de movimiento de la edificación y bajo rasante en sótanos primero y segundo hasta el límite de parcela.
2. Cualquier uso compatible con el régimen de protección pública de la vivienda.

Usos prohibidos:

Uso no compatibles con el régimen de protección pública.

### III.2.4 Parcelación

Las determinaciones completas sobre reparcelación contenidas en su momento en el Proyecto de Actuación, promoverán la distribución equitativa entre los propietarios de terrenos del ámbito de gestión, asignando a cada área de movimiento de la edificación delimitadas en la documentación gráfica, una superficie espacio libre privado proporcional.

Las parcelas resultantes de la reparcelación así como las parcelas que, al amparo de posteriores licencias municipales de parcelación, puedan generarse en el proceso urbanístico, deberán cumplir los siguientes requisitos.

1. Superficie mínima de parcela: 300 m<sup>2</sup>.
2. Frente mínimo a vía pública: 15 m.
3. Área de movimiento de la edificación: según plano de ordenación.

El espacio libre privado situado junto al área de movimiento de la edificación se adjudicará en el Proyecto de Reparcelación, de manera indivisa entre los propietarios de parcelas en cuantía proporcional al derecho de cada uno siendo su destino facilitar el acceso a garajes mancomunados, a servicios comunes de la edificación, o a otros usos permitidos por el PGOU

Los propietarios de suelo cuyo derecho de aprovechamiento urbanístico no alcance para la adjudicación de parcela individual que cumpla los requisitos mínimos que se establecen más arriba, recibirán parcela en régimen pro indiviso con cuota de participación proporcional a su derecho o –en su caso– compensación en metálico en las condiciones reglamentarias.

El Proyecto de Actuación otorgará para cada parcela resultante una Cédula Urbanística en la que, además de los datos que permitan su inscripción registral conforme a la legislación hipotecaria, se

expresen los parámetros urbanísticos básicos aplicables (número de viviendas, edificabilidad y superficie de parcela en área de movimiento de edificación y espacio libre privado).

### III.2.5 Edificabilidad

La edificabilidad para cada uno de los bloques se reparte en función del porcentaje de área de movimiento de cada bloque sobre la superficie total del uso. De forma que sobre una edificabilidad máxima de 8.732 m<sup>2</sup>, se adjudica la siguiente edificabilidad:(definida en el cuadro de características de las parcelas, del presente Plan Especial)

Bloque B1: 5.152 m<sup>2</sup>.

Bloque B2: 3.580 m<sup>2</sup>.

### III.2.6 Altura máxima de la Edificación.

Número máximo de plantas establecido por el PGOU de Palencia es de cuatro plantas: planta baja + tres plantas. Altura máxima a cornisa 13,90 m<sup>2</sup>.

Se permiten las construcciones por encima de la cornisa en las condiciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, artículos 120, 121, 122 y 125.

### III.2.7 Condiciones de volumen:

El sótano no podrá ocupar bajo rasante los espacios de retranqueo obligatorio establecido.

### III.2.8 Dotación de aparcamientos.

En cumplimiento de la Normativa Urbanística, artículo 63.2.A) Uso residencial, del PGOU de Palencia, se establece:

Una plaza de aparcamiento por cada vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de vivienda incluidas sus zonas comunes, aplicándose la más restrictiva. Una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> 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.

### III.2.9 Número de viviendas:

En apartados anteriores se establece un número máximo y mínimo de viviendas que corresponde a cada una de las áreas delimitadas,

El número mínimo de vivienda colectiva de protección general (normal) para el sector, se estima en 73 viviendas, en los supuestos de superficie útil y construida establecidos en el Título II capítulo dos, punto II.2 descripción de la propuesta de Memoria Vinculante del presente Plan Especial. Distribuidos según el porcentaje de edificabilidad en:

Manzana 9, bloque B1: 44 viviendas.

Manzana 9, bloque B2: 30 viviendas.

Sin perjuicio de la potestad de los promotores de dedicar parte de la edificación a la construcción de vivienda denominada joven, de manera que el número de viviendas aumentaría hasta un máximo de 88 viviendas

### III.3 RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR VU.

#### III.3.1 Definición y situación

Comprende las zonas de uso residencial unifamiliar, que aparecen en los planos grafiadas como VU.

En estas zonas se establece la vivienda unifamiliar extensiva e intensiva: vivienda unifamiliar aislada, pareada y en hilera o fila.

Las determinaciones establecidas para cada edificación, cumplen lo establecido en el Título VI: Normas Generales de la Edificación y las fichas correspondientes de cada zona de ordenanza del PGOU de Palencia, completándose con las condiciones definidas en las Ordenanzas Particulares determinadas en este Plan Especial de Reforma Interior.

Esta ordenanza será de aplicación a las nuevas parcelas definidas para este uso en el sector, las parcelas existentes, estarán a lo establecido en el siguiente apartado.

#### III.3.2 Tipología edificatoria

Edificaciones exentas, pareadas o en hilera. Que se situarán en la posición y dentro del área de movimiento definido para cada parcela en la documentación gráfica, Planos de Ordenación, llevando vinculado cada una de ellas un espacio libre de uso privado.

#### III.3.3 Usos

Uso predominante. Residencial, vivienda unifamiliar extensiva o intensiva.

Usos compatibles.

1. Garaje aparcamiento privado: Sobre rasante, en planta baja dentro del área de movimiento de la edificación y bajo rasante en sótano hasta el límite de parcela.
2. Residencia comunitaria.
3. Comercial en clase 1: a, en planta baja, ligado o no a planta sótano y semisótano.
4. Otros servicios terciarios en planta baja, ligado o no a planta sótano o semisótano.
5. Oficinas o despachos profesionales domésticos.
6. Equipamiento educativo, cultural y bienestar social en edificio exclusivo.
6. Equipamiento de asistencia sanitaria en planta baja, ligado o no a planta sótano y semisótano.

##### 3.2.3.3. Usos prohibidos:

El resto de usos no mencionados en el presente documento y en la zona de ordenanza tal y como la define el PGOU de Palencia.

#### III.3.4 Parcelación

Las parcelas establecidas para el uso de vivienda unifamiliar:

Vivienda unifamiliar aislada

1. Superficie mínima de parcela: 300 m<sup>2</sup>.
2. Frente mínimo a vía pública: 12 m.
3. Área de movimiento de la edificación: según plano de ordenación.

Vivienda unifamiliar pareada:

1. Superficie mínima de parcela: 225 m<sup>2</sup>.
2. Frente mínimo a vía pública: 9 m para cada una de las dos parcelas que se adosan.
3. Área de movimiento de la edificación: según plano de ordenación.



Vivienda unifamiliar en hilera:

1. Superficie mínima de parcela: 150 m<sup>2</sup>.
2. Frente mínimo a vía pública: 6 m.
3. Área de movimiento de la edificación: según plano de ordenación. Estableciéndose, según Normativa Urbanística del PGOU zona de ordenanza 5, como longitud máxima de edificación 80 m lineales, con un número máximo de 10 viviendas en hilera. Condición que deberá aplicarse, en su caso, a las manzanas M1, M2, M3 y M4.

Los propietarios de suelo cuyo derecho de aprovechamiento urbanístico no alcance para la adjudicación de parcela individual que cumpla los requisitos mínimos que se establecen más arriba, recibirán parcela en régimen pro indiviso con cuota de participación proporcional a su derecho o –en su caso– compensación en metálico en las condiciones reglamentarias.

El Proyecto de Actuación otorgará para cada parcela resultante una Cédula Urbanística en la que, además de los datos que permitan su inscripción registral conforme a la legislación hipotecaria, se expresen los parámetros urbanísticos básicos aplicables (número de viviendas, edificabilidad y superficie de parcela en área de movimiento de edificación y espacio libre privado).

### III.3.5 Edificabilidad

La edificabilidad establecida para cada una de las parcelas aparece en el plano de ordenación PO-02 Calificación y superficies, en función de la superficie de cada parcela y edificabilidad total de la tipología.

La edificabilidad para la parcelas de nueva constitución es de 0,46 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>, exceptuando las situadas en la manzana 1, M1 con una edificabilidad de 0,523 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>, y la parcela A7 con 0,267 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

### III.3.6 Posición de la edificación

Las edificaciones se situarán en el interior del área de movimiento, señalada en los planos de ordenación, quedando el resto de la parcela como espacio libre privado para las viviendas.

El sótano no podrá ocupar bajo rasante los espacios de retranqueo obligatorio establecido, salvo para el uso dispuesto en el artículo 107 Normativa Urbanística del PGOU de Palencia.

Retranqueos serán mínimo de:

Vivienda unifamiliar aislada

1. Frente parcela: 3 m.
2. Laterales parcela: 3 m.
3. Posterior parcela: 5 m.

Vivienda unifamiliar pareada:

1. Frente parcela: 3 m.
2. Lateral parcela: 3 m.
3. Posterior parcela: 5 m.

En el caso de viviendas pareadas se prescinde de uno de los retranqueos laterales, debiendo contar con la autorización expresa de los propietarios afectados.

Vivienda unifamiliar en hilera:

1. Frente parcela: 3 m
2. Lateral Parcela: En las parcelas en esquina o remate de la manzana podrán retranquearse 3 metros.
2. Posterior parcela: 5 m

### III.3.7 Altura máxima de la Edificación.

Número máximo de plantas es de dos plantas: planta baja + primera. Altura máxima s cornisa 7,50 m. Se permiten las construcciones por encima de la cornisa en las condiciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, artículos 120, 121, 122 y 125.

### III.3.8 Cerramiento de Parcelas.

Tendrá una altura máxima de 2,00 metros, en relación con la cota de rasante de la vía a que de frente la parcela, medida con los criterios que establece el PGOU de Palencia para la altura de las edificaciones.

El cerramiento podrá ser opaco hasta 1,50 metros de altura, el resto se constituirá con elementos diáfanos (celosías, vidrio, etc.) hasta los 2,00 metros de altura.

### III.3.9 Dotación de aparcamientos.

En cumplimiento de la Normativa Urbanística, artículo 63.2.A) Uso residencial, del PGOU de Palencia, se establece:

Una plaza de aparcamiento por cada vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de vivienda incluidas sus zonas comunes, aplicándose la más restrictiva. Una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> 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.

En este caso, los proyectos de edificación deberán prever al menos una plaza de aparcamiento privado en el interior de la parcela.

### III.3.10 Espacios libres de Parcela.

El espacio libre privado tiene como destino vincularse a la edificación situada sobre el área de movimiento, para su utilización en régimen de propiedad individual.

En este espacio libre privado se podrán ejecutarse plantas de sótano en las condiciones establecidas en el PGOU de Palencia, con destino a rampas, plazas de aparcamiento, cuarto trastero, cuarto de instalaciones y cualquier uso permitido por el Plan General.

## III.4 RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR VU.EXISTENTE

### III.4.1 Definición y situación

Son las viviendas unifamiliares existentes en el sector al inicio de la redacción de este Plan Especial de Reforma Interior y que se integrarán en el desarrollo del mismo. Estas viviendas son las situadas en:

Paseo Dársena del Canal 7 y 3, viviendas unifamiliares aisladas incluidas en la manzana 6 y Paseo Padre Faustino Calvo 4 y 6, viviendas pareadas incluidas en la manzana 7.

Estas parcelas y las viviendas existentes vinculadas a ellas, se mantendrán en las condiciones actuales de superficie edificada, posición de las viviendas, altura, etc. Sin perjuicio de que al establecer la urbanización del sector deban regularizarse los límites posteriores de las parcelas, en las condiciones que se establezcan el ulterior proyecto de actuación y urbanización, para poder ejecutar, el viario interior, denominado VLC, en las condiciones establecidas en este Plan Especial.

A excepción de la vivienda situada en Paseo de la Dársena 3, que se atenderá a lo indicado en este apartado, en la que se establece una nueva parcela en la posición y dimensiones grafiadas en los planos de ordenación y a la que se da una superficie de 851 m<sup>2</sup> por división de la finca matriz de 1.705

m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 228 m<sup>2</sup>. Esta nueva parcela se registrará por lo establecido en la ordenanza de vivienda unifamiliar establecida en el punto III.3.

### **III.5 DOTACIONAL PRIVADO EQP**

#### **III.5.1 Definición y ámbito**

Comprende la zona calificada en plano de zonificación como EQP, equipamiento urbanístico privado.

Este equipamiento está ubicado en dos zonas:

En la manzana 5, M5, con parcela independiente y con usos permitidos de equipamiento o terciario.

En la manzana 6, M6 en parcela Paseo Dársena del Canal 1 en edificio existente en la actualidad, con actividad de escuela infantil Piccolo. EQP-E

En el interior de la zona EQP se distingue entre:

Espacio libre privado.

Área de movimiento de la edificación.

#### **III.5.2 Tipología edificatoria**

Edificación exenta situada en el interior del área de movimiento definida en documentación gráfica y rodeada de espacio libre, conforme a los planos de ordenación.

#### **III.5.3 Usos**

Específico: terciario y equipamiento comunitario de naturaleza privada en todas sus clases, situaciones y categorías expresadas en:

Uso terciario: Tomo II, Normativa Urbanística. Capítulo 4, artículos 64 a 69 del PGOU de Palencia.

Tomo III, Normativa Urbanística. Fichas Zona de Ordenanza 6. Terciario

Uso Equipamiento: Tomo II, Normativa Urbanística. Capítulo 7, artículos 81 a 83 del PGOU de Palencia.

Tomo III, Normativa Urbanística. Fichas Zona de Ordenanza 8. Equipamientos.

Usos Prohibidos: resto de usos.

#### **III.5.4 Edificabilidad**

La edificabilidad total de la zona es de 3.234 m<sup>2</sup> suelo, a disponer en la superficie grafiada en los planos como área de movimiento de la edificación.

La edificabilidad de la Parcela, Paseo Dársena del Canal 1 es la del edificio construido 494 m<sup>2</sup>.

El resto de la edificabilidad se le adjudica a la parcela sita en la manzana 5, que por tanto tendrá una superficie edificable de 2.740 m<sup>2</sup>.

#### **III.5.5 Parcelación**

Parcela mínima: 800 m<sup>2</sup>

Frente mínimo de parcela a vía pública: 20 metros

El Proyecto de Actuación expedirá para cada parcela de resultado una Cedula Urbanística en la que, además de los datos que permitan su inscripción registral conforme a la legislación hipotecaria, se expresen los parámetros urbanísticos básicos aplicables (edificabilidad y superficie de parcela en área de movimiento de edificación y espacio libre privado).

#### **III.5.6 Ocupación**

La ocupación máxima será la del área de movimiento.

### III.5.7 Posición de la edificación

La edificación se situará en el interior del área de movimiento de la edificación señalada en los planos de ordenación, con un retranqueo mínimo de 5,00 metros a fachada y posterior.

Linderos laterales: retranqueo mínimo de 5 metros en edificación aislada.

En el caso de adosarse la edificación, se prescinde del retranqueo lateral, debiendo contar con la autorización expresa de los propietarios afectados.

### III.5.8 Altura de la edificación

1. Número máximo de plantas: planta baja +dos plantas de piso. (PB+2P) tanto en uso terciario como equipamiento.

2. Altura máxima: En función del uso regulada en el PGOU de Palencia zona de ordenanza 6, terciario y zona de ordenanza 8, equipamientos.

En el caso de establecimientos hoteleros se permitirán 5 plantas, tal y como se establece en el PGOU de Palencia.

### III.5.9 Espacios libres de parcela

Los proyectos de edificación deberán contener las previsiones de urbanización, ajardinamiento y arbolado para el tratamiento de estos espacios, formando parte de la obra y obligándose a la ejecución de los mismos antes de la obtención de la licencia de primera utilización. El mantenimiento correrá a cargo de los propietarios.

Los elementos de cierre y separación del espacio libre privado presentarán un zócalo opaco de una altura máxima de 1,00 m. siendo el resto de la altura hasta 2,00 m. cerramiento diáfano.

### III.5.10 Dotación de aparcamiento

Los proyectos de edificación en esta zona deberán prever las plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, conforme al uso específico al que se destine la edificación proyectada y según lo dispuesto en los artículos 62 y 63 del Tomo II del PGOU de Palencia y con al menos una plaza de aparcamiento dentro de la parcela por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida. Previendo en estas zonas espacios destinados a carga y descarga, si fueran necesarios, cumpliendo lo establecido en el artículo 77 de la Normativa del Plan General.

## III.6 ESPACIO LIBRE PÚBLICO

### III.6.1 Definición y situación

Comprende las zonas de reserva uso y dominio público que se establecen como parques y jardines, zonas de recreo y plazas públicas.

En estos terrenos se hace efectiva la reserva de suelo obligaría para espacios libres de dominio y uso público, según el artículo 105 del RUCyL.

### III.6.2 Usos

Específico: Parques y jardines, servicios asociados al aire libre, espectáculos al aire libre y equipamiento deportivo, juegos infantiles.

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.).

### III.6.3 Condiciones de edificabilidad y edificación

Los espacios libres dedicados a parques, jardines, áreas de recreo y ocio o los espacios peatonales carecen de edificabilidad.

No se permite más edificación que la correspondiente a las instalaciones necesarias para el cuidado y mantenimiento del parque, así como los elementos de mobiliario, o pequeñas construcciones de carácter provisional, kioscos sujetos en todo caso a la concesión municipal.

### III.6.4 condiciones estéticas y ambientales

Los espacios destinados a parques y jardines deberán ajardinarse y configurarse con un criterio de integración con los espacios a los que se vincula que son, los sistemas generales vinculados al Canal y la vegetación de ribera asociada a los caminos de sirga y lindes del Canal de Castilla. Buscando la incorporarse a la protección medio ambiental de estas zonas y su transición con espacios más urbanos.

## TITULO IV: CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

### CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES

Se describen en este título 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.

De acuerdo al carácter de Plan Especial de Reforma Interior, 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. Estas se describen en los Planos de Urbanización. PO – 07 a PO-12.

Será en el Proyecto de Urbanización el que desarrolle, calcule fije y justifique con el máximo grado de detalle las determinaciones aquí enunciadas, tanto desde el punto de vista técnico como económico.

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

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

En todo caso se estará a lo dispuesto en la normativa municipal vigente del Ayuntamiento de Palencia, tanto del Plan General de Ordenación Urbana, como la normativa sectorial y de las compañías gestoras de los servicios.

Se 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.

El proyecto de urbanización habrá de tener en cuenta las determinaciones pormenorizadas de la precitada Orden, garantizando que el diseño y las soluciones para la urbanización del sector se ajustan a los objetivos de la misma.



Igualmente se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1998, de 24 de junio de Accesibilidad y Supresión de Barreras y decreto 217/2001 de 30 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

## **CAPITULO 2. RED VIARIA.**

El trazado de la red viaria se ajustará a lo establecido en los planos de ordenación y a la topografía del Terreno.

Los movimientos de tierras serán los imprescindibles para garantizar la conexión de los viales entre sí y con el exterior del sector y sólo afectarán al interior de las parcelas edificables en lo necesario para permitir el acceso y el trazado de taludes y rasantes

### **II.1. CRITERIOS DE DISEÑO**

El Proyecto de Urbanización realizará un estudio del terreno, a fin de determinar la profundidad del nivel freático, los tipos de suelo, el contenido de sulfatos, arcillas expansivas, capacidad portante y todos aquellos datos necesarios para la correcta ejecución de la urbanización.

Para la ejecución de las calles se considerara la edificación permitida y la existente si fuese el caso,, el mobiliario urbano, el tipo de pavimento, la iluminación y tipo de plantaciones.

Los pasos para la entrada de vehículos cuando estos hayan de atravesar las aceras se resolverán de tal manera que el nivel de la acera permanezca constante. Para salvar la altura del bordillo se dispondrá una rampa metálica en forma de plano inclinado colocada entre el bordillo y la calzada.

Las zonas en las que se posicionan los aparcamientos accesibles y las condiciones de su ejecución.

Las condiciones de diseño del viario se ajustarán a los siguientes requisitos:

1/ En general los perfiles de las calles se ajustarán lo máximo posible a la topografía del terreno circundante, evitándose desniveles y movimientos de tierra innecesarios, quedando siempre garantizada la evacuación de aguas pluviales por escorrentía superficial.

2 /Las pendientes longitudinales no deberán superar el 6%, con un mínimo en todo caso del 0,5%. Se admitirán pendientes menores en el proyecto de urbanización siempre que se resuelva la evacuación del agua de pluviales de escorrentía superficial por medios adecuados.

3/ Las pendientes transversales estarán entre el 1% y el 2% desde el eje central hacia los sumideros de calzada, para facilitar la evacuación de agua de pluviales por escorrentía superficial.

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

Los 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.

### **II.2. CONDICIONES DE PROYECTO Y EJECUCIÓN**

Las condiciones de la viaria se ajustarán a lo establecido en el Título V, Capítulo 2. Normas Urbanísticas del PGOU de Palencia.

1/ El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de las vías públicas, dependerá de la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico

previsto, así como de los condicionantes formales deducidos de la tipología y las propiedades del terreno.

2/ Es de aplicación a toda la urbanización y diseño del viario lo dispuesto en la Ley 3/1998, de 24 de junio de Accesibilidad y Supresión de Barreras y decreto 217/2001 de 30 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras y la Orden VIV/56/2010 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. Además de lo establecido en el Real Decreto Legislativo 6/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Tráfico, circulación de vehículos a motor y seguridad vial.

3/ Las aceras e itinerarios peatonales tienen una anchura que garantiza el paso libre mínimo de 1,80 m. Todos los espacios edificables previstos en este Plan Especial se encuentran en contacto con itinerario peatonal que facilita el acceso a las edificaciones.

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

5/ Diseño del arbolado: las calles tienen un ancho de 9,28 a 19 metros, en las aceras de 3 metros se posicionará en arbolado de forma que se utilizarán especies de altura, diámetro de copa y tronco pequeños (con una altura inferior a los 6 metros).

### II.3 ITINERARIOS PEATONALES

Se establecen dos itinerarios peatonales a ambos lados del límite de las zonas urbanizadas con los sistemas Generales vinculados al Canal, como forma de transición entre la trama puramente urbana y las zonas verdes vinculadas al Canal de Castilla.

Son dos itinerarios con 5 metros de anchura total, en los que se permite la circulación, limitada de velocidad, de vehículos no pesados pero no su estacionamiento. Este acceso deberá ser regulado en la correspondiente ordenanza de circulación.

Sección de plataforma única, sin resalte de bordillo, entre alineaciones. Esta sección podrá admitir encintados para diferenciar distintas bandas de la planta de calle.

Los pavimentos que se realicen en las zonas de itinerario peatonal serán no deslizantes continuos y duros. Las rejillas, tapas de arquetas y similares de las instalaciones previstas estarán enrasadas con el pavimento que las circunde, sin que queden partes sobresalientes. La abertura máxima de las rejillas en el sentido de la marcha será en todo caso inferior a 0,20 m.

El arbolado se dispondrá de modo que no invada los itinerarios peatonales. La base de los alcorques se cubrirá con rejillas no deformables enrasadas con el pavimento circundante y cuya abertura en el sentido de la marcha no será mayor de 0,02m.

Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación, mobiliario urbano u otros elementos verticales tanto de señalización como de otras finalidades, que deban colocarse en un itinerario peatonal, se

dispondrán de forma que no entorpezcan la circulación y puedan ser usados con la máxima seguridad y comodidad.

#### II.4 APARCAMIENTOS RESERVADOS

En todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías, espacios públicos o centros de titularidad pública o privada de uso público masivo, ya sean subterráneos o de superficie, se reservará una plaza para personas de movilidad reducida por cada cuarenta plazas previstas o fracción adicional.

En lo referente a estas plazas y su diseño se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1998, de 24 de junio de Accesibilidad y Supresión de Barreras y decreto 217/2001 de 30 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

Se disponen 18 plazas para personas con movilidad reducida de las 195 plazas públicas diseñadas. El diseño de estas plazas cumplirá lo establecido en la normativa vigente

### CAPITULO 3. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Las condiciones de urbanización de los espacios libres públicos destinados a zonas verdes, parque jardines, zonas de ocio y recreo y juegos de niños, se realizarán con los siguientes requisitos básicos:

1/ 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, teniendo en cuenta en su elección el ritmo de crecimiento, desarrollo de raíces, su posición y diseño. Se planteará la elección de arbustos y plantas tapizantes en zonas de pendientes y desniveles, considerando que necesitan un menor mantenimiento, tratándose de forma particular las zonas de borde e integración con los cerramientos de edificios existentes en el perímetro del sector.

2/ Los espacios libres públicos tratarán de resolver de forma autónoma su propio drenaje para lo cual incorporarán en su diseño un sistema o red de drenaje de aguas pluviales y de escorrentía superficial, que evite el encharcamiento del terreno.

3/ En la elección de materiales de pavimentación se utilizarán preferentemente los terrizos. Los paseos, principales, se pavimentarán incorporando materiales de baja heladicidad y alta adherencia al paso de los usuarios. Se diseñará una red de itinerarios peatonales y zonas de estancia que deberán estar tratadas con zahorra compactada y arena apisonada.

3/ Riego automático de zonas verdes: las zonas ajardinadas estará dotadas de una red de riego automático por goteo subterráneo, con aspersores o mixta, dotada de contador de agua, programador, válvulas y electroválvulas para la limpieza de las líneas de riego, tratando de aprovechar de forma eficaz el recurso hídrico, complementándose con todas las labores necesarias que aseguren el mantenimiento de las plantaciones.

4/ Se diseñará una red de itinerarios peatonales y zonas de estancia que deberán estar tratadas con zahorra compactada y arena apisonada.

5/ Se dispondrá de red de alumbrado público en estas zonas de análogas condiciones de calidad e iluminación que el resto de la urbanización del sector.

6/ Todo lo referente a mobiliario urbano y jardinería se realizarán conforme a los criterios del Capítulo 5, Título V de la Normativa Urbanística del PG

En el Proyecto de Urbanización se incorporarán las medidas necesarias para 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 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.

## CAPITULO 4. SERVICIOS URBANOS.

Los servicios urbanos correspondientes a la zona Sur del sector, no tienen presentan, a priori, problemas de conexión con las redes existentes, en la zona Norte los esquemas de redes quedan pendientes la actuación aislada de expropiación AA-E.17.1 la posterior ejecución del viario que de servicios y accesos a esta zona del sector.

Aunque se considera que las viviendas existentes, tienen todos los servicios urbanos, desde las vías públicas a las que dan frente, Paseo Padre Faustino Calvo y Paseo Dársena del Canal, al trazar las nuevas redes se les ha dotado de acometidas a los distintos servicios en previsión de que los actuales pudieran verse afectados.

Para dotar de servicios de infraestructuras a las parcelas que dan frente a Paseo Padre de Faustino Calvo, se debe intervenir en esta acera lo que se debe de tener presente en el posterior proyecto de urbanización.

### III. 1 RED DE SANEAMIENTO

En el PGOU de Palencia se establece en su memoria vinculante de ordenación que:

*“Los desarrollos previstos en la margen derecha, no presentan importantes problemas en cuanto al saneamiento, ya que las fecales se pueden conducir a través de la red existente, al colector que cruza bajo el tablero del puente nuevo, y a través del emisario que bordea al río Carrión, pueden llegar hasta la depuradora.*

*Así mismo, dada la proximidad del río, las pluviales se pueden evacuar sin grandes problemas, al cauce.”*

Se solicita documentación del estado de las redes de saneamiento y abastecimiento a la empresa que gestiona estas infraestructuras, Aquona, aportando la misma documentación gráfica que se incorpora al Plan Especial de Reforma Interior (Anexos). Se plantean las conexiones, indicando que no existe ningún problema previo para el desarrollo de estas redes y conexión a las conducciones existentes, remitiéndonos a un cálculo y estudio más amplio en el proyecto de urbanización.

El método de cálculo utilizado podrá ser el llamado método racional, cuya expresión de cálculo es la siguiente:

$$Q = I \times c \times S$$

Q: Caudal l/seg.

c: coeficiente de escorrentía.

I: intensidad de lluvia, en l/seg.Ha para una duración de aguacero igual al tiempo de concentración del ramal considerado y para el periodo de retorno fijado .

### III.1.1 RED DE AGUAS PLUVIALES

Aunque se plantea un sistema separativo de pluviales y fecales, Palencia no cuenta con sistema separativo.

El Estudio de Conexiones elaborado previamente y, a partir de la información facilitada por Aquona (gestora del servicio en Palencia), plantea varias posibilidades de entronque con la red municipal, desembocando ambas en colectores capaces de soportar el caudal estimado en la zona.

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 PO-08 del presente Plan Especial

Para el dimensionamiento de la red de pluviales se tendrán en cuenta los datos de los periodos de retorno 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. Se debe considerar el caudal en periodo de retorno de 500 años, ya que existe en la zona, aparte del Ramal del Canal de Castilla, la proximidad al curso fluvial del río Carrión

#### Condiciones para el proyecto

La instalación de saneamiento de aguas pluviales cumplirá con las normas de la compañía gestora del Servicio, AQUONA y la restante normativa aplicable por razón de la instalación.

Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento y se acreditará el cumplimiento de la correspondiente normativa de calidad, de modo que se asegure la resistencia a las cargas interiores y exteriores sin deformaciones y manteniendo las condiciones de impermeabilidad.

El trazado de la red se realizará por los viales o espacios públicos libres de edificación y dispuesta siempre a un nivel inferior de la red de abastecimiento. Las acometidas domiciliarias serán individuales y se harán conectando al pozo de registro más próximo, quedando prohibidos los injertos directos a la red.

Los diámetros definitivos de la red, la disposición concreta de pozos y arquetas y los caudales y velocidades de cada tramo quedarán debidamente justificados en el proyecto de urbanización

### III.1.2 RED DE AGUAS FECALES

Dada la posición de la red existente de conducciones de saneamiento en el perímetro e interior del sector y tras la consulta realizada a AQUONA no parece haber mayor problema en realizar las conexiones con la nueva red en los puntos planteados.

La red de recogida se distribuye conforme al esquema del Plano PO-08 del presente Plan Especial.

#### 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.



**Condiciones para el proyecto**

La instalación de saneamiento de aguas fecales cumplirá con las normas de la compañía gestora del Servicio, AQUONA y la restante normativa aplicable por razón de la instalación.

Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento y se acreditará el cumplimiento de la correspondiente normativa de calidad, de modo que se asegure la resistencia a las cargas interiores y exteriores sin deformaciones y manteniendo las condiciones de impermeabilidad.

Para garantizar el correcto funcionamiento de la red de fecales y el mantenimiento de ésta en condiciones óptimas, se instalarán cámaras de descarga en las cabeceras de la red, que suministren pequeños caudales de limpieza a intervalos definidos. Su capacidad será de 0,5 m<sup>3</sup> para las conducciones de diámetro 30 cm. y de 1 m<sup>3</sup> para las conducciones de diámetros superiores.

Los diámetros definitivos de la red, la disposición concreta de pozos y arquetas y los caudales y velocidades de cada tramo quedarán debidamente justificados en el proyecto de urbanización.

**III. 2 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA****Dotación y criterios de diseño**

El criterio a seguir para las dotaciones de abastecimiento, tomando como base las indicaciones de los servicios de suministro y las previsiones del PGOU de Palencia para este nuevo crecimiento residencial.

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

**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 Aquona 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.

**III.3. RED DE RIEGO****Dotación y criterios de diseño**

La red de riego será independiente de la red de abastecimiento para consumo. Tomando como base las ratios establecidas en el PGOU de Palencia.

**Condiciones para el proyecto**

La instalación para riego cumplirá con las normas de la compañía suministradora (Aquona, gestión de aguas de Castilla S.A.U) y la restante normativa aplicable por razón de la instalación.

En el Proyecto de urbanización, 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 especies vegetales según sus propias exigencias. Se incluirán sistemas efectivos de ahorro de agua y como mínimo los siguientes:

1. Programadores de riego.
2. Riego por goteo en zonas arbustivas y en árboles.

Deberán considerarse las pérdidas por evaporación 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.

### **III. 4 RED ELECTRICA**

El Sector se encuentra recorrido en su perímetro por líneas eléctricas de baja y media tensión, propiedad de Iberdrola. Dichas redes se encuentran grafiadas en el Plano PI-5, conforme a la documentación obtenida de los operadores de servicios públicos a través de INKOLAN.

#### **Dotaciones y criterios de diseño:**

Los criterios de potencias para cada tipo de uso, así como la determinación de los coeficientes de simultaneidad, secciones, materiales, equipos y condiciones de posición en la urbanización se toman de los reglamentos de alta y baja tensión así como de las condiciones de la empresa suministradora.

#### **Condiciones de proyecto:**

Se desarrollará un Proyecto de Urbanización con los detalles propios del mismo, en cualquier caso la instalación proyectada de la red eléctrica cumplirá con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias, las normas de la compañía suministradora y la restante normativa aplicable por razón de la instalación, así como a criterio de lo establecido en el PGOU de Palencia, artículo 173, en cuanto a las condiciones de integración de los elementos con el entorno y el uso de energías renovables. Se recomienda incorporar en el proyecto de urbanización dada su progresiva y clara implantación los elementos necesarios para la implantación de vehículos eléctricos.

### **III.5 ALUMBRADO PÚBLICO**

#### **Dotaciones y criterios de diseño:**

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado integrándose en el paisaje urbano, el nivel de iluminación evitará penumbras asegurando una distribución uniforme.

Para los criterios de diseño, requerimientos luminotécnicos y características e implantación de la instalación serán los que establece el PGOU de Palencia. Normativa Urbanística. Título V, Capítulo 3

#### **Condiciones de proyecto:**

La instalación de alumbrado público se desarrollará en el pertinente proyecto de urbanización cumpliendo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y la restante normativa vigente y aplicable por razón de la instalación.

Todas las luminarias dispondrán de los elementos necesarios para asegurar su correcto funcionamiento. La instalación se hará de modo que se pueda colocar un sistema de control desde un centro de mandos dotado de programación automática.

### III.6 RED DE TELECOMUNICACIONES

#### Dotación y criterios de diseño:

Las dotaciones y criterios de diseño serán los establecidos por las diferentes compañías suministradoras, en sus estudios de viabilidad del suministro y a lo establecido en el PGOU de Palencia Normativa Urbanística. Título V, Capítulo 4. Art. 174.

#### Condiciones para el proyecto:

El diseño de las instalaciones de telecomunicaciones en el proyecto de urbanización, cumplirá con las normativas específicas de las compañías suministradoras, con el Reglamento Regulador de Infraestructuras Comunes de comunicaciones y la restante normativa aplicable a la instalación en el mencionado proyecto de urbanización.

Se preverá una red múltiple, con arquetas y canalizaciones individuales para cada operador, siendo comunes el prisma de hormigón que envuelve las diferentes canalizaciones y las arquetas que sean únicamente de paso.

### III.7 RED DE GAS NATURAL

#### Dotación y criterios de diseño

Las dotaciones y criterios de diseño serán los establecidos por las compañías en su estudio de viabilidad del suministro y el PGOU de Palencia en su artículo 175.

#### Condiciones para el proyecto

La instalación de gas natural cumplirá con las normativas específicas de la compañía suministradora y la restante normativa aplicable por razón de la instalación. En el proyecto de urbanización, se diseñará la red teniendo en cuenta la normativa técnica de la compañía suministradora.

De modo general, la red se dispondrá en canalización subterránea a base de tubos de polietileno de diámetros adecuados al caudal a suministrar, enterrados en zanjas y con banda de señalización homologada.

Se tendrá especial cuidado en el diseño y ejecución de la red dada la peligrosidad que entraña esta red.

## TITULO V: DESARROLLO Y GESTIÓN.

### CAPITULO 1. DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR 5

El desarrollo del presente Plan Especial de Reforma Interior 5, se llevará a cabo mediante los instrumentos urbanísticos y proyectos que se establecen en el artículo 13 de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia.

#### I.1 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Se redactará el proyecto de urbanización, con la finalidad de ejecutar los servicios y dotaciones establecidos en el planeamiento. Su contenido se ajustará a lo establecido en el artículo 95 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 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, asumiendo todos los condicionantes ambientales recogidos en el Código Técnico de la Edificación.

Además de la documentación mínima exigida por el RUCyL y de lo prescrito en esta normativa urbanística, los proyectos que se redacten deberán incluir en su memoria una justificación ambiental, estética y funcional de la solución adoptada.

De igual modo se asumirán todos los condicionantes ambientales recogidos en el Código Técnico de la Edificación.

## **I.2 ESTUDIOS DE DETALLE**

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

No podrán modificar determinaciones propias del Plan Especial.

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

## **I.3 PROYECTOS DE PARCELACIÓN**

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

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

- 1/ Que haya sido aprobado un Proyecto de Actuación o de Reparcelación que contenga la división o segregación de fincas
- 2/ Cuando la división o segregación de fincas haya sido autorizada expresamente con motivo de otra licencia urbanística
- 3/ 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.

## **CAPITULO 2. UNIDADES DE ACTUACIÓN**

El presente Plan Especial de Reforma Interior, se desarrolla por iniciativa privada, proponiéndose la delimitación de una única unidad de actuación a los efectos de la Ley 4/2008 y del artículo 236 del RUCyL.

Una vez aprobado definitivamente el Plan Especial, se acompañará en fase posterior el proyecto de actuación, que es el instrumento de gestión que desarrolla las actuaciones integradas que se desarrollan sobre las unidades de actuación, estableciendo la previsión del sistema de actuación por compensación.

Este sistema podrá utilizarse a iniciativa del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 50% del aprovechamiento del sector. En este sistema los propietarios asumen el papel de agente urbanizador, constituidos en Junta de Compensación, y representados por el órgano directivo de la misma, en el que está representado el Ayuntamiento.

El proyecto de actuación podrá modificar, en su caso, el sistema de actuación inicialmente previsto, sustituyéndolo por cualquiera de los previstos en la legislación urbanística, a tenor de lo dispuesto en la LUCyL, modificada por la ley 04/2008, de medidas sobre urbanismo y suelo y en el RUCyL. En todo caso, la elección del sistema de actuación se producirá con la aprobación definitiva del proyecto de actuación, (artículo 258 del RUCyL), otorgando la condición de urbanizador con carácter provisional a quien se proponga en dicho proyecto, adquiriendo el carácter definitivo con el cumplimiento de lo establecido en el art 258.2 del RUCyL.

Según la legislación estatal y la legislación urbanística autonómica, corresponderá a los propietarios de suelo de la unidad de actuación el 90% del AM del sector y al Ayuntamiento de Palencia el 10% restante, cuya localización se concretará en el instrumento de gestión urbanística, que incluirá las determinaciones completas de reparcelación o, en caso de no incluirlas, deberá tramitarse después un Proyecto de Reparcelación independiente.

### CAPITULO 3. ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

En el artículo 146.5.b) del RUCyL se establece que los Planes Especiales de Reforma Interior, cuando aún no haya sido establecida la ordenación detallada, o cuando sea necesario modificarla, las determinaciones y documentación señaladas para los Estudios de Detalle (art. 136) entre esta documentación se incluye un estudio económico, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, ponderando en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas.

#### III.1. ESTIMACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN

Se realiza a continuación una estimación del coste de infraestructuras previsto para el desarrollo del sector, correspondientes a la urbanización interior del ámbito, que habrá de entenderse como indicativa, en tanto se elabora el Proyecto de Urbanización del Plan Especial de Reforma Interior.

Los costes y responsabilidades económicas referidos al viario de conexión entre la Avenida Viñalta y la zona Norte del sector, se establecerán, de acuerdo con el Ayuntamiento de Palencia, en la posterior gestión del sector.

Dicha estimación se realiza tomando datos de actuaciones similares y de urbanizaciones de características semejantes y a partir de las superficies previstas para el viario interior, infraestructuras y para el sistema local de espacios libres públicos. Considerando además la intervención en parte de Paseo Padre Faustino Calvo y en la Travesía de Viñalta para dar continuidad a las infraestructuras de diferentes servicios o establecer conexiones con las ya existentes, debiendo reponer las zonas afectadas. Igualmente, se han incorporado acciones exteriores de conexión con la trama viaria del municipio cuya vinculación con el Plan Especial de Reforma Interior habrá de ser estimadas pormenorizadamente en la elaboración del Proyecto de Urbanización.

Se valoran las acciones de urbanización de espacios libres y zonas verdes con un tratamiento básico, pendiente de diseño específico por proyecto de jardinería

No se incluye la estimación de costes de urbanización del Sistema General vinculado al Canal de Castilla, ya que como se ha desarrollado anteriormente, se trata de una cesión de suelo únicamente.

La estimación de los costes de urbanización comprende la suma de:

Superficie de la red viaria VL de superficie total, zona Norte y Sur: 17. 115 m<sup>2</sup>.

Superficie de los espacios libres públicos: 4.879 m<sup>2</sup>.

El valor de la ejecución de estas zonas supone:



17.115 m<sup>2</sup>, de red viaria a 110 €/ m<sup>2</sup> = 1.882.650 €

4.879 m<sup>2</sup>, de red viaria a 24 €/ m<sup>2</sup> = 117.096 €

Por tanto los gastos estimados de urbanización ascienden a una suma de 1.999.746 €.

A parte de los gastos de la ejecución de la urbanización, en cumplimiento con el artículo 198 del RUCyL, se deben añadir:

1/La elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, así como los demás gastos asociados a la gestión urbanística,

2/Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para, en caso de incompatibilidad con el planeamiento urbanístico o su ejecución.

3/ La conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.

### III.2. FINANCIACIÓN

Según lo establecido en el Artículo 199 del RUCyL, los gastos de urbanización corresponden a los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad de actuación del sector.

También les corresponden los propietarios los gastos necesarios para realizar las conexiones exteriores de los servicios urbanos, así como su reforzamiento o ampliación en caso necesario.

Se tendrá en cuenta lo establecido en el punto b) del artículo 199, respecto a los gastos de instalación, modificación y ampliación de las redes de agua, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones, de tal forma que las compañías suministradoras participarán en la obra urbanizadora aportando los servicios conforme a la legislación sectorial reguladora del servicio.

En todo caso, si lo estiman conveniente y se cumplen las condiciones reglamentarias (artículo 275.4 del RUCyL), los propietarios podrán optar por retribuirlos en metálico mediante cuotas de urbanización.

En este caso, las propias fincas del sector serán patrimonio capaz de generar recursos financieros suficientes para proceder al desarrollo del sector.

El Ayuntamiento podrá exigir relación de los medios económicos de que se dispone para hacer frente a las obras de urbanización. Para la ejecución de dichas obras, los propietarios se apoyarán en sus propios recursos financieros, detraídos de sus propias capacidades económicas. En base a las cargas de urbanización estimadas en el estudio económico, se deduce que los propietarios podrán asumir por sí mismos el coste económico de la implantación de los servicios. En todo caso, podrán recurrir al crédito público o privado para la ejecución de las mencionadas obras, al cual se podrá afectar únicamente el terreno susceptible de aprovechamiento privado, liberando a estos efectos los terrenos de cesión obligatoria y los viarios.

### III.3. MANTENIMIENTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Hasta que sea efectiva la recepción de la urbanización por el Ayuntamiento de Palencia, su conservación y mantenimiento se consideran gastos de urbanización y corresponden a los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad de actuación del sector, conforme se establece en el artículo 198.3.c) del RUCyL.

## CAPÍTULO 4. PLAN DE ETAPAS

El Plan Especial de Especial de Reforma Interior 5 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 y que forma parte del presente Plan Especial que habrán de definirse y desarrollarse mediante un proyecto de urbanización que podrá establecer 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.

## TITULO VI: ESTUDIO ECONOMICO.

El artículo 136 del RUCyL, establece que el estudio económico debe incluir:

“...un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

La actuación prevista no debe suponer ningún impacto negativo para la hacienda del Ayuntamiento de Palencia ya que:

La puesta en marcha de los servicios urbanos correrá a cargo del urbanizador.

El mantenimiento de la urbanización, una vez recibida por el Ayuntamiento, no supondrá carga excesiva ya que se trata de un sector pequeño colindante espacios urbanos y que dada su configuración en dos zonas se integrará perfectamente en la trama urbana existente.

La urbanización de los espacios libres públicos se realizará con criterios de mínimo mantenimiento futuro (especies vegetales de bajo coste de conservación, etc.).

La cesión del 10% del aprovechamiento medio del sector a favor del Ayuntamiento de Palencia supondrá un incremento del patrimonio municipal de suelo.

El desarrollo del sector tiene como objetivo disponer suelo urbanizado para destinado a usos residenciales y terciarios.

## CAPÍTULO 1. COSTE DE LOS SISTEMAS GENERALES DEL CANAL DE CASTILLA.

Tras consulta realizada al Ayuntamiento de Palencia sobre la responsabilidad de la urbanización de los Sistemas Generales vinculados al Canal de Castilla y que atraviesan al sector de Este a Oeste por su zona central. Los terrenos se cederán al Ayuntamiento de forma gratuita a cargo del sector, sin la obligación de urbanizar.

Se realiza una estimación de la implantación de estos Sistemas Generales, esta estimación se hace tomando datos de actuaciones similares y teniendo en cuenta que su uso como espacio libre público y de ocio y su potenciación como espacio verde natural, asociado al Canal de Castilla, al igual que se ha tratado las dos márgenes del Río Carrión a su paso por la ciudad.

La superficie de los sistemas Generales es de 21.883 m<sup>2</sup> de superficie, se estima un coste medio para zonas ajardinadas de 25 €/m<sup>2</sup>, que supone un coste estimado de: 547.075 €.

No se valora la implantación de la Determinación General Potestativa de colocar una pasarela peatonal sobre el ramal del Canal de Castilla y vincular ambas zonas, ya que la decisión de su implantación o no y de las características de la misma, al situarse dentro de los Sistemas Generales y ser un elemento de su urbanización, depende del Ayuntamiento de Palencia.

De conformidad con lo establecido en el Art. 48.1 de RUCyL, los promotores del Plan Parcial entregarán al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita, todos los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los reservados para la ubicación de nuevos sistemas generales, para la conexión del sector con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos, y para la ampliación o refuerzo de los sistemas generales existentes, o en su defecto de las redes municipales, de forma que se asegure su correcto funcionamiento.

Se indica en los planos de ordenación, la posición más lógica de la conexión entre ambos márgenes del Canal, en función de la implantación en el sector de los viarios e itinerarios peatonales, de manera que si se desarrolla quede vinculada a estos elementos tal y como se indica en la Ficha del Sector.

## CAPÍTULO 2. VALOR DEL SUELO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO

El aprovechamiento lucrativo total del sector es de 31.246,88 m<sup>2</sup> up. De esta cantidad corresponde al Ayuntamiento de Palencia el 10%, es decir, 3.124,88 m<sup>2</sup> up., que deberá destinarse a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, debiendo cederse suelo en cantidad y forma suficiente para poder materializar este aprovechamiento.

En el sector se han previsto 7.334,88 m<sup>2</sup> u.p. para vivienda protegida, de los cuales 3.449,14 m<sup>2</sup>, lo que supone 47,03% de la vivienda de protección, son para vivienda protegida "normal" y 3.885,74 m<sup>2</sup>, lo que supone 52,97% de la vivienda de protección, son para vivienda protegida denominada "joven".

Ambos tipos de vivienda tiene un coeficiente de ponderación diferente, en función de los precios máximos establecidos para cada una de ellas, 0,79 la vivienda de protección "normal" y 0,89 la vivienda de protección "joven", lo que establece esta diferencia de porcentajes

Por tanto es razonable atribuir estos porcentajes de reparto al aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento, con lo que:

Aprovechamiento lucrativo total del sector: 31.246,88 m<sup>2</sup> u.p.

Aprovechamiento lucrativo de cesión (10%): 3.124,69 m<sup>2</sup> u.p.

Aprovechamiento de cesión vivienda protegida "normal" (47,03 %): 1.469,54 m<sup>2</sup> u.p.

Aprovechamiento de cesión en vivienda protegida "joven" (52,97 %): 1.655,15 m<sup>2</sup> u.p.

Si a los aprovechamientos obtenidos les aplicamos los coeficientes de ponderación correspondientes, establecidos en el Plan Especial (0,79 y 0,89) obtendremos la edificabilidad real que le corresponde al Ayuntamiento de Palencia en concepto de cesión del exceso de aprovechamiento por parte de los propietarios de manera que:

Superficie construida vivienda protegida "normal": 1.469,54 m<sup>2</sup> u.p./0,79 = 1.860,17 m<sup>2</sup>

Superficie construida vivienda protegida "joven": 1.655,15 m<sup>2</sup> u.p./0,89 = 1.859,71 m<sup>2</sup>

Estas superficies son superficies construidas sobre rasante, teniendo en cuenta que la diferencia entre superficie construida y superficie útil es del 20% y si tenemos en cuenta un porcentaje destinado a los espacios comunes, estamos hablando que la relación entre ellas puede ser de 1,23. Obtenemos la superficie útil total de vivienda que corresponden al aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento:

Superficie construida vivienda protegida "normal": = 1.512,33 m<sup>2</sup>

Superficie construida vivienda protegida "joven" = 1.511,95 m<sup>2</sup>

Lo que suponen 22 viviendas en régimen de protección “normal”, estimando una vivienda media de 95 m<sup>2</sup> de superficie construida, lo que suponen 76 m<sup>2</sup> útiles y 25 viviendas en régimen de protección “joven” estimando una vivienda media de 60 m<sup>2</sup> útiles, (ya que la vivienda joven se mueve entre unas superficies de 50 y 70 m<sup>2</sup>), lo que suponen viviendas de 75 m<sup>2</sup> construidos.

Son en total 47 viviendas. Estas viviendas pueden tener asociados garaje y trastero en las condiciones que establece la Ley 10/2013 de 16 de diciembre de medidas urgentes en materia de vivienda.

Si a la superficie útil de estas viviendas les aplicamos los precios máximos de venta establecidos en el Plan director de vivienda y suelo de Castilla y León que son para el ámbito la ciudad de Palencia:

1.394,72 €/m<sup>2</sup> útil de vivienda de protección normal.

1.569,06 €/m<sup>2</sup> útil de vivienda de protección joven.

Y teniendo en cuenta que se les permite anejos vinculados como garaje de superficie útil máxima 25 m<sup>2</sup> y trastero de superficie útil máxima de 8 m<sup>2</sup>, los cuales lógicamente para un mejor aprovechamiento de la superficie sobre rasante, computable, deberán situarse en los sótanos, con un precio máximo de 836,83 €.

Con lo que obtenemos:

\_ Vivienda de protección Normal, 22 viviendas, superficie útil 1.860,17 m<sup>2</sup>, precio máximo 1.394,72 €/m<sup>2</sup> útil, lo que supone un importe de 2.594.416, 30 €

\_ Garajes y trasteros para 22 viviendas, son 726 m<sup>2</sup> útiles, precio máximo 836,83 €/m<sup>2</sup> útil, lo que supone un importe de 607.538,58 €

\_ Vivienda de protección Joven, 25 viviendas, superficie útil 1.859,71 m<sup>2</sup>, precio máximo 1.569,06 €/m<sup>2</sup> útil, lo que supone un importe de 2.917.966, 57 €

\_ Garajes y trasteros para 25 viviendas, son 825 m<sup>2</sup> útiles, precio máximo 836,83 €/m<sup>2</sup> útil, lo que supone un importe de 690.384,75 €

Con lo que se obtiene un importe total de las ventas de 6.810.306,2 €. Sin repercutir el valor del suelo

Quedando justificado que no se producirá merma en la hacienda local, toda vez que el valor del suelo se obtiene por la cesión del exceso de aprovechamiento es superior a los costes de implantación de los Sistemas Generales vinculados al Canal de Castilla.

### CAPÍTULO 3. COSTES DE EXPLOTACIÓN Y MANTENIMIENTO

El coste de explotación y mantenimiento de los terrenos destinados a los sistemas Generales vinculados al Canal de Castilla, pueden ser bastante variables en función del tipo de zona verde que se quiera establecer y las dotaciones que en ella se implanten, ya sean zonas verdes de similar configuración que los márgenes del río Carrión o espacios donde la intención sea mantener vegetación lo más similar al Canal de Castilla y con la suficiente intervención para un correcto mantenimiento y limpieza.

Se puede estimar un coste de referencia del 4% del coste de implantación, por lo que la explotación y mantenimiento de los sistemas Generales, supondrá en el primer año 21.883 €.

Los ingresos fiscales correspondientes al IBI anual que se obtendrán de la construcción de las viviendas, garajes y trasteros previstos podemos estimarlos de modo global en 150 €/vivienda, que para un total de 294 viviendas, arroja un ingreso anual estimado de 44.100 €, superiores a los costes estimados anteriormente.

Por otro lado, la implantación que supone el Plan Especial de Reforma Interior 5, aportará ingresos derivados las licencias de la construcción de viviendas, siendo de todas formas un coste de explotación comparativamente pequeño. Por lo que se puede concluir que la actuación prevista no resulta gravosa para la hacienda local.

## CAPÍTULO 4. ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

La urbanización de este sector no es relevante sobre el conjunto de suelo del municipio y su entorno destinado a usos productivos. La situación actual del sector en su mayor parte sin ningún tipo de uso, con cuatro viviendas unifamiliares existentes que se integrarán en el desarrollo del sector y dos zonas dotacionales, una privada Escuela infantil Píccolo) y otra pública (CEAS de Allende el Río) que mantendrán su posición y actividad dentro del sector. No existiendo en el ámbito del planeamiento otros usos dotacionales, de equipamiento comunitario o de servicios urbanos.

## CAPÍTULO 5. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 146 DEL RUCYL.

De conformidad con lo establecido en el artículo 146, el presente Plan Especial debe realizar:

*"a) Un estudio de consecuencias sociales y económicas de su ejecución, incluidas las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada".*

La situación actual del sector, donde la mayor parte de su uso anterior agrario ha sido abandonado, dejando un vacío urbano en una zona de especial atractivo natural como es la Dársena del Canal y el Ramal, que la une con el Canal de Castilla, deja un espacio indefinido que necesariamente debe aportar una consolidación de la zona residencial ya iniciada.

Entre otros beneficios a destacar:

- 1/ La integración de las viviendas residenciales existentes, en una trama urbana de baja densidad que le aporte servicios, infraestructuras y un desarrollo residencial coherente.
- 2/ El establecimiento de un viario público, que resuelva la situación de las fachadas posteriores de las viviendas que lindan con la zona Norte del sector y dan frente a la Avenida Viñalta.
- 3/ La ejecución de espacios verdes que refuercen los Sistemas Generales vinculados al Canal y de vías y aparcamientos que faciliten el acceso y disfrute a este futuro eje verde, ayudando a potenciarlo como espacio deportivo y de ocio para toda la ciudad. Añadiendo un valor más a la economía de servicios y atractivo turístico, que posee la ciudad de Palencia.
- 4/ La posibilidad de aumentar los recursos de la zona con el establecimiento de suelo para uso terciario o equipamiento.
- 5/ La conexión en la zona Norte del nuevo viario con la Travesía Viñalta, dando continuidad a los espacios peatonales y evitando zonas en fondo de saco de poco tránsito, a espacios sin uso que solo generan inseguridad.
- 6/ Por otro lado la baja densidad del sector y los sistemas locales vinculados a él, garantizan un desarrollo urbano de transición integrado con el entorno.

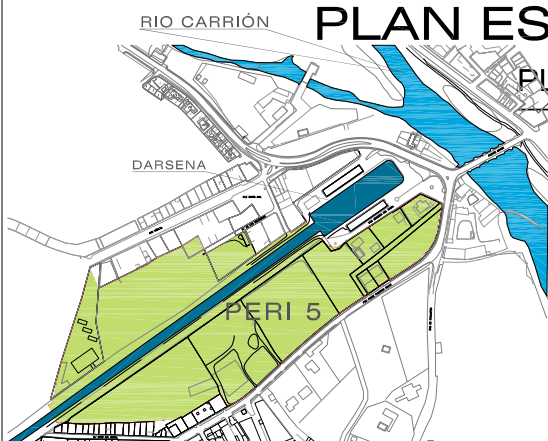
El Plan Especial de Reforma Interior, incluye en su memoria y documentos elementos suficientes para garantizar, un desarrollo integrado con los elementos que se definen en el propio sector y en el entorno, que suponga un beneficio para los actuales residentes del sector y sus zonas limítrofes y que establezcan elementos que favorezcan la relación con la ciudad y con su hábitat inmediato.

Palencia, enero de 2020

Arquitecto Carmen Arroyo Santander.







# PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR 5

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA

---

ANEXO

OCTUBRE DE 2017

# PERI 5-PALENCIA



María Ercilla Rodríguez  
Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos

## INDICE

1	INTRODUCCIÓN .....	1
1.1	Encargo. ....	1
1.2	Ubicación de las parcelas.....	1
1.3	Documentación aportada para realizar el informe .....	2
2	MEMORIA DE LOS TRABAJOS TOPOGRÁFICOS. ....	2
2.1	Sistema y equipo utilizado. Obtención de las coordenadas.....	2
2.2	Trabajo de campo y gabinete: .....	3
3	CÁLCULO.....	3
3.1	Descripción de los cálculos: .....	3
3.2	Datos obtenidos a partir de Catastro. ....	3
3.3	Coordenadas calculadas en gabinete. Coordenadas Replanteadas.....	5
3.4	Superficie de las parcelas.....	8
4	CONCLUSIONES. ....	8
5	ANEXO: REFERENCIAS CATASTRALES .....	12
6	ANEXO: PLANOS .....	16
7	ANEXO: LISTADO DE COORDENADAS.....	22




# 1 INTRODUCCIÓN

## 1.1 Encargo.

A instancia de Miguel Herrero Moro, como propietario de las tres parcelas a estudiar ubicadas a ambos lados del Ramal de la Dársena del Canal de Castilla, en Palencia (Palencia), se requiere de nuestro trabajo para calcular la superficie total, y para fijar los límites de las citadas parcelas.

## 1.2 Ubicación de las parcelas.

Las parcelas se encuentran ubicadas a ambos lados del Ramal de la Dársena de Palencia. La situación y las referencias catastrales de cada una de las parcelas se recogen a continuación:

Situación de la Parcela	Referencia Catastral	Imagen
Polígono 15, Parcela 33 Santa Ana. Palencia	34900A015000330000JT	
Polígono 14, Parcela 10 Escucha Gallos. Palencia	34900A014000100000JZ	
Paseo Padre Faustino Calvo nº12 34005 Palencia	2518106UM7521N0001TY	

Cada una de las parcelas posee una superficie en metros cuadrados diferentes. Dichas superficies se recogerán en apartados posteriores.

Tanto en la *Parcela 33 del Polígono 15*, como en la *Parcela 10 del Polígono 14* el uso del suelo es *suelo sin edificar*. Por el contrario, en la *Parcela ubicada en el Paseo Padre Faustino Calvo 12* existe una vivienda de 440 m<sup>2</sup>, en pésimo estado de conservación, siendo el uso principal de esta parcela *residencial*.

### **1.3 Documentación aportada para realizar el informe**

- Planos de la oficina virtual del Catastro. Consulta gráfica y descriptiva.
- Planos de datos tomados en campo.
- Listado de puntos de la toma en el campo.

## **2 MEMORIA DE LOS TRABAJOS TOPOGRÁFICOS.**

### **2.1 Sistema y equipo utilizado. Obtención de las coordenadas.**

- **Equipo utilizado:**

GPS marca Topcon, modelo Pro con módulo GPRS.

- **Obtención de las coordenadas.**

Para ejecutar los trabajos, se ha llevado a cabo un levantamiento topográfico de la zona objeto de estudio y su entorno por metodología GNSS en tiempo real RTK, haciendo uso de un GPS marca Topcon

La toma de datos se ha realizado a través de una base existente de la Red del Ayuntamiento de Palencia. En concreto se utilizó la base ubicada en la Avenida Villalta a la altura del cartel indicativo de Palencia e identificada con el número 323.



**Imagen 1.-Ubicación de la base existente de la Red del Ayuntamiento de Palencia.**



- **Sistemas de coordenadas utilizadas:**

Las coordenadas de la **base 323** son la siguientes: **X=372.173,646**, **Y=4.651.884,270** y **Z=732,382** UTM. Huso 30. Sistema de Referencia ED 50

## **2.2 Trabajo de campo y gabinete:**

En primer lugar se estudió la zona de trabajo a partir de los planos de la Oficina Virtual del Catastro (OVC).

Se hizo el levantamiento de las parcelas que comprenden el PERI-5 tomando puntos en dichas parcelas. Resaltar que los puntos singulares que se han tomado dentro de las parcelas de estudio han sido:

- Límites de edificaciones y viviendas.
- Límites de aceras existentes.
- Vallas.
- Tapas de registro.
- Bloques de hormigón ubicados en el camino del Ramal de la Darsena, pertenecientes a la Confederación Hidrográfica.
- Canaleta.
- Sifón.

El objetivo de la toma de dichos puntos es delimitar el perímetro de las parcelas, para su posterior obtención de la superficie real.

## **3 CÁLCULO.**

### **3.1 Descripción de los cálculos:**

Las observaciones realizadas con el GPS fueron descargas con el programa Betop en el colector de datos FC100, realizándose los cálculos posteriores y el dibujo de los planos con el programa de cálculos topográficos MDTv4.0

### **3.2 Datos obtenidos a partir de Catastro.**

Como se ha comentado anteriormente, las parcelas de estudio se encuentran a ambos márgenes del Ramal a la Dársena del Canal de Castilla de Palencia.

La documentación recogida en este apartado se ha obtenido a través de la consulta realizada a la Oficina Virtual del Catastro (OVC). Además en el punto 5-“REFERENCIAS CATASTRALES” se han adjuntado las fichas catastrales de cada una

de las parcelas a estudiar.

- **Polígono 15, Parcela 33.**

Al no existir edificaciones en este solar, el uso principal del suelo es Suelo sin Edificar.

Otro dato obtenido a través del Catastro es la superficie en planta de la parcela. Esta superficie es de 17.530 m<sup>2</sup>.

Se recoge a continuación una tabla en la que se muestran los límites que posee la parcela.

Solar	Norte	Sur	Este	Oeste
Pol. 15, Parcela 33	Edificaciones.	Ramal a la Dársena.	Edificaciones.	CEAS.

- **Polígono 14, Parcela 10.**

Esta parcela se encuentra dividida en dos. En el medio de ambas divisiones, se ubica el solar del Paseo Padre Faustino Calvo, nº12. Como el propietario de la Parcela 10 del Polígono 14 y del solar ubicado en el Paseo Padre Faustino Calvo nº 12 es el mismo, no nos influirá a la hora de realizar los cálculos de superficie o de fijar los límites perimetrales.

Según Catastro, el uso principal del suelo es Suelo sin Edificar, y la superficie en planta es de 23.348 m<sup>2</sup>.

A continuación se recoge una tabla en la que se muestran los límites globales de la parcela en cuestión.

Solar	Norte	Sur	Este	Oeste
Pol. 14, Parcela 10	Ramal a la Dársena.	Paseo Padre Faustino Calvo	Pol. 14, Parcela 11	Edificaciones.

- **Paseo Padre Faustino Calvo, nº 12.**

Al contrario que en las parcelas anteriores, existe edificación en este solar, así que, según catastro, el uso principal del suelo es Residencial.

La superficie en planta de la parcela obtenida según la Oficina Virtual del Catastro, es de 10.236 m<sup>2</sup>.

A continuación se recoge una tabla en la que se muestran los límites de la parcela en cuestión.

Solar	Norte	Sur	Este	Oeste
Paseo Padre Faustino Calvo 12	Ramal a la Dársena.	Paseo Padre Faustino Calvo	Pol. 14, Parcela 10.	Pol. 14, Parcela 10.

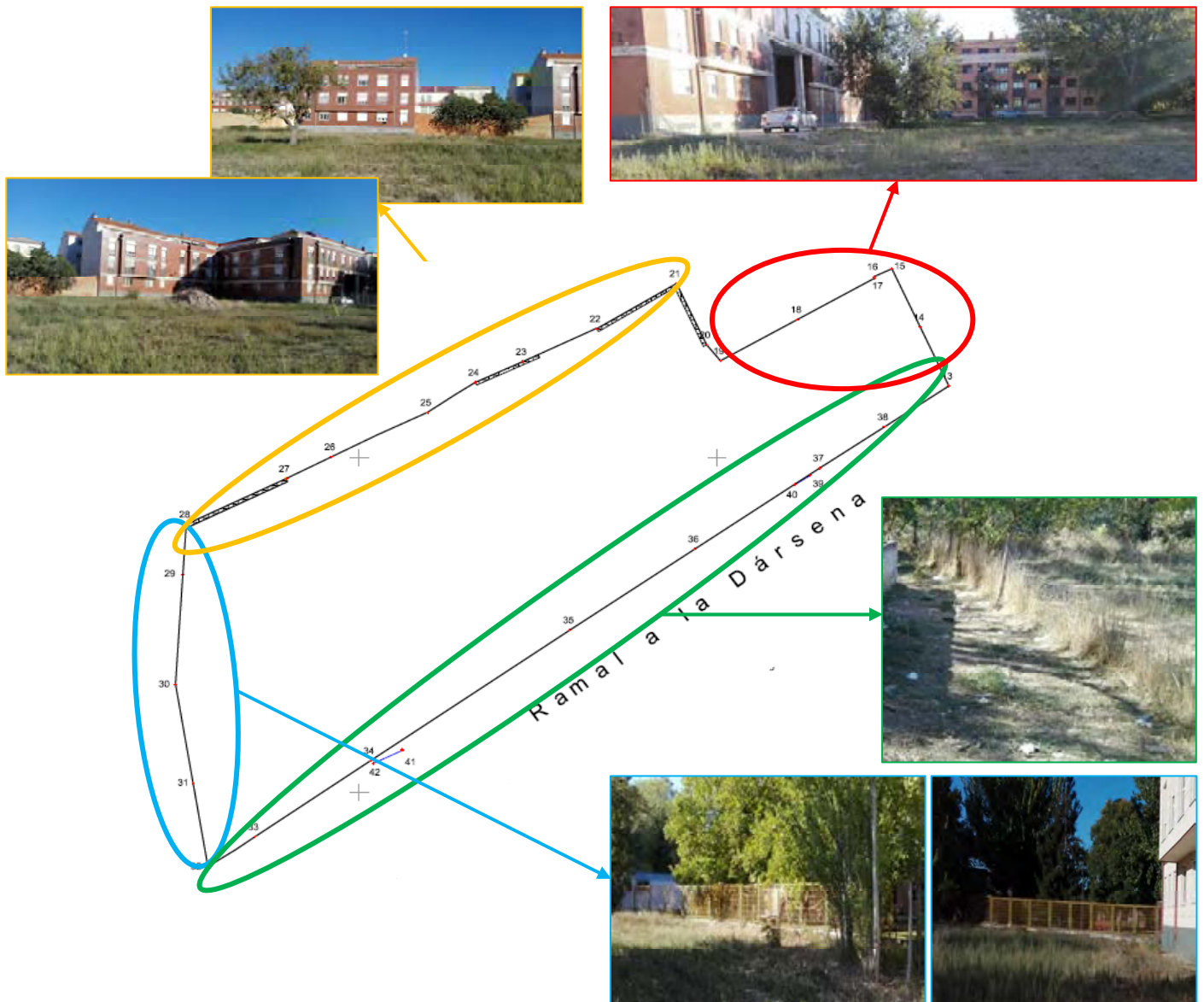
### **3.3 Coordenadas calculadas en gabinete. Coordenadas Replanteadas.**

En el *PLANO nº3*, adjuntado en el *ANEXO: PLANOS*, se recoge el plano de los puntos característicos de las parcelas.

A continuación se recoge el proceso seguido para obtener las coordenadas de los puntos de cada una de las parcelas de estudio.

- **Polígono 15, Parcela 33.**

Para obtener las coordenadas de los puntos perimetrales característicos de la Parcela 33 del Polígono 15, primeramente fue necesario tomar en campo dichos puntos. Se puede resaltar que este solar está perfectamente delimitado. A continuación se muestra un plano en planta de la parcela al que se le ha añadido fotos de los límites perimetrales.



Estos límites son los que se utilizaron en campo para tomar las coordenadas de los puntos. Además, cabe destacar, que se tomó los vértices de unos bloques de hormigón que se encuentran fuera del límite de la parcela. Estos puntos quedan recogidos en el *PLANO nº3 del ANEXO: PLANOS*.



Imagen 2.- Elemento de hormigón.

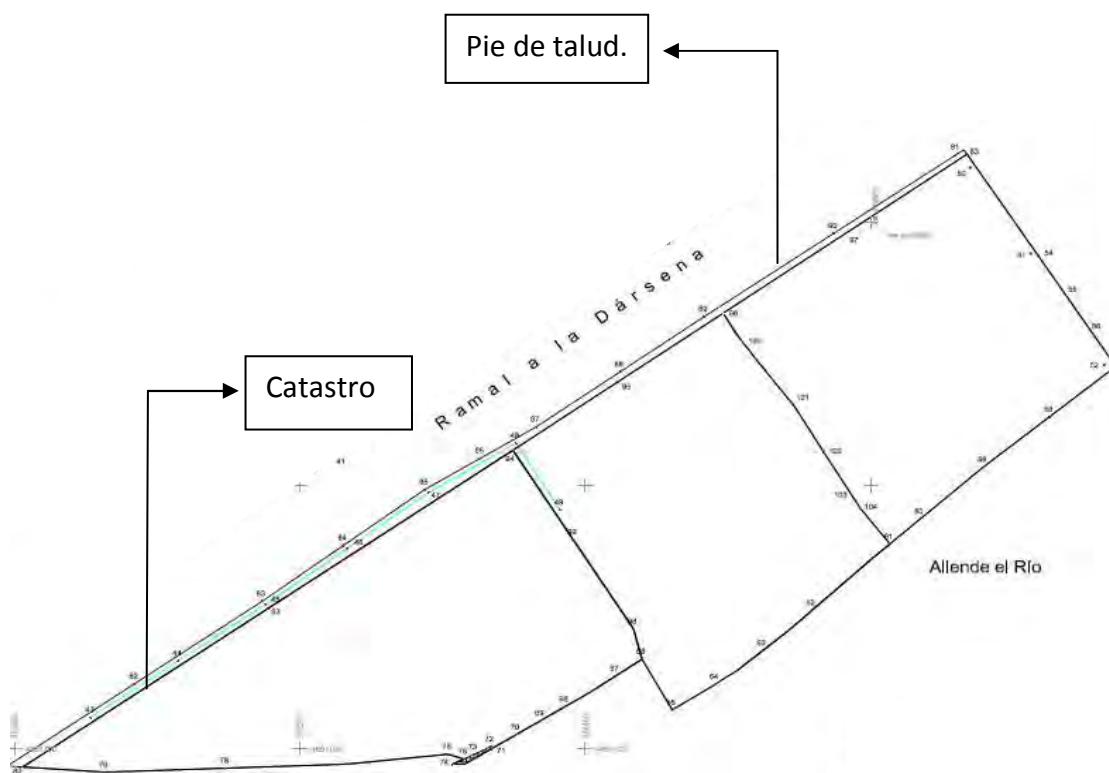
Las coordenadas de los puntos se han recogido en el *ANEXO: LISTADO DE COORDENADAS*.

- **Polígono 14, Parcela 10 + Paseo Padre Faustino Calvo, nº 12.**

Para obtener las coordenadas de los puntos del solar que forma la unión de la Parcela 10 del Polígono 14 más la parcela ubicada en el Paseo Padre Faustino Calvo nº12, fue necesario tomar puntos en campo. Los puntos tomados en campo en la parte Este, Sur y Oeste han sido determinados por los límites existentes. Estos límites son las viviendas y valla existentes. Límites que se muestran en el plano en planta recogido a continuación.



En el linde Norte del solar no existe una delimitación clara. En un primer momento se tomó en campo puntos pertenecientes al pie del talud. Tras la evaluación en gabinete de los puntos tomados, se consideró replantear el linde Norte tal y como viene delimitado por catastro.



Además, por petición del solicitante, se replanteo en campo las delimitaciones interiores de las parcelas.



Las coordenadas de los puntos se han recogido en el ANEXO: LISTADO DE COORDENADAS.



### 3.4 Superficie de las parcelas

En la siguiente tabla se recoge la superficie, tanto la reflejada en catastro como la calculada en campo, de cada uno de los solares.

Solar	Catastro (m <sup>2</sup> )	Replanteado (m <sup>2</sup> )
Polígono 15, Parcela 33.	17.530	16.306
Polígono 14, Parcela 10. + Paseo Padre Faustino Calvo nº12	33.584	33.439

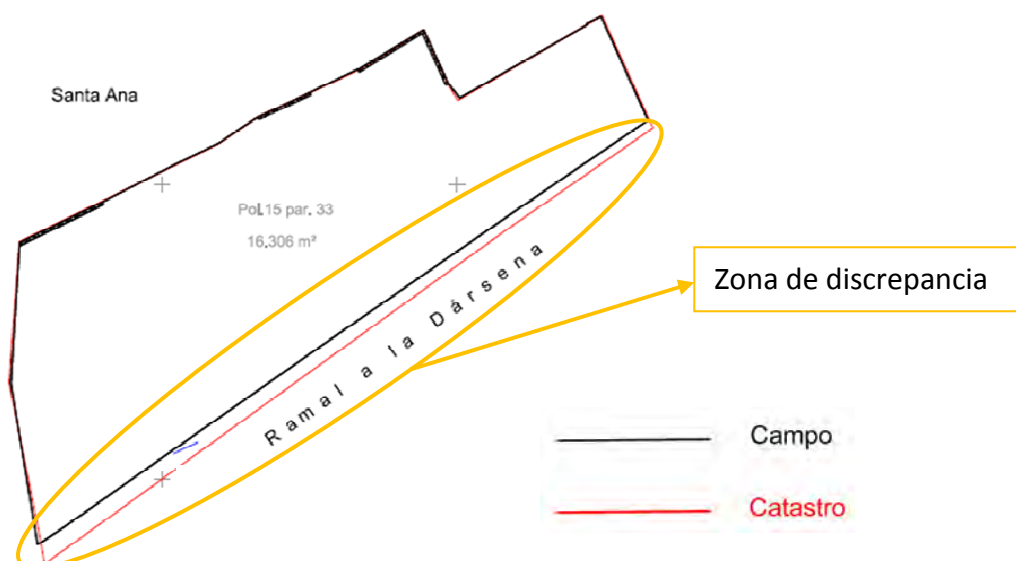
## 4 CONCLUSIONES.

En este apartado se pretende justificar las soluciones adoptadas para el cálculo de la superficie de cada una de las parcelas. El *PLANO nº4* ubicado en el *ANEXO: PLANOS*, sirve de apoyo para comprender la obtención de las superficies de las parcelas.

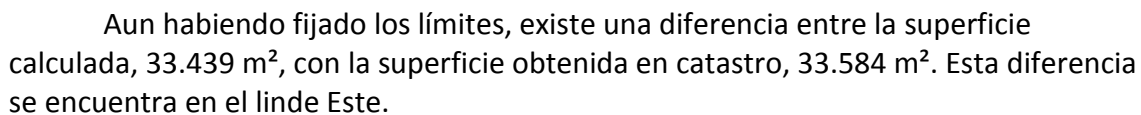
- **Polígono 15, Parcela 33.**

Como se ha comentado anteriormente, los límites de esta parcela están claramente identificados en campo. Límites que se han tenido en cuenta para obtener la superficie, en metros cuadrados, del solar. Siendo el valor obtenido de 16.306 m<sup>2</sup>.

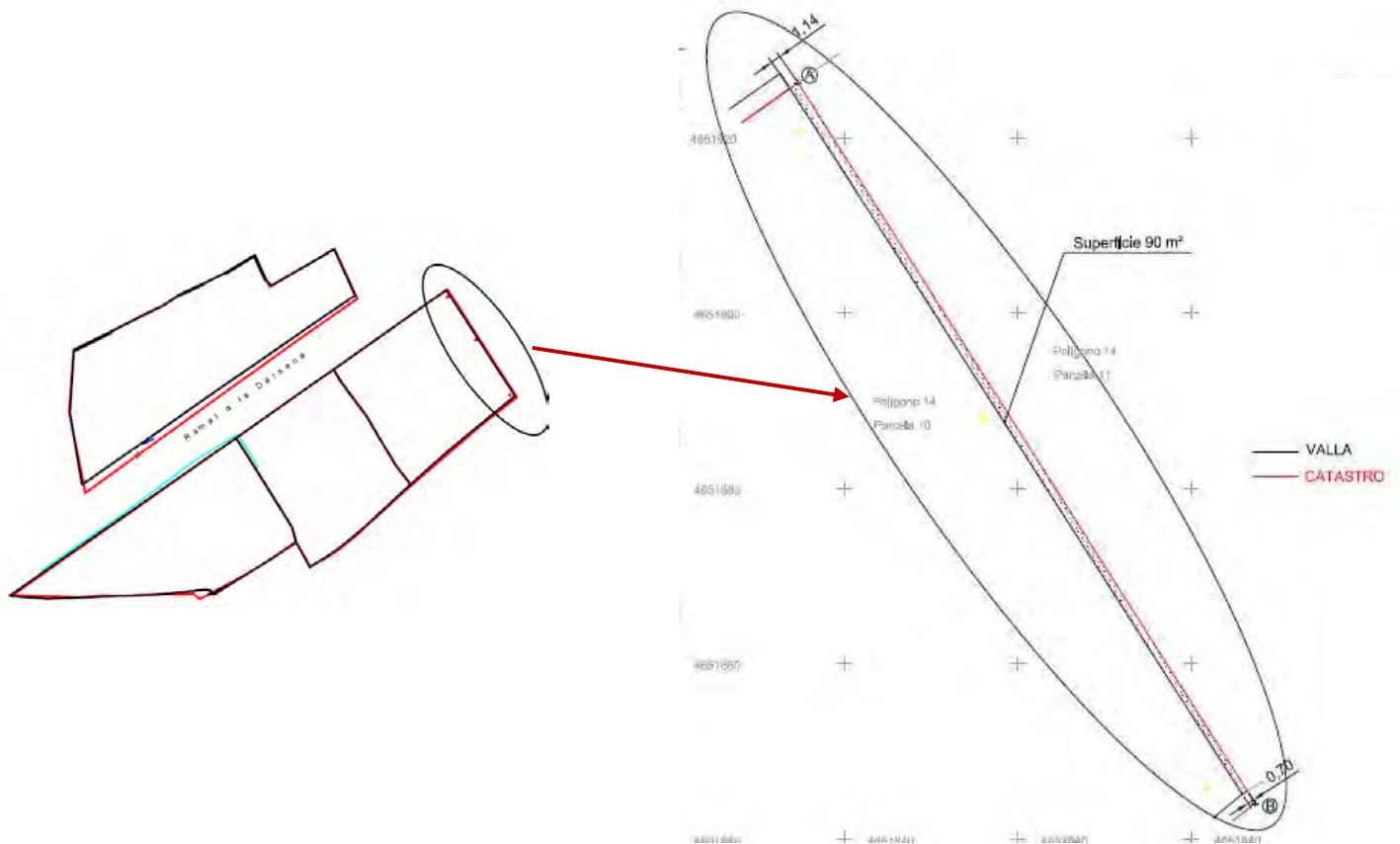
Si comparamos este valor (16.306 m<sup>2</sup>) con la superficie que viene reflejada en catastro (17.530 m<sup>2</sup>) observamos una gran diferencia. Esta diferencia de metros cuadrados se debe a que el linde Sur reflejado en catastro no coincide con el linde tomado en campo.



Como se ha comentado anteriormente, los límites Este, Sur y Oeste de este solar están claramente delimitados. El problema que se nos planteaba era fijar el linde Norte, pero se dio por bueno, tanto en campo como en gabinete, el linde impuesto por catastro.



~ 9 ~



Al calcular la superficie que se forma al superponer ambos lindes, esta superficie es de 90 m<sup>2</sup>, que si se suman a los obtenidos en campo (33.439 m<sup>2</sup>) se obtiene que la superficie de la parcela se aproxima a la superficie reflejada en catastro.

Se consideró oportuno reflejar los nuevos puntos del linde Este en campo. Para ello se partió de las coordenadas de la Dirección General del Catastro, (ver *Plano nº 5*) y en campo se replantearon una serie de estacas con una separación correlativa respecto a la valla en su zona Norte de 1,14 metros y en la Sur de 0,70 metros.



Imagen 3.-Puntos replanteados con estacas.

Lo que firmo según mi leal saber y entender en Palencia a veinte siete de octubre de dos mil diecisiete.

A handwritten signature in black ink, reading "María Ercilla", is centered within a rectangular box. The signature is written in a cursive style.

**Fdo. María Ercilla Rodríguez.**  
**Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos.**  
**Nº Colegiada: 33.788**

## **5 ANEXO: REFERENCIAS CATASTRALES**





GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE HACIENDA,  
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**34900A015000330000JT**

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

**Polígono 15 Parcela 33**

**SANTA ANA. PALENCIA [PALENCIA]**

USO PRINCIPAL

**Suelo sin edif.**

AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

**100,000000**

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

## PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

**Polígono 15 Parcela 33**

**SANTA ANA. PALENCIA [PALENCIA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

**0**

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]

**17.530**

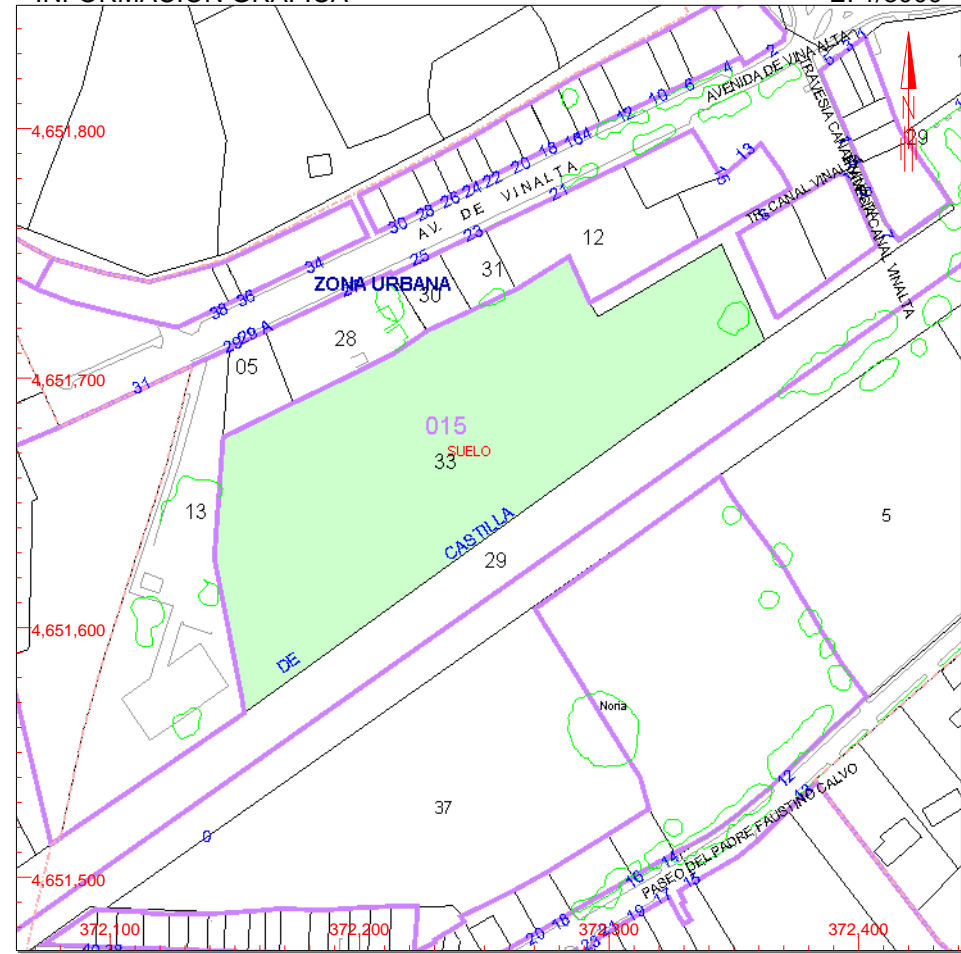
TIPO DE FINCA

**Suelo sin edificar**

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/3000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

372,400 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Lunes , 16 de Octubre de 2017

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**34900A014000100000JZ**

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### LOCALIZACIÓN

### Polígono 14 Parcela 10

**ESCUCHA GALLOS. PALENCIA [PALENCIA]**

USO PRINCIPAL

**Suelo sin edif.**

AÑO CONSTRUCCIÓNCOEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

22

## PARCELA CATASTRAL

## SITUACIÓN

### Polígono 14 Parcela 10

**ESCUCHA GALLOS. PALENCIA [PALENCIA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]

—

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m<sup>2</sup>]

23.348

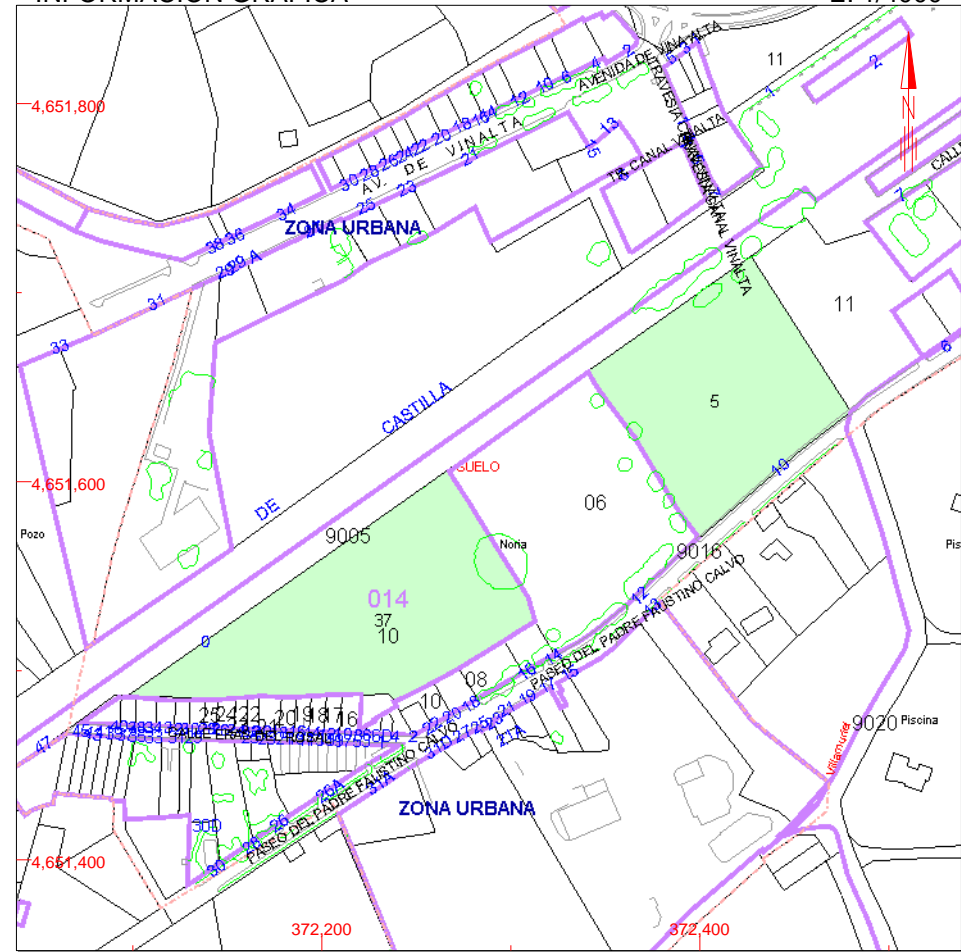
7] TIPO DE FINCA

### Suelo sin edificar

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE






## INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/4000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

372,400 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

-  Límite de Manzana
-  Límite de Parcela
-  Límite de Construcciones
-  Mobiliario y aceras
-  Límite zona verde
-  Hidrografía

Lunes , 16 de Octubre de 2017



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE HACIENDA,  
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**2518106UM7521N0001TY**

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### LOCALIZACIÓN

**PS PADRE FAUSTINO CALVO 12**

**34005 PALENCIA [PALENCIA]**

### USO PRINCIPAL

**Residencial**

### AÑO CONSTRUCCIÓN

**1940**

### COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

**100,000000**

### SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

**440**

## PARCELA CATASTRAL

### SITUACIÓN

**PS PADRE FAUSTINO CALVO 12**

**PALENCIA [PALENCIA]**

### SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

**440**

### SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]

**10.236**

### TIPO DE FINCA

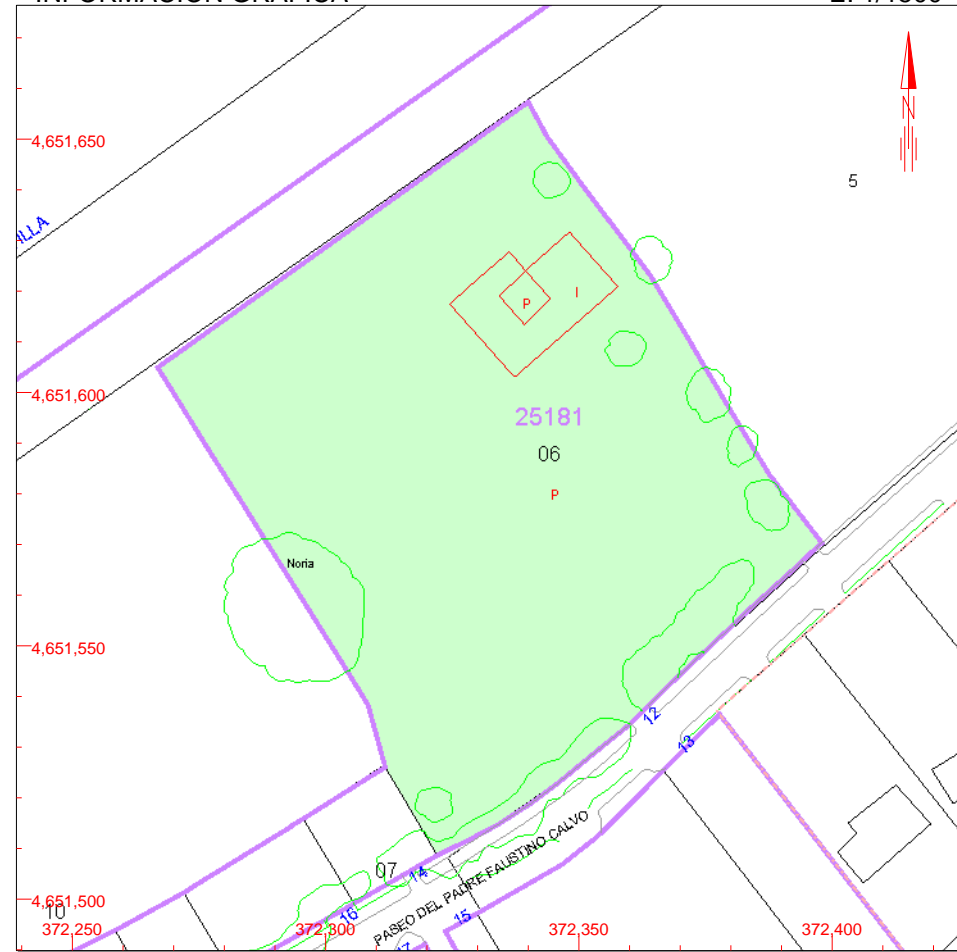
**Parcela construida sin división horizontal**

## CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	E	00	A	163
VIVIENDA	E	00	B	49
VIVIENDA	E	00	C	196
VIVIENDA	E	00	D	32

## INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

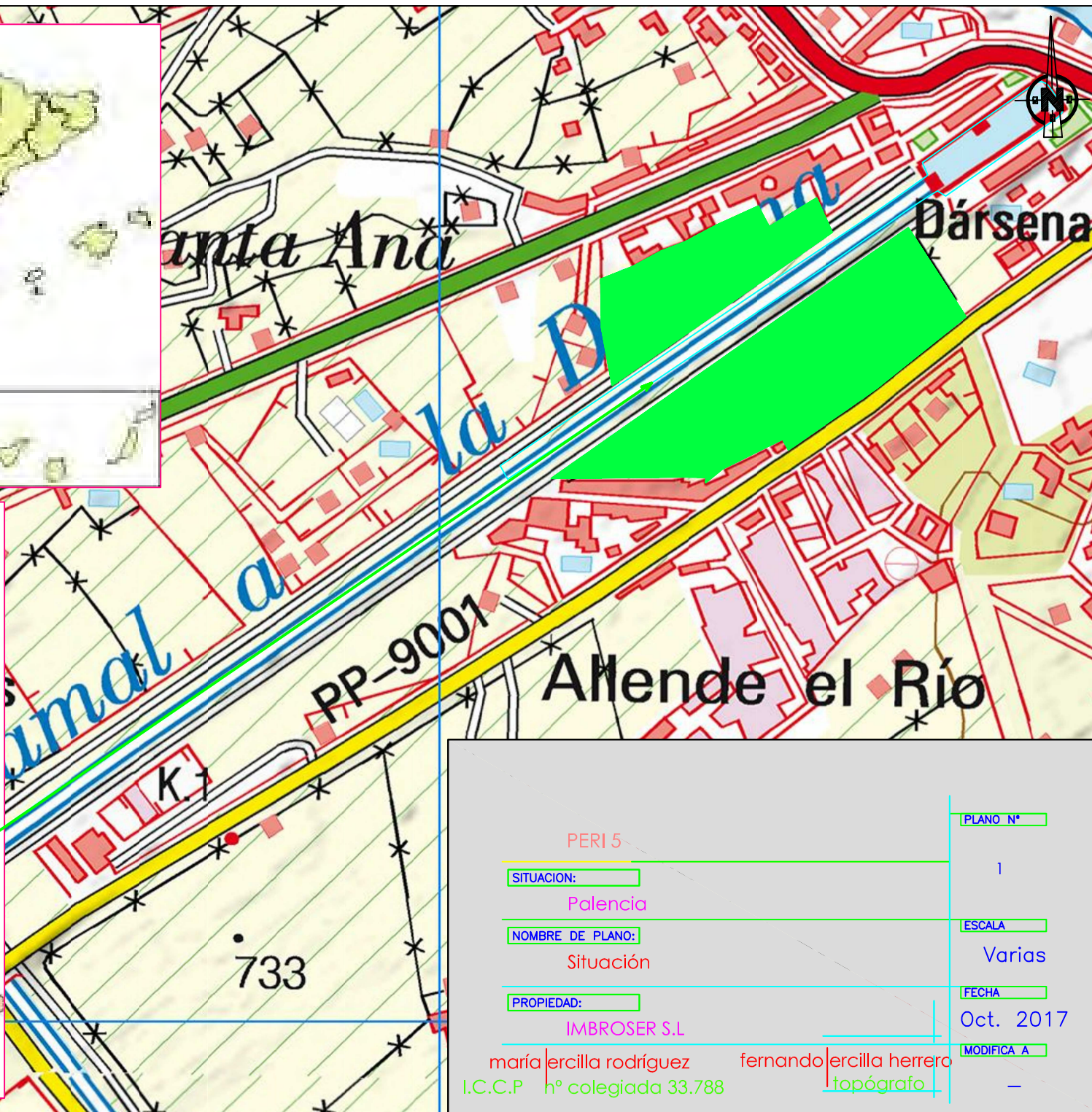
372,400 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Lunes , 16 de Octubre de 2017

## **6 ANEXO: PLANOS**



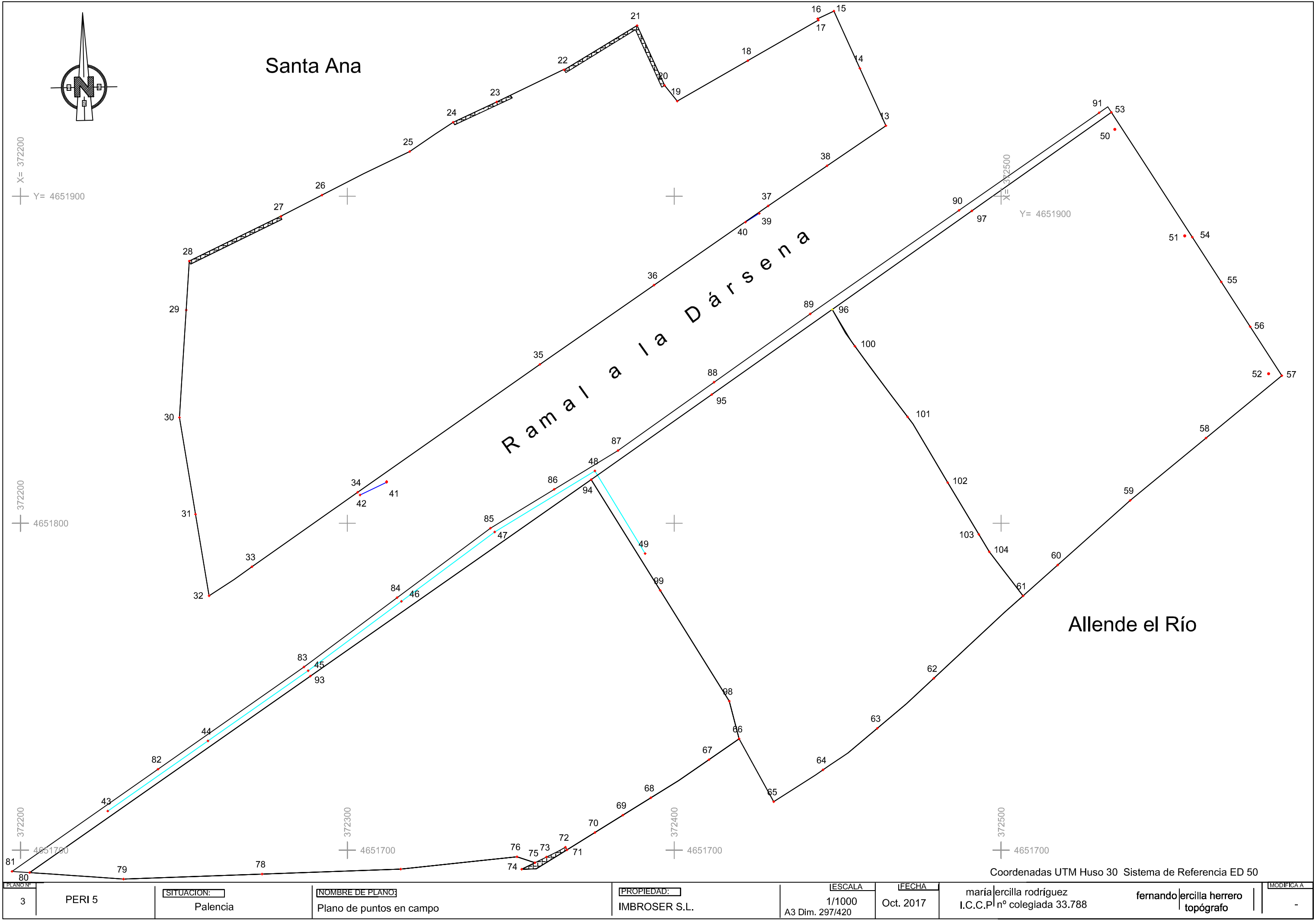


PERI 5	PLANO N°
SITUACION:	1
Palencia	ESCALA
NOMBRE DE PLANO:	Varias
Situación	FECHA
PROPIEDAD:	Oct. 2017
IMBROSER S.L	MODIFICA A
maría   ercilla   rodríguez	fernando   ercilla   herrero
I.C.C.P n° colegiada 33.788	topógrafo

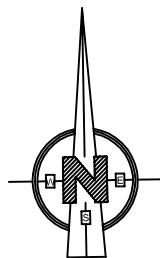




PERI 5	PLANO N°
SITUACION: Palencia	2
NOMBRE DE PLANO: Ortofoto	ESCALA 1/2000
PROPIEDAD: IMBROSER S.L	FECHA Oct. 2017
maría  ercilla rodíguez I.C.C.P n° colegiada 33.788	fernando  ercilla herrero topógrafo
	MODIFICA A —







Santa Ana

X= 372200  
Y= 4651900

372200  
4651800

372200  
4651700

372300  
4651700

372400  
4651700

372500  
4651700

Pol.15 par. 33  
16.306 m<sup>2</sup>

R a m a l a D á r s e n a

Pol.14 par. 10  
Ⓒ  
10.397 m<sup>2</sup>

Paseo Padre Faustino Calvo 12  
Ⓑ  
10.271 m<sup>2</sup>

A+B+C= 34.439 m<sup>2</sup>

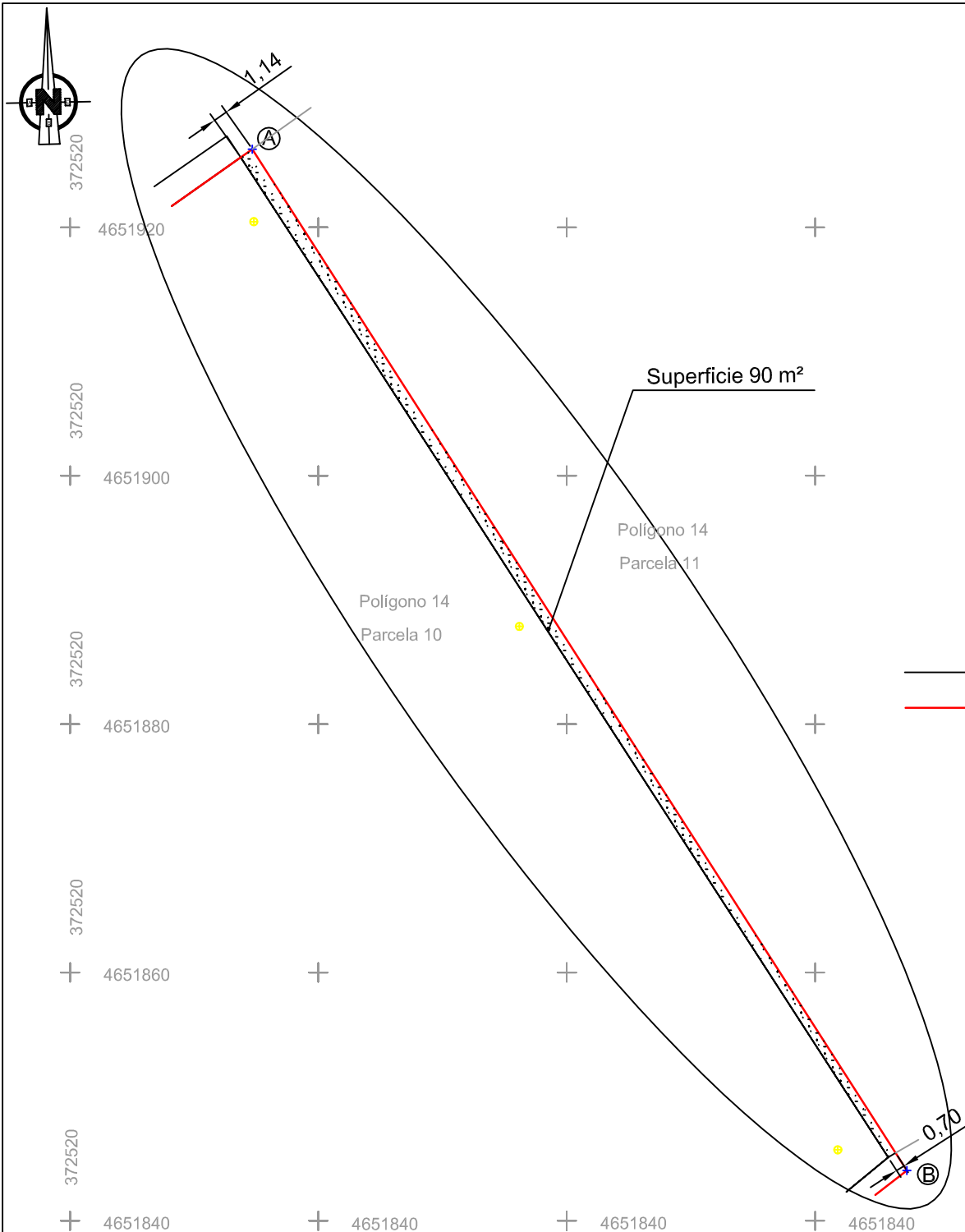
Pol.14 par. 10  
Ⓐ  
12.771 m<sup>2</sup>

Allende el Río

— Campo  
— Catastro

Coordenadas UTM Huso 30 Sistema de Referencia ED 50

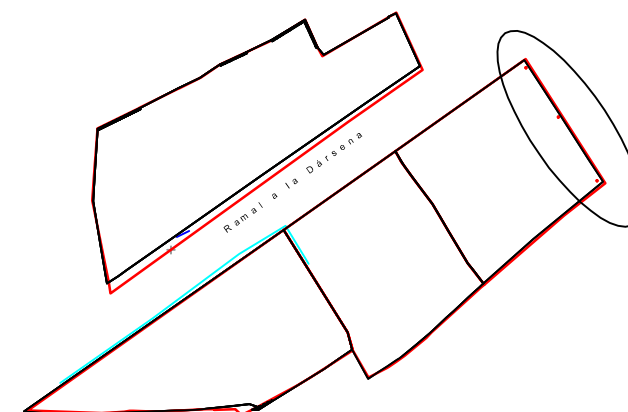
PLAN Nº	PERI 5	SITUACION:	NOMBRE DE PLANO	PROPIEDAD:	ESCALA	FECHA	MODIFICACIONES		
4		Palencia	Plano datos de campo, catastro y superficies	IMBROSER S.L.	1/1000 A3 Dim. 297/420	Oct. 2017	maría ercilla rodríguez I.C.C.P nº coleglada 33.788	fernando ercilla herrero topógrafo	-



### Coordenadas eje A-B

	X	Y
A	372534.681	4651926.290
B	372587.393	4651844.049

Nota: El eje A-B coresponte a la linde según Catastro entre las parcela 10 y 11 del polígono 14 de Palencia.



— VALLA  
— CATASTRO

### Coordenadas UTM Huso 30 Sistema de Referencia ED 50

PERI 5		PLANO N°
SITUACIÓN:		5
Palencia		ESCALA
NOMBRE DE PLANO:		1/500
Coordenadas y superficie		FECHA
PROPIEDAD:		Oct. 2017
D. Juan Carlos Gallego Martínez		MODIFICACIÓN
maría mercilla rodríguez	fernando mercilla herreo	
I.C.C.P n° colegiada 33.788	topógrafo	-

## **7 ANEXO: LISTADO DE COORDENADAS.**



## LISTADO DE PUNTOS

### PERI 5

Número	Coord. X	Coord. Y	Código
1	372552,499	4651990,307	dársena
2	372600,621	4652023,965	dársena
3	372648,743	4652057,622	dársena
4	372655,634	4652059,185	dársena
5	372661,652	4652055,483	dársena
6	372673,309	4652038,544	dársena
7	372674,731	4652035,272	dársena
8	372674,816	4652031,705	dársena
9	372673,536	4652028,302	dársena
10	372671,080	4652025,620	dársena
11	372624,756	4651993,444	dársena
12	372578,432	4651961,268	dársena
13	372464,764	4651921,559	valla
14	372456,811	4651939,089	valla
15	372448,857	4651956,619	valla
16	372443,889	4651954,260	valla
17	372444,139	4651953,827	valla
18	372422,537	4651941,443	valla
19	372400,936	4651929,058	valla
20	372397,066	4651933,846	pared
21	372388,666	4651952,177	pared
22	372366,348	4651938,641	pared
23	372345,709	4651928,826	pared
24	372332,408	4651922,621	pared
25	372319,082	4651913,656	pared
26	372292,243	4651900,344	pared
27	372279,499	4651893,796	pared
28	372251,661	4651880,155	pared
29	372250,716	4651865,185	ceas
30	372248,657	4651832,349	ceas
31	372253,573	4651802,755	ceas
32	372257,719	4651777,797	ceas
33	372270,834	4651786,679	valla
34	372303,166	4651809,456	valla
35	372358,909	4651848,568	valla
36	372393,837	4651872,797	valla
37	372428,766	4651897,026	valla
38	372446,765	4651909,292	valla

## LISTADO DE PUNTOS

### PERI 5

Número	Coord. X	Coord. Y	Código
39	372426,041	4651894,749	hormigón
40	372421,826	4651892,060	hormigón
41	372312,025	4651812,523	hormigón
42	372303,884	4651808,627	hormigón
43	372226,740	4651711,978	acequia
44	372257,385	4651733,428	acequia
45	372288,030	4651754,877	acequia
46	372316,555	4651776,096	acequia
47	372345,080	4651797,315	acequia
48	372375,744	4651815,997	acequia
49	372391,129	4651790,714	acequia
50	372534,801	4651920,453	registro
51	372556,190	4651887,862	registro
52	372581,831	4651845,717	registro
53	372533,750	4651925,633	valla
54	372558,502	4651887,453	valla
55	372567,350	4651873,771	valla
56	372576,198	4651860,089	valla
57	372585,888	4651845,104	valla
58	372562,696	4651826,044	valla
59	372539,503	4651806,985	valla
60	372517,307	4651787,210	valla
61	372506,717	4651777,774	valla
62	372479,414	4651752,553	valla
63	372462,136	4651737,264	valla
64	372445,527	4651724,585	valla
65	372430,451	4651714,823	valla
66	372419,853	4651734,059	valla
67	372410,632	4651727,689	pared
68	372392,854	4651716,014	pared
69	372384,297	4651710,711	pared
70	372375,739	4651705,407	pared
71	372367,182	4651700,104	pared
72	372366,719	4651700,892	acera
73	372360,923	4651697,898	acera
74	372353,365	4651694,170	acera
75	372357,410	4651696,166	pared
76	372351,928	4651698,002	pared

## LISTADO DE PUNTOS

### PERI 5

Número	Coord. X	Coord. Y	Código
77	372316,848	4651694,288	pared
78	372273,946	4651692,707	pared
79	372231,561	4651691,181	pared
80	372202,831	4651693,157	pared
81	372197,443	4651693,520	pared
82	372242,092	4651724,771	pared
83	372286,740	4651756,023	pie de talud
84	372315,265	4651777,242	pie de talud
85	372343,790	4651798,460	pie de talud
86	372363,296	4651810,344	pie de talud
87	372382,802	4651822,228	pie de talud
88	372412,215	4651843,123	pie de talud
89	372441,628	4651864,019	pie de talud
90	372487,131	4651895,682	pie de talud
91	372529,994	4651925,508	pie de talud
92	372202,814	4651693,145	catastro
93	372288,715	4651753,231	catastro
94	372374,598	4651813,304	catastro
95	372411,484	4651839,339	catastro
96	372448,370	4651865,374	catastro
97	372491,060	4651895,503	catastro
98	372416,849	4651745,562	catastro
99	372395,723	4651779,433	catastro
100	372455,289	4651854,114	catastro
101	372471,406	4651832,512	catastro
102	372483,682	4651812,409	catastro
103	372493,207	4651796,554	catastro
104	372498,209	4651791,268	catastro



I + A PROYECTOS

A/A Dña. Carmen Arroyo Santander

Calle Modesto Lafuente, 10 entreplanta - izquierda  
34002 PALENCIA

El Servicio Municipal de Abastecimiento de Agua Potable y Saneamiento, AQUONA, en contestación a su escrito de fecha 25 de marzo de 2019 con relación a posibles instalaciones de este Servicio afectadas por el proyecto de: "PLAN DE REFORMA INTERIOR 5 (PERI 5)" en el municipio de Palencia.

## INFORMA:

Que en la zona de las obras hay conducciones subterráneas de este Servicio Municipal de Aguas, que podrían verse afectadas.

Que se adjuntan planos con la localización de las mismas.

Que como se puede observar en dicho esquema, no existen cotas que definan, exactamente, el trazado de dichas conducciones, dado su desconocimiento, por lo que en las proximidades de las mismas se extremarán las precauciones para evitar posibles roturas, **declinando esta empresa cualquier responsabilidad sobre la ubicación real de las conducciones.**

Que estamos a su entera disposición para recorrer las mencionadas instalaciones y despejar "in situ" cualquier duda que pueda existir. Nuestros teléfonos de contacto son: 979730664 y 979713363.

Sin otro particular, le saluda atentamente.

Palencia a 29 de marzo de 2019

  
AQUONA  
Gestión de Aguas de Castilla, S.A.U.

Fdo: Alfredo Solar Saiz  
Jefe de Distribución





SIMBOLOGÍA

- Boca de incendios
- Cruce
- Extremo
- Llave de corte abierta
- Llave de corte cerrada

Conducciones

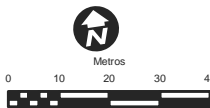
- Fundición dúctil
- Fundición gris
- Polietileno

PLANO

PLANO DE CONDUCCIONES



SERVICIO MUNICIPAL DE AGUAS DE  
PALENCIA



ESCALA	1:1.500
DIBUJADO	J.J. FERNÁNDEZ
FECHA:	29/03/2019
REVISADO	A. SOLAR
FECHA:	





## SIMBOLOGÍA

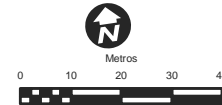
● Pozos de registro  
tram\_tub  
**Tipo Saneamiento**  
→ Unitaria

## PLANO

PLANO DE CONDUCCIONES



SERVICIO MUNICIPAL DE AGUAS DE  
**PALENCIA**



ESCALA	1:1.500
DIBUJADO	J.J. FERNÁNDEZ
FECHA:	29/03/2019
REVISADO	A. SOLAR
FECHA:	

**ATENCIÓN**

Aceptar únicamente en caso de conformidad total con lo indicado a continuación, incluido el coste de la descarga, según tarifas vigentes publicadas en la ventana de este Portal de Internet.

## **CONDICIONES GENERALES DE LA INFORMACION**

### **GRAFICA-PLANOS- SUMINISTRADOS**

INKOLAN ,facilita a sus Socios y a terceros información digitalizada sobre redes de infraestructuras.

Dicha información, actualizada MENSUALMENTE y procedente de los sistemas de información de cada SOCIO, COLABORADOR y/o AYUNTAMIENTO CONVENIDO, la i en sus equipos informáticos y la publica en este Portal de Internet.

Los propietarios de las redes: SOCIOS, COLABORADORES y/o AYUNTAMIENTOS CONVENIDOS manifiestan que la informacion disponible en este Portal de Internet es hubieran podido suministrar directamente desde sus propias Oficinas Técnicas.

Asimismo, como servicio complementario a nuestros clientes, INKOLAN gestiona ante los AYUNTAMIENTOS CONVENIDOS propietarios de las redes, la obtención de l planos de sus respectivas canalizaciones NO publicadas en este Portal de Internet. En consecuencia, no podemos responder de la obtención de estos servicios en tie forma al depender de terceros.

#### **1. Validez de la Información**

Con motivo de la actualización periódica a la que se ve sometida la información suministrada por este portal, se recomienda que la descarga de los ficheros se en fechas próximas a las de su utilización

#### **2. Autorización Previa**

Los propietarios de las redes publicadas en este portal, podrán exigir a los clientes que lo utilizan, su autorización expresa, específica y previa, de la descarga d ficheros de sus redes y cartografías en casos concretos, tales como el motivo de la descarga, la superficie solicitada, el municipio afectado, etc.

#### **3. Tipos de ficheros**

Para facilitar a nuestros clientes la interpretación de la informacion de las redes de canalizaciones, su edición, gestión e impresión ofrecemos gratuitamente un enlace para la descarga del visualizador DWGTrueView 2007 y dos tipos de ficheros de forma simultanea:

El PLANO COMPLETO con todas las cartografías y todas las redes de canalizaciones con el máximo detalle características: presiones, tensiones, diámetros etc.. existentes en la zona seleccionada por el cliente. Este es el tipo de plano publicado desde Julio de 2002.

El PLANO INICIAL solamente con una cartografía, la General de Fondo y la representación simplificada de todas las redes de canalizaciones publicadas en la zona seleccionada por el cliente, asignando un color y tipo de trazado a cada propietario y por lo tanto sin diferenciar características como: presiones, tensiones, diámetros etc.. ,

El cliente descarga automáticamente los dos tipos de planos y utiliza el que considere oportuno.

#### **4. Confidencialidad y prohibiciones.**

El usuario conviene en que la información suministrada es de carácter confidencial y está destinada, única y exclusivamente, al fin indicado en la solicitud.

Cualquier violación de la prohibición de su entrega a terceros, así como su utilización para fines distintos, harán responsable al infractor de las acciones legales pertinentes y de la responsabilidad de indemnizar los daños y perjuicios ocasionados.

##### **Actualización MENSUAL**

La información grafica, planos, de las redes de servicios de los SOCIOS, COLABORADORES que están depositados en nuestras Bases de Datos, es actualizada MENSUALMENTE por parte de sus propietarios

Los planos de los AYUNTAMIENTOS CONVENIDOS que están depositados en nuestras Bases de Datos, son actualizados también periódicamente

#### **5. Cartografías**

La Cartografía General de Fondo utilizada para situar la zona de interés y como soporte común de las redes digitalizadas de los SOCIOS, COLABORADORES y/o AYUNTAMIENTOS CONVENIDOS ha sido obtenida a partir de las diferentes cartografías proporcionadas por los propietarios de las redes.

Todas las cartografías publicadas en este Portal de Internet son gratuitas y han sido cedidas gratuitamente por los SOCIOS, COLABORADORES y/o AYUNTAMIENTOS CONVENIDOS.

Para optimizar la ubicación de las redes publicadas, ofrecemos gratuitamente todas las cartografías disponibles en la zona delimitada por el cliente para que superponga cada red de canalización sobre su correspondiente cartografía obteniendo así el mismo plano que hubiera recibido de los SOCIOS, COLABORADORES y/o AYUNTAMIENTOS CONVENIDOS.

#### **6. Grado de exactitud de la información**

La información que facilita INKOLAN tiene carácter exclusivamente orientativo, de modo que la concreta ubicación de las instalaciones documentadas podría no ser la reflejada en los planos y debe ser PREVIAMENTE contrastada en detalle con los operadores correspondientes.

El PLANO INICIAL puede aumentar las posibles desviaciones respecto a los diferentes PLANOS INDIVIDUALES que pueden obtener los clientes a partir de las cartografías y redes de cada SOCIO, COLABORADOR y AYUNTAMIENTO CONVENIDO representadas en el PLANO COMPLETO.

En la Carta de Acompañamiento se identifican las personas de contacto de cada SOCIO, COLABORADOR y AYUNTAMIENTO CONVENIDO que facilitaran esta información

#### **7. Redes de Operadores No Asociados a INKOLAN**

Comunicamos que además de las canalizaciones de los SOCIOS, COLABORADORES y AYUNTAMIENTOS CONVENIDOS cuya información suministramos, pueden en el ámbito geográfico solicitado por nuestros Clientes otras canalizaciones de telecomunicaciones y/o otros servicios p.e.: redes eléctricas del cliente.



Para facilitar su identificación, en cada municipio se detallan los Operadores que disponen de despliegue de redes de canalizaciones en el término municipal.

#### 8. Redacción de Proyectos

Consideramos que tanto la calidad como el contenido de la información gráfica-planos- como los Condicionantes Generales de INKOLAN y los Condicionantes Particulares y la SIMBOLOGIA de los SOCIOS y COLABORADORES publicados en este Portal de Internet es suficiente para los redactores de proyectos.

En cualquier caso, si necesitasen información adicional para completar la documentación de los proyectos, la obtendrán de las Personas de Contacto de cada COLABORADOR ó AYUNTAMIENTO CONVENIDO que se detallan en la Carta de Acompañamiento

Nuestros archivos de información se descargan en el sistema de coordenadas oficial ETRS89.

#### 9. Ejecución de Obras

Con relación a la ejecución de las obras, durante la misma se deberán adoptar todas las medidas de seguridad laboral necesarias teniendo en cuenta que pueden encontrarse, entre otras, con instalaciones eléctricas en tensión ó gas a presión.

En concreto, para evitar que se produzcan daños en las instalaciones existentes de energía eléctrica, agua, gas y telecomunicaciones, ANTES de iniciar cualquier excavación, o la localización de alguna instalación, deberán comprobar en el terreno la exacta ubicación de las mismas avisando previamente a las Personas de Contacto de cada SOCIO, COLABORADOR ó AYUNTAMIENTO CONVENIDO que figuran en la Carta de Acompañamiento.

En todo caso, la empresa propietaria de la obra será la responsable de los daños y perjuicios que pudieran originarse de las obras que tienen previsto ejecutar. Si durante la ejecución de la obra surgieran problemas es recomendable ponerse en contacto a la mayor brevedad con la persona indicada en la carta de Acompañamiento de la empresa suministradora correspondiente.

#### 10. Modificación de instalaciones existentes.

Si a la vista de la información suministrada por INKOLAN, se considera necesario modificar alguna de las instalaciones existentes, deberán Uds. contactar PREVIAMENTE con la empresa operadora afectada a fin de que se establezcan las Condiciones Técnicas y Económicas de la modificación.

También deberán tener en cuenta y cumplir en su integridad los Condicionantes Técnicos Generales y Particulares de los Socios y Colaboradores que están en el Portal de Internet.

INKOLAN a 25/03/2019 12:36:43 (HORA PENINSULAR), la consulta se ha realizado con los siguientes datos:

Nº Solicitud de información: CYL1900661

Empresa solicitante: Curiel Arroyo S.L.

Descripción: **PERI5 margen derecha del río Carrión, Palencia**

Usuario: **Carmen Arroyo Santander**

Provincia: **Palencia**

Municipio: **Palencia**

Dirección: **Paseo Padre Faustino Calvo,**

Las personas de contacto para este municipio son:

Institución	Contacto	Teléfono	e-mail
Telefonica	Buzón		mpecentro.solicitudes@telefonica.com
Iberdrola	Jose Manuel Franco Martin	983-35-24-00	jfrancom@iberdrola.es
Nedgia Castilla y León, S.A.	Pedro Garcia Garcia	979166257- Fax: 979710770	pmgarcia@nedgia.es
ORANGE-JAZZTEL	OSFI Correo electrónico		ftthserv.afectados@orange.com
Nedgia Castilla y León, S.A.	Víctor de la Pisa	979165736 Fax: 979710770	vpisa@nedgia.es

Redes solicitadas:

Red	Acción
NEDGIA GAS NATURAL CASTILLA Y LEON	Descargada
CARTOGRAFIA NEDGIA GAS NATURAL CASTILLA Y LEON	Descargada
IBERDROLA DISTRIBUCION ELECTRICA	Descargada
TELEFONICA	Descargada
CARTOGRAFIA IBERDROLA DISTRIBUCION ELECTRICA	Descargada
CARTOGRAFIA TELEFONICA	Descargada
CARTOGRAFIA GENERAL	Descargada
CARTOGRAFIA JAZZTEL	Red disponible, no descargada
CARTOGRAFIA ORANGE	Red disponible, no descargada

En el caso de que hubiese solicitado también redes de Operadores No Asociados y/o Redes Municipales cuya gestión de obtención nos ha encargado, si recibiésemos planos y/o ficheros de estas empresas ó Ayuntamiento serán remitidos en sucesivas entregas posteriores aplicándose en su caso los incrementos por Soporte y Formulario especificados en nuestras Tarifas de Precios publicadas en este Portal.

Las redes "Solicitadas bajo pedido", **NO ESTÁN INCLUIDAS EN EL PRECIO DE ESTA DESCARGA**

Nuestros archivos de información se descargan en el sistema de coordenadas oficial ETRS89.

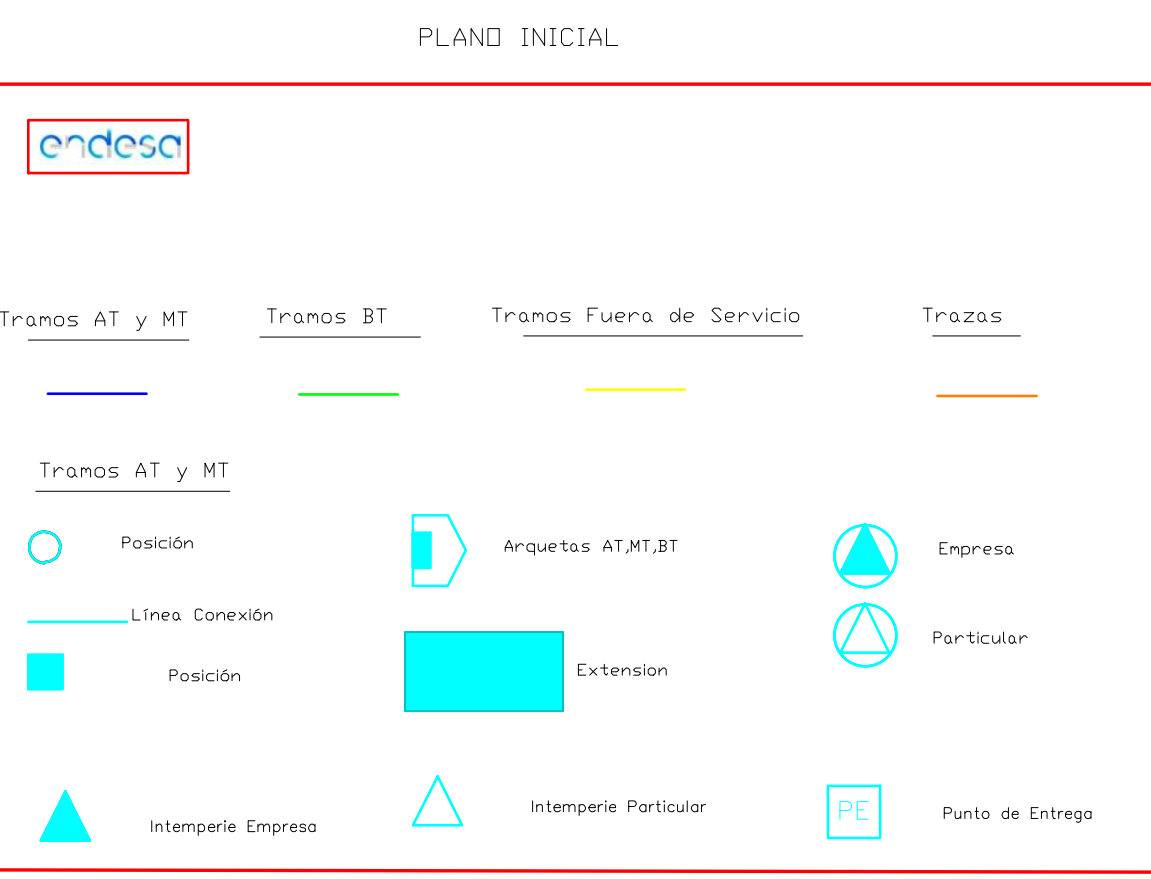
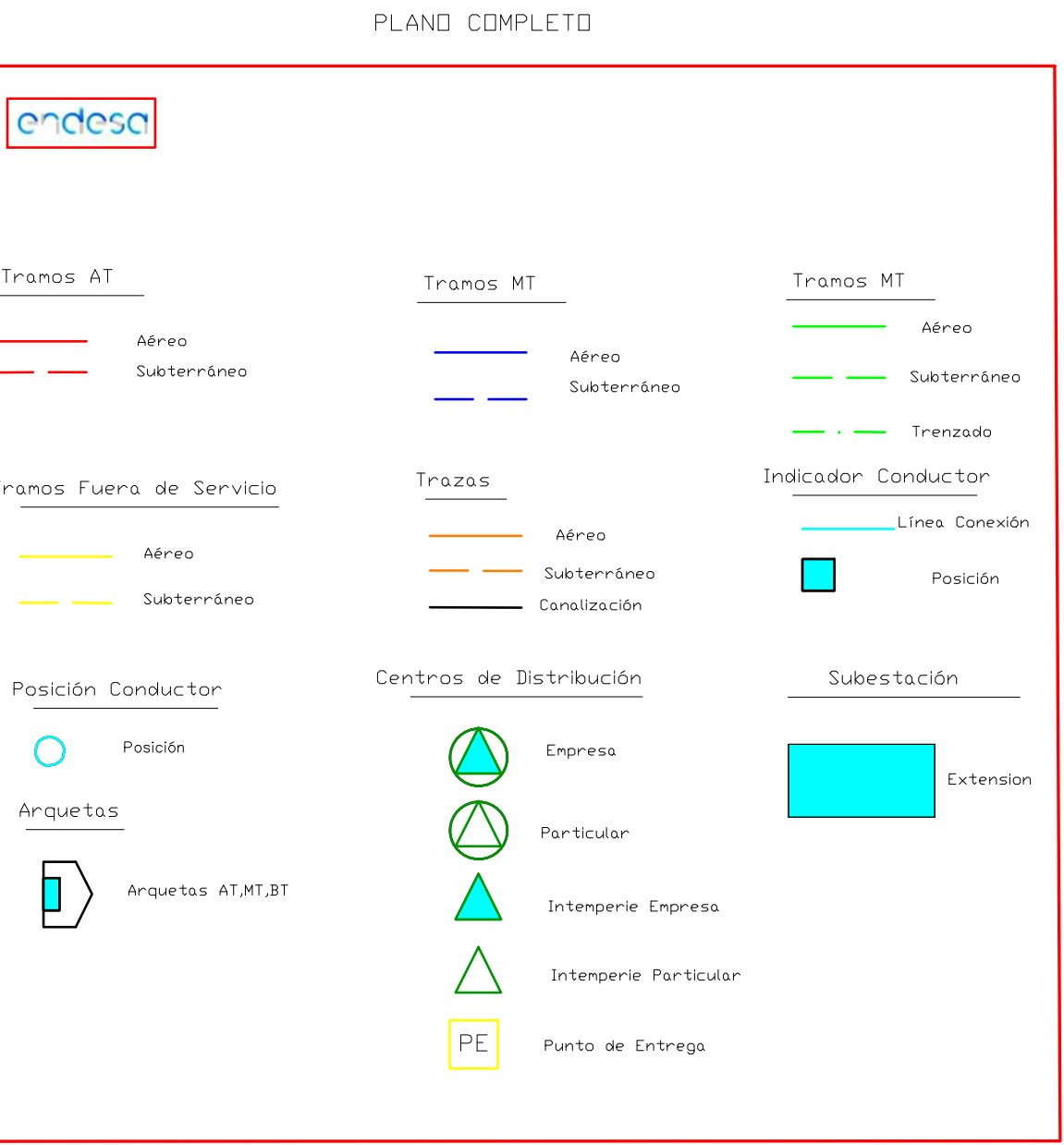
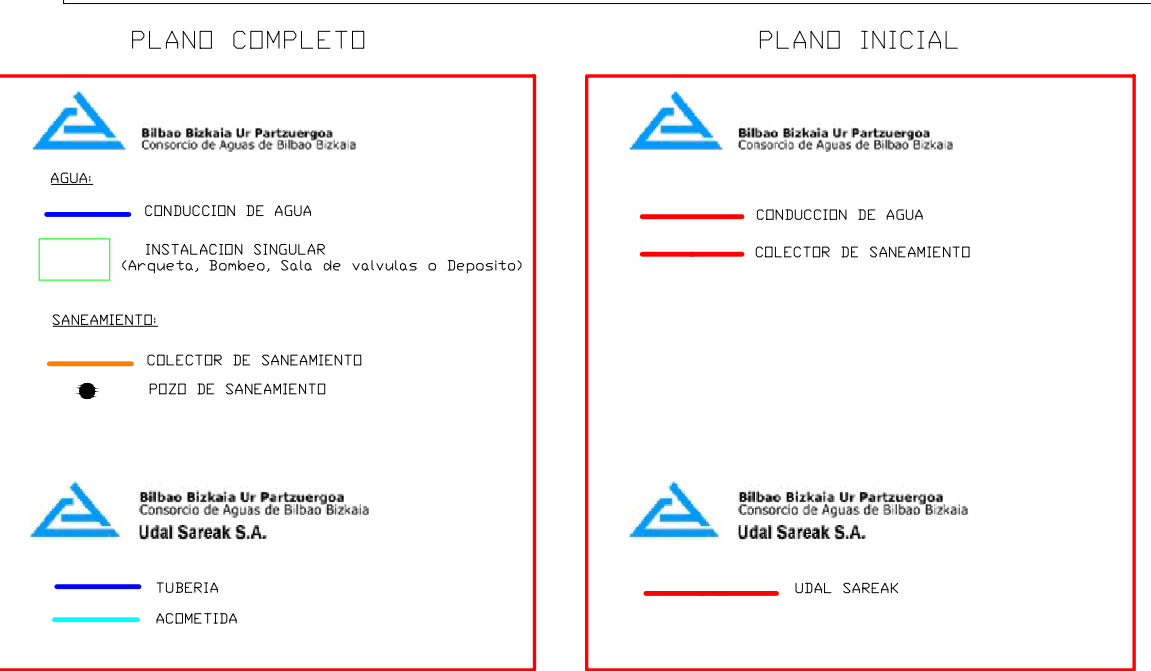
Área solicitada: 10,313 Ha.

Coste de la descarga: 92,73 € (Impuestos No Incluidos)

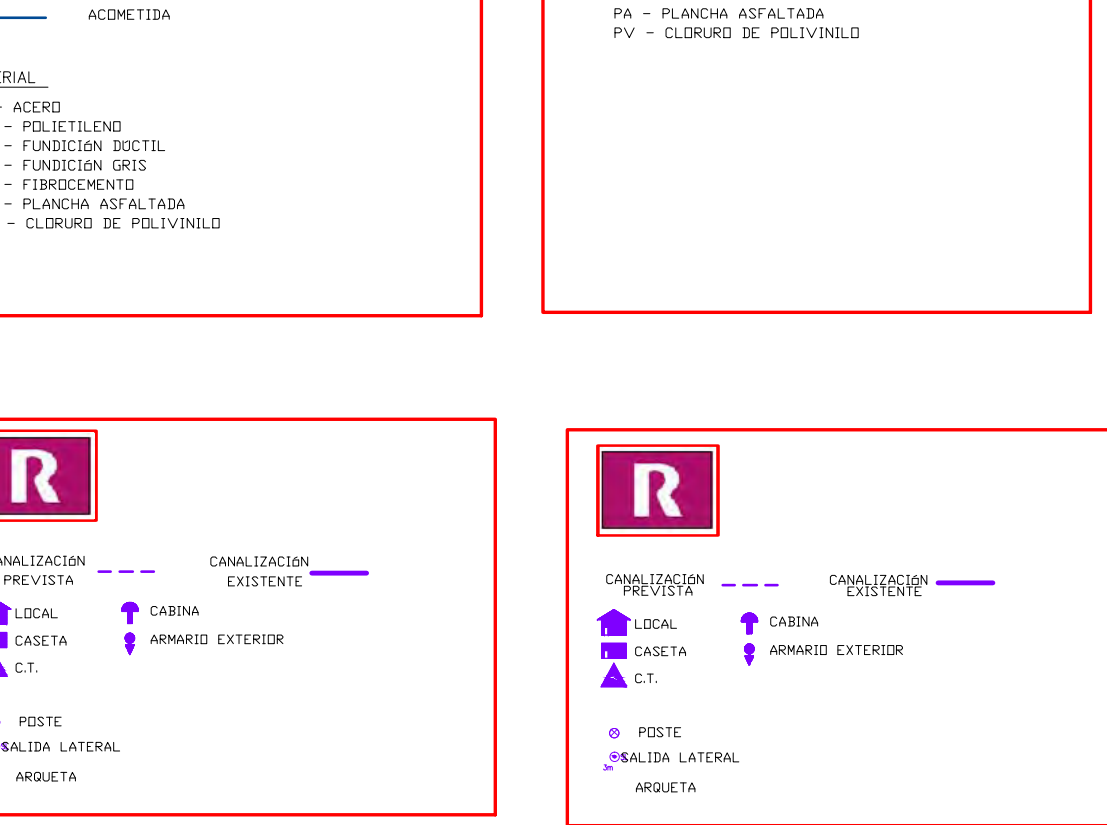
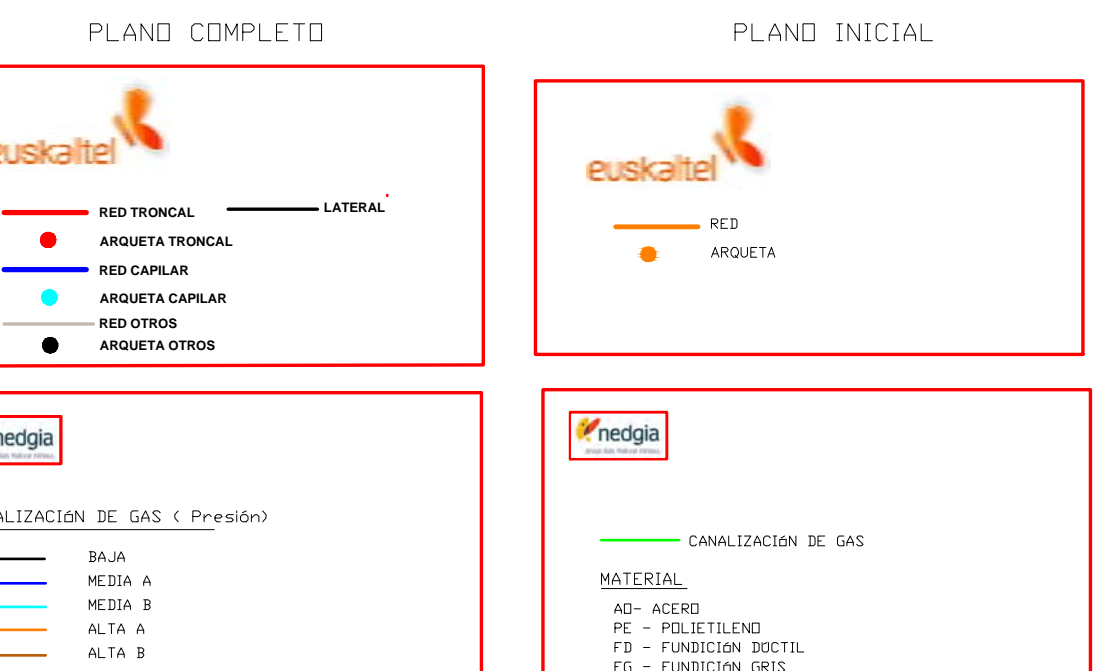
---



LEYENDA SIMBOLOGIA DE LAS REDES PUBLICADAS - SOCIOS



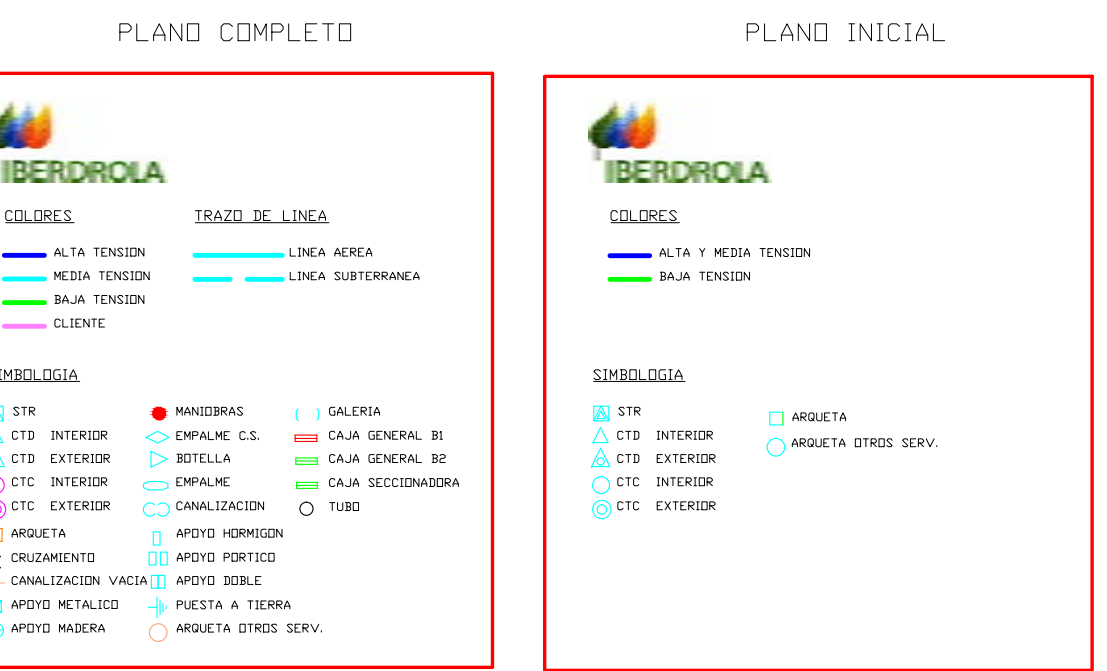
LEYENDA SIMBOLOGIA DE LAS REDES PUBLICADAS - SOCIOS



NOTA: SI ESTA SIMBOLOGIA AMPLIASE EN TRAZO DESEARÍA SE ENTENDERÍA QUE SE TRATA DE PROPIEDAD O DE PROYECTO DE PROPIEDAD.

NOTA: SI ESTA SIMBOLOGIA AMPLIASE EN TRAZO DESEARÍA SE ENTENDERÍA QUE SE TRATA DE PROPIEDAD O DE PROYECTO DE PROPIEDAD.

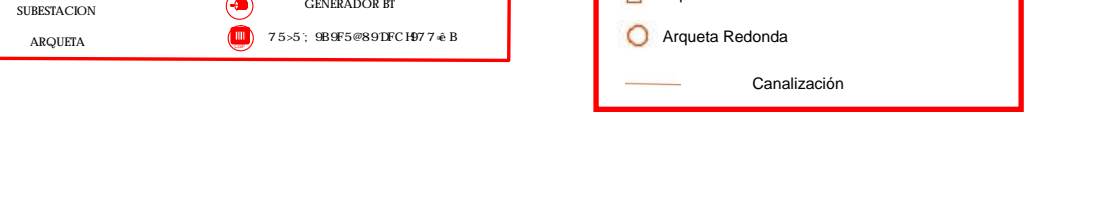
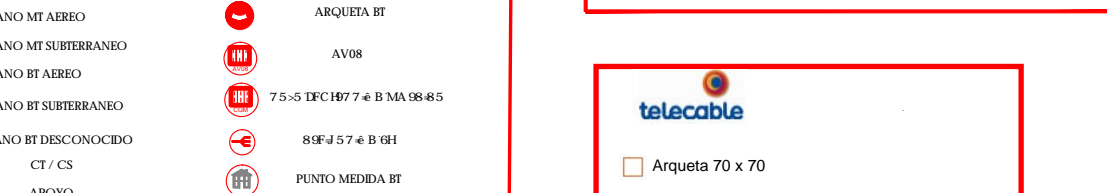
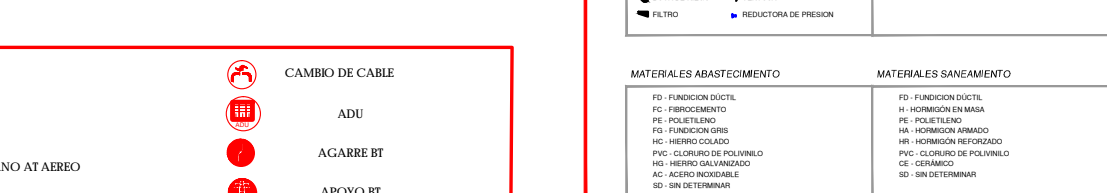
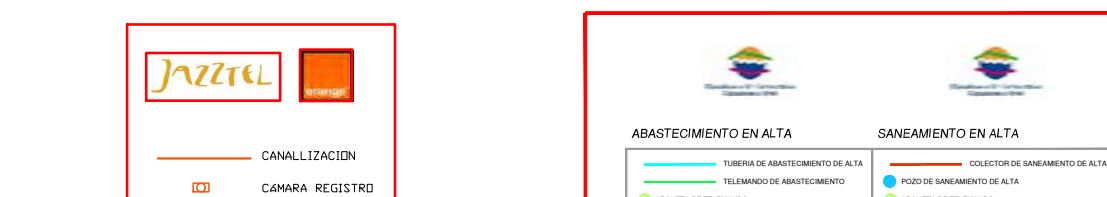
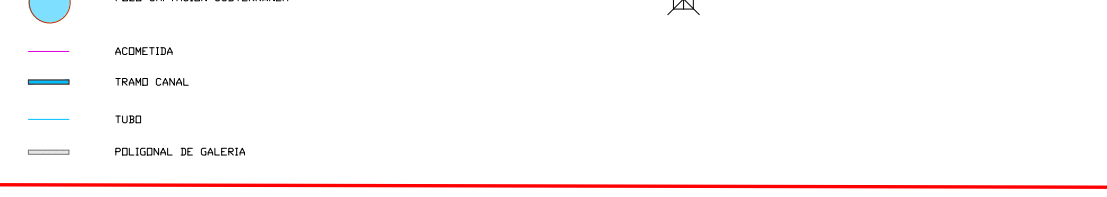
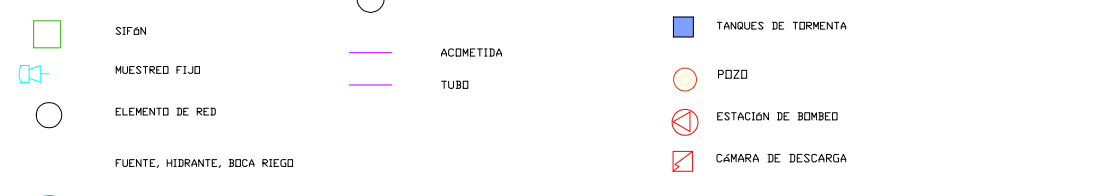
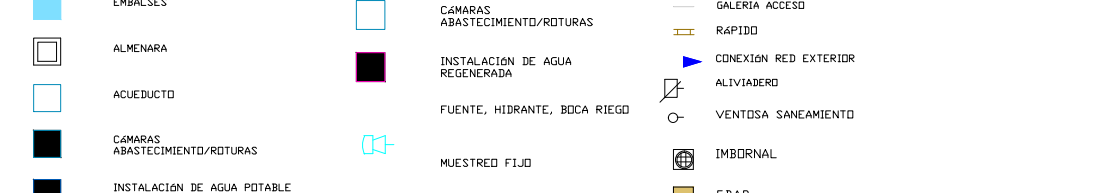
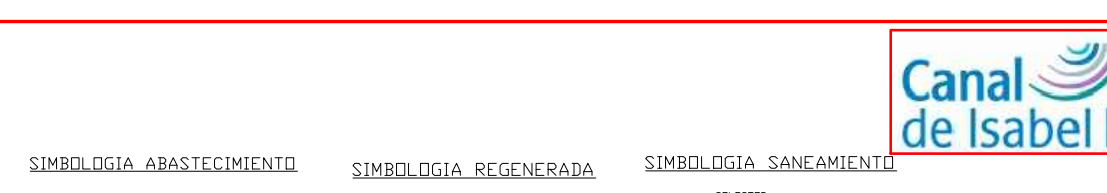
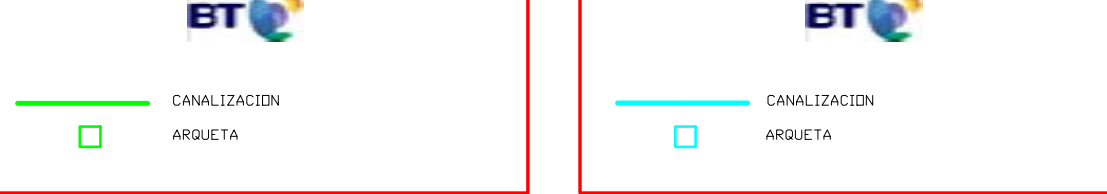
LEYENDA SIMBOLOGIA DE LAS REDES PUBLICADAS - SOCIOS



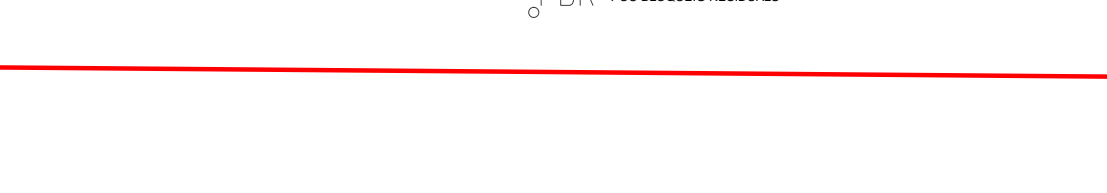
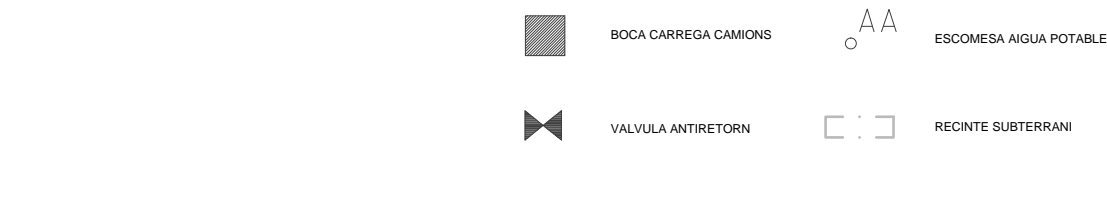
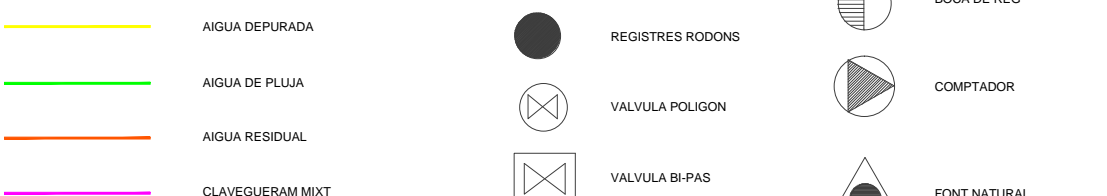
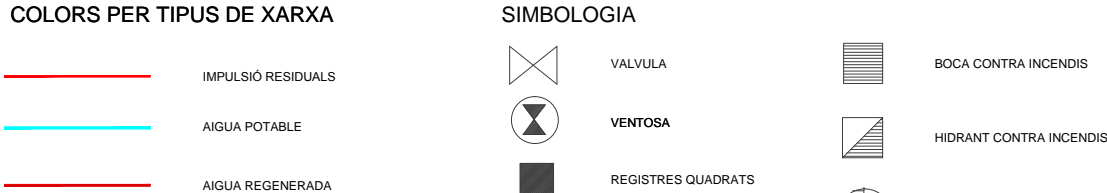
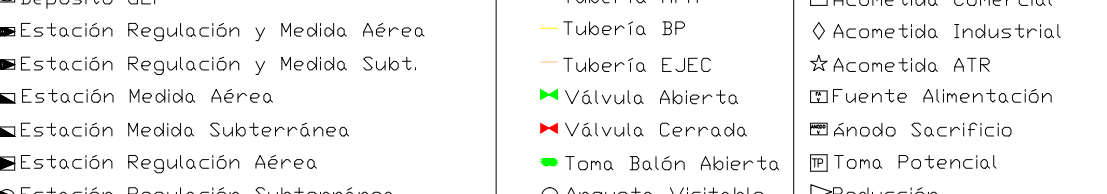
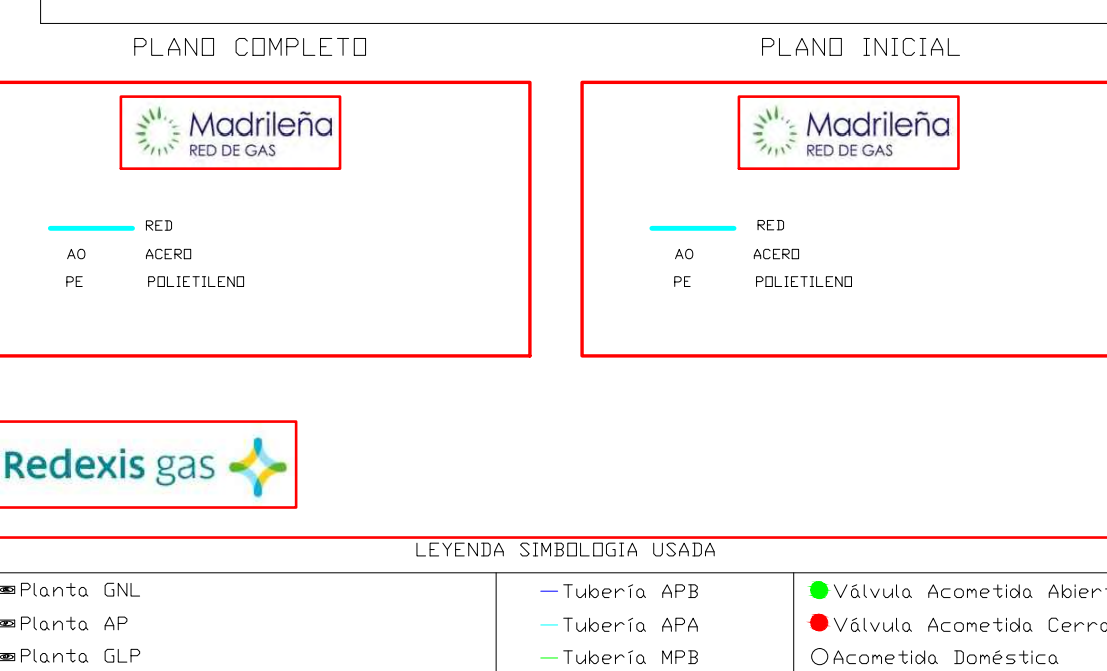
LEYENDA SIMBOLOGIA DE LAS REDES PUBLICADAS - SOCIOS



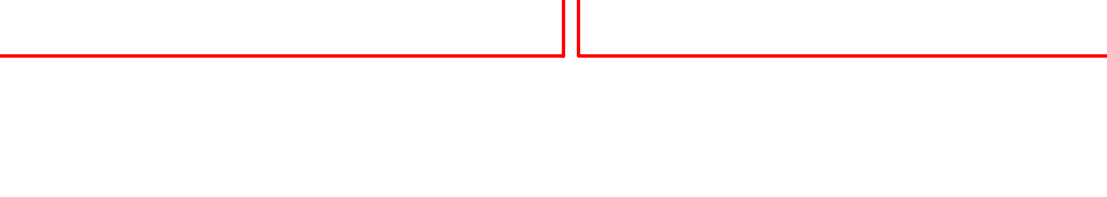
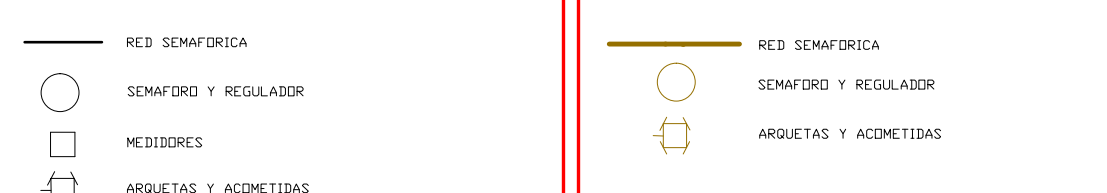
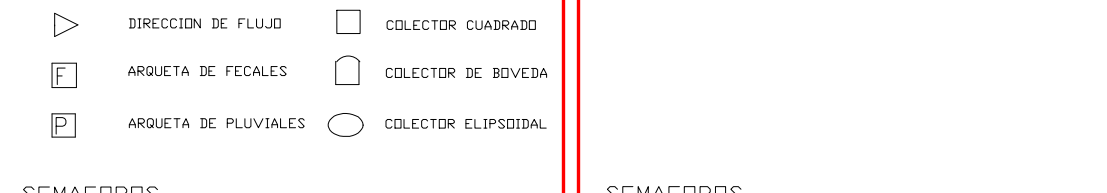
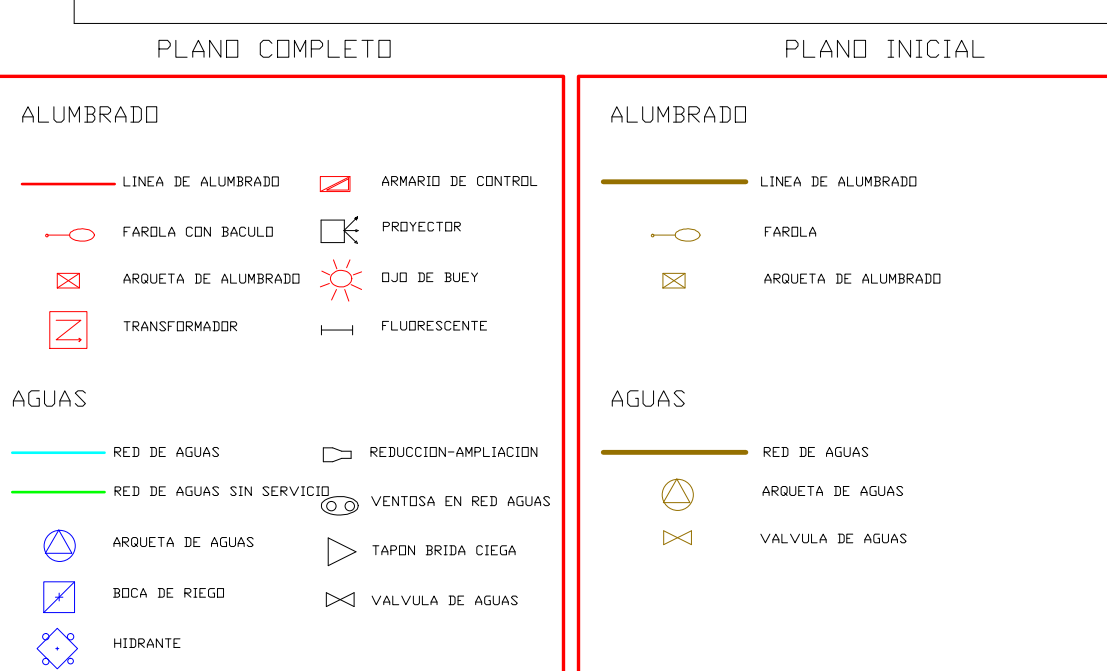
LEYENDA SIMBOLOGIA DE LAS REDES PUBLICADAS - COLABORADORES



LEYENDA SIMBOLOGIA DE LAS REDES PUBLICADAS - COLABORADORES



LEYENDA SIMBOLOGIA DE LAS REDES PUBLICADAS - AYUNTAMIENTOS





**CONDICIONANTES DE OBRA PARTICULARES  
DE  
IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U.**

La situación de la tubería indicada en los planos tiene carácter **orientativo**, de modo que la correcta ubicación de nuestras instalaciones podría diferir de la reflejada en los planos.

Si en alguna zona se tuviera constancia de que pudieran existir, redes eléctricas sin digitalizar, el cliente podrá solicitarlas expresamente en el apartado denominado **"Solicitud de Redes Bajo Pedido"**, siendo el producto que se serviría un plano escaneado desde un soporte convencional

**De forma general y para la infraestructura eléctrica existente**, se tendrá en cuenta que hay que mantener a salvo las servidumbres, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 153 del vigente **RD 1955/2000**, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, y cualquier otra normativa vigente, o prever su desvío, garantizando la permanencia de los suministros existentes.

Asimismo, deberá tenerse en cuenta y preverse la existencia de instalaciones eléctricas en alta, media y/o baja tensión, en la zona de trabajo o en sus cercanías, a través de las cuales se presta en la actualidad el servicio esencial de energía eléctrica a puntos de suministro de clientes.

Por tanto, deberá evitarse la ejecución de obra alguna que afecte a las instalaciones eléctricas o a su entorno que pudieran variar sus condiciones de seguridad y establecimiento, ateniéndose a lo establecido en el **RD 1627/97** (Disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en Obras de Construcción), no sólo por razón del servicio esencial que de ellas depende, sino por el grave peligro de accidente que ello significaría. **En todo momento deberá cumplirse con lo establecido en el RD 614/2001 y contactar con IBERDROLA, declinando esta empresa cualquier responsabilidad (daños a personas o cosas, cortes de suministro eléctrico, etc...) derivada de situaciones provocadas por ustedes.**

**En todo momento se respetará la normativa de la Compañía Distribuidora** en lo que se refiere a distancias en cruces y paralelismos con otras instalaciones, así como a las protecciones a colocar en caso de necesidad, **según lo indicado en los Manuales Técnicos** correspondientes, que se pueden consultar en la Web de Iberdrola.

Si fuera necesario descubrir o cruzar en algún punto la red eléctrica, a tenor de lo indicado en el párrafo anterior, **se contactará con IBERDROLA previamente y con antelación suficiente** al objeto de confirmar los condicionantes técnicos precisos. De cualquier modo, **los trabajos se realizarán por medios manuales, estando expresamente prohibida la utilización de medios mecánicos** tales como retroexcavadoras o similares. Asimismo **se asegurarán las paredes de la zanja mediante entibación** y se tomarán las medidas oportunas que garanticen su indeformabilidad y defensa contra golpes o cualquier otro tipo de acciones.

-

Si realizaran **labores de refuerzo del firme o pavimentación que afectasen a registros** (tapas de arquetas), las citadas tapas deberán ser colocadas a la misma cola que la rasante final y que por motivos de seguridad, en todo momento **los citados registros deberán quedar libres de cualquier material u obstáculo que impida su apertura por personal autorizado.**

**Los elementos exteriores de la instalación eléctrica que resulten afectados por las obras, serán reinstalados por el contratista adjudicatario de la obra y a sus expensas.**

**Todos los daños, averías o desperfectos que se ocasionen a la red de distribución eléctrica, personas o bienes, sea por causa de las obras o su establecimiento definitivo, serán de la entera responsabilidad de la Empresa ejecutora de las obras, incluso las derivadas de un eventual corte de suministro eléctrico.**

**La señalización exterior, si la hubiera, contiene únicamente información de referencia, no debiendo tomar la misma como definitiva.**

**Existen líneas eléctricas de alta y media tensión, propiedad de clientes particulares y cuyos trazados no se encuentran en los planos que se adjuntan.**

Para cualquier información complementaria a la suministrada (Planos de Detalle, Croquis As-Built y de Soldadura, Especificaciones Técnicas, Construcciones y de Montaje ...), deberán ponerse en contacto con Iberdrola Distribución Eléctrica y específicamente con la persona indicada en la **Carta de Acompañamiento** que se debe imprimir previamente a la descarga de información.

**La Empresa Adjudicataria de las obras, deberá ponerse en contacto con Iberdrola, al menos 48 horas antes de comenzar los trabajos.**

En caso de Averías y Emergencias (servicio 24 horas), se debe llamar al número de teléfono **900171171**

## Condicionantes Particulares Nedgia Castilla y León, S.A.

Es de nuestro interés poner en su conocimiento los condicionantes que habrá de observar en los trabajos en proximidad de instalaciones propiedad de Nedgia Castilla y León, S.A., Gas Natural Redes GLP, S.A. y/o Nedgia Redes Distribución de Gas, S.A., (en adelante NEDGIA):

- La información aportada es confidencial y de uso exclusivo para el que se solicita, siendo responsabilidad del solicitante el uso indebido de la misma.
- El plano que se les envía refleja la situación aproximada de las instalaciones propiedad de NEDGIA.
- Los datos contenidos en los planos tienen carácter orientativo: corresponden a lo registrado en nuestros archivos hasta el día de la fecha, lo cual no puede ser interpretado como garantía absoluta de responder fielmente a la realidad de la ubicación de las instalaciones grafiadas.
- La información refleja la situación de las redes en el momento de su instalación. Esta información puede haber variado desde entonces por actuaciones de terceros en la zona, de forma que tanto la posición de la red, como las referencias fijas pueden haber sido alteradas respecto a lo reflejado en los planos. En consecuencia, por razones de seguridad se recomienda realizar los trabajos de excavación a mano en las inmediaciones de las redes de NEDGIA.
- **Si el inicio de la ejecución material de los trabajos objeto de esta solicitud es posterior a tres a meses de la fecha actual, deberá solicitar de nuevo los servicios existentes para garantizar el grado de actualización de la información.**
- El envío de esta información no supone la autorización ni conformidad por parte de NEDGIA al proyecto de obra en curso, ni exonera a quienes lo ejecutaran de las responsabilidades en que incurran por daños y perjuicios a nuestras instalaciones.
- En la zona solicitada pueden existir instalaciones de gas propiedad de clientes cuyos trazados no se han incluido en los planos anexados.
- La entidad solicitante comunicará el inicio de sus actividades a NEDGIA **al menos con 72 horas de antelación**, dirigiéndose a Servicios Técnicos de la provincia correspondiente, enviando al efecto el escrito que se anexa al final de estos condicionantes. **Es imprescindible citar en la misma la referencia indicada en la solicitud de la información a través de la plataforma de internet.** Las direcciones de envío de esta documentación son las siguientes:

SERVICIOS TÉCNICOS	ZONA DE INFLUENCIA	PERSONA DE CONTACTO	TELÉFONO	FAX	E-MAIL (*)	DIRECCIÓN
C.O. Valladolid - Salamanca – Segovia	Valladolid	Sabino Música Ruiz	639 668 205	983 363 868	<a href="mailto:smugica@nedgia.es">smugica@nedgia.es</a>	C/.Nitrógeno, 15 47012 - Valladolid
C.O. Valladolid – Salamanca – Segovia	Valladolid	Alberto Salamanca Sánchez	682 911 913	983 363 868	<a href="mailto:asalamanca@nedgia.es">asalamanca@nedgia.es</a>	C/. Nitrógeno, 15 47012 - Valladolid
C.O. Valladolid - Salamanca - Segovia	Salamanca	Fco. José González San José	639 347 002	923 264 482	<a href="mailto:fjgonzalezs@nedgia.es">fjgonzalezs@nedgia.es</a>	Avda. Reyes España, 26 37008 - Salamanca
C.O. Valladolid - Salamanca - Segovia	Segovia	Francisco José Jiménez González	682 038 949	-	<a href="mailto:fjjimenezg@nedgia.es">fjjimenezg@nedgia.es</a>	Ctra. Palazuelos, Km. 2 40004 - Segovia
C.O. Burgos – Palencia - Soria	Burgos / Cantabria	Cándido Conde	682 911 926	947 257 145	<a href="mailto:cconde@nedgia.es">cconde@nedgia.es</a>	C/. Venerables,6 09003 - Burgos
C.O. Burgos – Palencia - Soria	Burgos / Cantabria	José Ignacio Cogollos	636974684	947 257 145	<a href="mailto:jicogollos@nedgia.es">jicogollos@nedgia.es</a>	C/. Venerables,6 09003 - Burgos
C.O. Burgos – Palencia - Soria	Palencia	Pedro García García	979 166 257	979 710 770	<a href="mailto:pmgarcia@nedgia.es">pmgarcia@nedgia.es</a>	C/. Los Tintes, 4 34005 - Palencia
C.O. Burgos – Palencia - Soria	Palencia	Víctor de la Pisa	979 165 736	979 710 770	<a href="mailto:vpisa@nedgia.es">vpisa@nedgia.es</a>	C/. Los Tintes, 4 34005 - Palencia
C.O. Burgos – Palencia - Soria	Soria	Félix Gómez Alcalde	975 233 237	975 233 240	<a href="mailto:fgomez@nedgia.es">fgomez@nedgia.es</a>	C/. Eduardo Saavedra, 1 (42004 Soria)
C.O. Burgos – Palencia - Soria	Soria	Cándido Conde	682 911 926	947 257 145	<a href="mailto:cconde@nedgia.es">cconde@nedgia.es</a>	C/. Venerables,6 09003 - Burgos
C.O. Burgos – Palencia - Soria	Aranda de Duero	Carlos Iglesias Martínez	947 256 739	947 508 850	<a href="mailto:ciglesiasm@nedgia.es">ciglesiasm@nedgia.es</a>	C/. Padre Claret, 9 09400 - Aranda de Duero (Burgos)
C.O. Burgos – Palencia - Soria	Aranda de Duero	Cándido Conde	682 911 926	947 257 145	<a href="mailto:cconde@nedgia.es">cconde@nedgia.es</a>	C/. Venerables,6 09003 - Burgos
C.O. León - Zamora	León	Ángel Gutiérrez Álvarez	987 876 123 639 385 773	987 873 649	<a href="mailto:agutierrez@nedgia.es">agutierrez@nedgia.es</a>	C/Altos del Duero, s/nº 24008 - León
C.O. León - Zamora	León	Antonio Jose Calzada Castaño	987 876 125 636 974 649	987 873 649	<a href="mailto:ajcalzada@nedgia.es">ajcalzada@nedgia.es</a>	C/Altos del Duero, s/nº24008 - León
C.O. León - Zamora	León	Jorge Bel Urgel	987 876 124 619 113 890	-	<a href="mailto:jbbel@nedgia.es">jbbel@nedgia.es</a>	C/Altos del Duero, s/nº 24008 - León
C.O. León - Zamora	Zamora	Emilio Rodríguez Dominguez	980 509 416 636 974 703	980 535 804	<a href="mailto:erodriguezd@nedgia.es">erodriguezd@nedgia.es</a>	C/ Cortinas de San Miguel, 22-24 49001 Zamora
C.O. León - Zamora	Zamora	Ángel Gutiérrez Álvarez	987 876 123 639 385 773	987 873 649	<a href="mailto:agutierrez@nedgia.es">agutierrez@nedgia.es</a>	C/Altos del Duero, s/nº 24008 - León
C.O. León - Zamora	Ponferrada	Manuel García Marques	987 021 550 689 869 395	987 873 649	<a href="mailto:mgarciamar@nedgia.es">mgarciamar@nedgia.es</a>	Avda. Huertas del Sacramento, 13 24400 – Ponferrada (León)
C.O. León - Zamora	Ponferrada	Ángel Gutiérrez Álvarez	987 876 123	987 873 649	<a href="mailto:agutierrez@nedgia.es">agutierrez@nedgia.es</a>	C/Altos del Duero, s/nº 24008 - León

(\*) Indicar en el Asunto: INICIO / MUNICIPIO / Persona de contacto

- Si fuera necesario realizar calas de investigación deberán realizarse en presencia de personal de NEDGIA.
- **El Grupo Naturgy ha tomado la decisión de introducir paulatinamente la tubería de polietileno PE 100 de color negro para la distribución de gas.**
  - El tubo de PE 100 negro se identifica con franjas longitudinales amarillas distribuidas uniformemente por toda la superficie del tubo. De esta forma se diferencia de otros tubos negros utilizados en otros servicios como por ejemplo la distribución de agua que utiliza PE 100 negro con franjas azules.
  - **Las franjas longitudinales serán (4) para todos los diámetros hasta 200 mm y seis a ocho (6-8) para DN 250 y 315 mm, para que, al menos una franja, sea visible desde cualquier ángulo una vez colocado el tubo en la zanja.**
  - **El tubo de PE 100 negro con bandas amarillas tiene la misma instalación que el tubo de PE 100 naranja:**
    - La banda de señalización se seguirá colocando como siempre a una distancia de 20-30 cm por encima de la generatriz superior de la conducción de gas.
    - Con el tubo PE100 negro con bandas amarillas se instalarán las mismas protecciones que las utilizadas con el tubo de PE 100 naranja en instalaciones junto a otros servicios (agua, luz...etc.)
- Las tuberías e instalaciones de gas no están diseñadas para soportar sobrecarga de maquinaria pesada, por lo que sí han de situarse grúas o circular vehículos sobre las mismas que pudieran originar daños, deberá ponerse esta circunstancia en conocimiento de NEDGIA con objeto de establecer los pasos necesarios debidamente señalizados y protegidos con losas de hormigón, chapas de acero o similar.
- Queda prohibido el acopio de materiales o equipos sobre las canalizaciones de gas y sus instalaciones como arquetas, tomas de potencial, respiraderos, etc., garantizándose en todo momento el acceso a la canalización de gas a fin de efectuar los trabajos de mantenimiento y conservación adecuados.
- Si se producen desmontes en las proximidades de la tubería, pudiendo en su situación final provocar deslizamientos o movimientos del terreno soporte de la conducción, deberán ser objeto de un estudio particular, determinando en cada caso, si no las hubiera, las protecciones adecuadas, al objeto de evitar los mismos.
- En el caso de uso de explosivos a menos de 300 m. de las canalizaciones de gas, su uso estará limitado, de acuerdo al condicionado específico que se fije al efecto. En todo caso, se ha de contar con una autorización especial del Órgano Territorial Competente, basada en un estudio previo de vibraciones que garantice que la velocidad de las partículas en el emplazamiento de la tubería no supere en ningún momento los 30 mm/s.
- Siempre que por la ejecución de los trabajos las instalaciones de gas afectadas queden al descubierto, se comunicará al responsable indicado de NEDGIA, procediendo el contratista a proteger y soportar la tubería de gas de acuerdo a las indicaciones de éste. Esta circunstancia se mantendrá el tiempo mínimo imprescindible y las canalizaciones se tapan en presencia de técnicos de NEDGIA.
- Los tramos al descubierto de tuberías de acero, se protegerán con manta antirroca para evitar desperfectos en el recubrimiento y, si por cualquier circunstancia, se produjera algún daño en el mismo, será reparado antes de enterrar la canalización. En caso contrario se puede originar un punto de corrosión acelerado que desembocaría en una perforación de la tubería.



- Las tuberías de acero al carbono están protegidas contra la corrosión mediante un revestimiento aislante y un sistema eléctrico de protección catódica. Para el correcto funcionamiento de esta protección es de vital importancia la integridad de dicho revestimiento. Se comunicará a NEDGIA cualquier daño que se advierta en el mismo.
- En el caso de tuberías de acero se instalarán una o varias cajas de toma de potencial (a facilitar por NEDGIA) de acuerdo a las indicaciones de los técnicos de NEDGIA, con objeto de medir y calibrar la posible influencia de la Protección Catódica a los gasoductos y viceversa.
- En el caso de que se efectúen compactaciones, siempre se contactará con el personal de Servicio Técnico designado por NEDGIA de dicha zona para que les proporcione la normativa adecuada para llevar a cabo dicha actuación, asegurando que ésta se realizará de forma que la transmisión de vibraciones a la tubería de gas no supere los 30 mm por segundo.
- La Empresa que ejecute trabajos en las proximidades de instalaciones de NEDGIA deberá estar en posesión de los planos de las instalaciones existentes en la zona.
- Deberá comunicarse a NEDGIA la aparición de cualquier registro o accesorio complementario de la instalación de gas, identificado como tal, o que presumiblemente se crea pueda formar parte de ella, siempre que no esté definido en los planos de servicios suministrados.

En este sentido se indica que en las proximidades de las tuberías de gas pueden existir otras canalizaciones complementarias destinadas a la transmisión de datos, por lo que deberán extremarse las precauciones cuando se realicen trabajos en sus inmediaciones.

- Si los trabajos a realizar afectan a tapas de registros, válvulas, respiraderos o tapas de acceso a instalaciones será necesario restituirlas a la nueva cota de rasante, dejando las instalaciones afectadas libres de materiales de obra.
- En el supuesto de sufrir daños en sus instalaciones, NEDGIA se reserva el derecho a emprender las acciones legales que considere oportunas, así como reclamar las indemnizaciones a que haya lugar.
- Todos los daños a personas e instalaciones que pudieran producirse como consecuencia de las obras, serán por cuenta y riesgo del promotor o ejecutor de las mismas, incluso los derivados de un eventual corte de suministro de gas.
- Con objeto de garantizar la seguridad de las personas y de las instalaciones, cuando las obras a realizar sean canalizaciones (eléctricas, agua, comunicaciones, etc.), se tendrá en cuenta la exigencia de distancias mínimas de separación en paralelismos y cruzamientos entre servicios de acuerdo a la reglamentación vigente y se debe comprobar, mediante el código de colores, la presión de la red próxima a su actuación. Se adjunta tabla resumen:

DISTANCIA	RANGO	CRUCE	PARALELISMO
MÍNIMA	MOP < 5 bar	0,2 m	0,2 m
	MOP >= 5 bar <sup>(*)</sup>	0,2 m	0,4 m
Recomendada	MOP < 5 bar	0,6 m	0,4 m
	MOP >= 5 bar <sup>(*)</sup>	0,8 m	0,6 <sup>(1)</sup> m

(1) 2,5 m en zona semiurbana y 5 m en zona rural

(\*) Para P > 16 bar y distancia < 10 metros es necesario consultar condiciones a Distribuidora.

En el caso de que no puedan mantenerse las distancias mínimas indicadas debe informarse a NEDGIA, para adoptar las medidas de protección que se consideren convenientes de acuerdo a la siguiente puntualización:

- Contigua a la zona de servidumbre permanente existe una zona de seguridad, definida en la Norma UNE 60.305.83, que se extiende hasta 2,5, 5 ó 10 metros a cada lado del eje de la canalización, en la cual la ejecución de la excavaciones u obras puede representar un cambio en las condiciones de seguridad de la misma y en la que no se dan las limitaciones ni se prohíben las obras incluidas como prohibidas en la zona de servidumbre de paso, siempre que se informe previamente al titular de la instalación, para la adopción de las acciones oportunas que eviten los riesgos potenciales para la canalización.
- Los trabajos en proximidad se efectuarán con medios manuales quedando prohibido por razones de seguridad la utilización de medios mecánicos, las precauciones se intensificarán a 0,40 m sobre la cota estimada de la tubería o ante la aparición de la malla o banda amarilla de señalización, permitiéndose exclusivamente el uso de martillo mecánico de mano para la rotura del pavimento.
- Las obras de túneles, vaciado de terrenos, perforación dirigida, etc., que pueden afectar a la tubería por debajo o lateralmente requerirán especial atención.
- Para dar cumplimiento a la legislación vigente en materia de prevención de riesgos laborales, le informamos de los riesgos de las instalaciones:
  - Al objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el R.D. 171/2004 sobre coordinación de actividades empresariales, y para garantizar la seguridad de sus trabajadores, NEDGIA informa a la empresa solicitante que las instalaciones representadas en los planos adjuntos se encuentran en régimen normal de explotación, es decir, CON gas a presión.
  - Se prohíbe hacer fuego o emplear elementos que produzcan chispas en las inmediaciones de las instalaciones de gas.
  - En el caso de que se detecte una fuga o se perciba olor a gas, deben de suspenderse inmediatamente todo tipo de trabajos en el entorno de la instalación y avisar de inmediato al Centro de Control de Atención de Urgencias de NEDGIA, comunicando esta circunstancia.

- El solicitante queda obligado a adoptar las medidas preventivas que sean necesarias de acuerdo a los condicionantes de instalación mencionados anteriormente y aquellas otras que pudieran ser necesarias en función de los riesgos de la actividad a desarrollar. Así mismo queda obligado a transmitir las medidas preventivas derivadas del párrafo anterior a sus trabajadores o terceros que pudiera contratar.
- En la ejecución de los trabajos que realice deberá respetar lo dispuesto en el RD 1627/1997 Disposiciones Mínimas de Seguridad y Salud en Obras de Construcción.
- En esta información de riesgos no se contemplan los riesgos derivados del trabajo a realizar por los trabajadores de la empresa solicitante o sus empresas de contrata, siendo responsabilidad de ésta o de sus empresas de contrata la evaluación de los mismos y la adopción de las medidas preventivas que sean necesarias.
- Si para ello fuese necesario disponer de más información acerca de las instalaciones, rogamos nos lo soliciten por escrito y con anterioridad al inicio de los trabajos.
- Ponemos a su disposición el teléfono del **CCAU** (Centro de Control de Atención de Urgencias) de NEDGIA para que comuniquen de inmediato cualquier incidencia que pueda suponer riesgo: **900.750.750 (24 horas durante todos los días del año)**

**ESTAS INSTRUCCIONES ESTARÁN DISPONIBLES PERMANENTEMENTE EN EL LUGAR DE TRABAJO**

## **MODIFICACIÓN DE INSTALACIONES Y CONDICIONANTES TÉCNICOS**

Si fuera necesario modificar el emplazamiento de nuestras instalaciones es preciso que, previamente al inicio de las obras, se realice por escrito la correspondiente solicitud de desvío indicando como referencia el nº de solicitud de información, al objeto de proceder a la firma del acuerdo correspondiente y efectuar el pago de la cantidad establecida. Las solicitudes deben dirigirse a la siguiente dirección:

### **OFICINA TÉCNICA**

Plaça del Gas, 1. Edificio C Planta 1.  
08003. BARCELONA.

O bien a la dirección de correo electrónico: [sdesplazamien@nedgia.es](mailto:sdesplazamien@nedgia.es).

Asimismo, nos ponemos a su disposición para estudiar los Condicionantes Técnicos, específicos a su tipología de obra, o las soluciones posibles para minimizar las interferencias entre las obras a ejecutar y las instalaciones de gas existentes en la zona.

Para ello, es necesario que se ponga en contacto con esta Unidad y que nos faciliten su documentación (planos, detalles, memorias, etc.) de la obra a realizar en las proximidades de la red de gas natural.

Nedgia Castilla y León, S.A.  
Gas Natural Redes GLP, S.A.  
Nedgia Redes Distribución de Gas, S.A.

## **NOTIFICACIÓN DE INICIO DE OBRA QUE AFECTA A CANALIZACIÓN DE GAS**

Ntra. Ref<sup>a</sup>: (cítese inexcusablemente la referencia indicada en la solicitud de información realizada a través de la Plataforma web)

DESTINATARIO: Empresa *Distribuidora / Servicios Técnicos*:.....

Dirección: .....

Tel:.....

Fax:.....

- Razón Social de la empresa  
ejecutora de las obras: .....
- Domicilio de la empresa  
ejecutora de las obras: .....
- Lugar de las obras: .....
- Denominación de la obra: .....
- Objeto de la obra: .....
- Fecha de inicio de ejecución de obras: .....
- Duración prevista de las obras: .....
- Nombre del Jefe de Obra: .....
- Teléfono de contacto con el Jefe de Obra: .....
- Observaciones: .....

Aceptando respetar las obligaciones y normas facilitadas por Nedgia Castilla y León, S.A., Gas Natural Redes GLP, S.A. y Nedgia Redes Distribución de Gas, S.A. y utilizarlas adecuadamente para evitar daños en la instalaciones de distribución de gas durante los trabajos que se desarrollen en sus inmediaciones (R.D. 919/2006).

(Lugar y fecha) ..... a..... de ..... de .....

**Empresa Constructora**  
**P.P.**

**Fdo. (Indíquese nombre y apellidos)**



## INTRODUCCIÓN DE LA TUBERÍA DE POLIETILENO DE COLOR NEGRO

En la cartografía disponible en la plataforma INKOLAN correspondiente a las redes de distribución de NEDGIA, se identificará la tubería de Polietileno de color negro con un código diferente al objeto de facilitar su identificación previa antes del inicio de la obra:

**Código PN:** Tubería de Polietileno Negro instalada

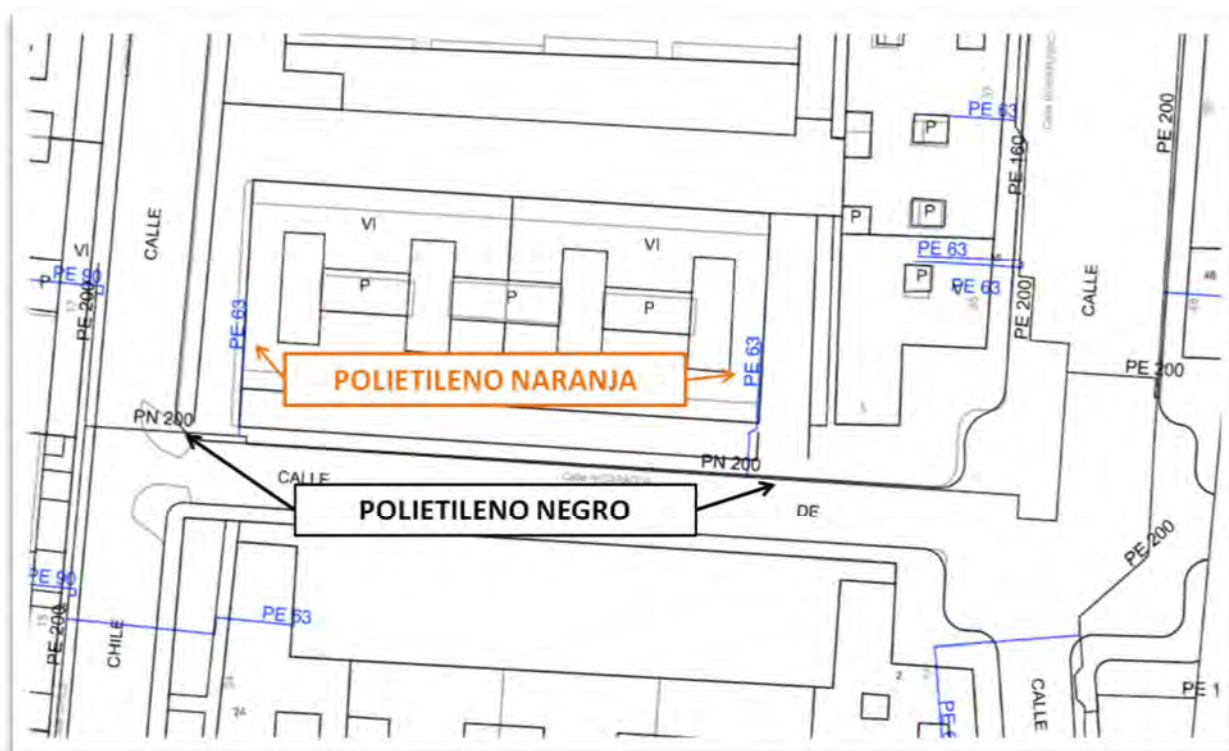
**Código PE:** Tubería de Polietileno Naranja/Amarillo instalado



**El Grupo Naturgy ha tomado la decisión de introducir paulatinamente la tubería de polietileno PE 100 de color negro para la distribución de gas.**

- El tubo de PE 100 negro se identifica con franjas longitudinales amarillas distribuidas uniformemente por toda la superficie del tubo. De esta forma se diferencia de otros tubos negros utilizados en otros servicios como por ejemplo la distribución de agua que utiliza PE 100 negro con franjas azules.
- **Las franjas longitudinales serán (4) para todos los diámetros hasta 200 mm y seis a ocho (6-8) para DN 250 y 315 mm, para que, al menos una franja, sea visible desde cualquier ángulo una vez colocado el tubo en la zanja.**
- **El tubo de PE 100 negro con bandas amarillas tiene la misma instalación que el tubo de PE 100 naranja:**
  - La banda de señalización se seguirá colocando como siempre a una distancia de 20-30 cm por encima de la generatriz superior de la conducción de gas.
  - Con el tubo PE100 negro con bandas amarillas se instalarán las mismas protecciones que las utilizadas con el tubo de PE 100 naranja en instalaciones junto a otros servicios (agua, luz...etc.)

Ejemplo de visualización





## **NOTA INFORMATIVA SOBRE CONDICIONANTES TÉCNICOS DE LA INFRAESTRUCTURA TELEFONICA DE ESPAÑA**

### **INFORMACIÓN SOBRE PLANOS**

Telefónica ha dispuesto componentes informacionales que permiten a los usuarios de Inkolan obtener de forma centralizada información de la infraestructura de Red de Telecomunicaciones, siendo ésta de carácter orientativo, tanto en lo que se refiere a la situación en superficie como a la cota de terreno. En este ámbito es necesario indicar que:

- En la información gráfica extraída, las infraestructuras subterráneas se reflejan sin coordenadas geográficas ni acotaciones de distancia a elementos del dominio público. Este hecho es debido a varias razones: La información reflejada corresponde a instalaciones con distintas antigüedades, en ocasiones con décadas de existencia, por lo tanto, su localización puede albergar cierta imprecisión respecto de los distintos elementos, los cuales están sometidos a constantes modificaciones (creación, ampliación o eliminación de aceras, variación de alineaciones, modificación de vías, etc.), las cuales pueden suponer variaciones no recogidas en la información gráfica suministrada.
- Por consiguiente, cualquier interpretación basada exclusivamente en distancias escalables puede resultar errónea y constituye una interpretación equivocada de la información gráfica que les facilitamos. De ahí que advirtamos que en tal caso es responsabilidad del solicitante el que se produzca un daño a nuestras instalaciones.
- En caso de que la información denote infraestructuras telefónicas en zona de obra o sus inmediaciones, el procedimiento adecuado para determinar la exacta ubicación de éstas sería mediante el análisis de los elementos visibles de dicha infraestructura (tapas de arquetas, tapas de Cámaras de Registro, salidas a fachada,...) y la localización por catas realizadas con medios manuales, nunca por maquinaria pesada.

En caso de cualquier duda, también pueden solicitarnos la realización conjunta de replanteos con los técnicos habilitados por Telefónica.

## **SEPARACIÓN CON OTROS SERVICIOS**

Se deben respetar las distancias mínimas entre el prisma de la canalización y la tubería o cable de la canalización ajena.

En el caso de que las canalizaciones transcurran de forma paralela, se debe observar que las distancias mínimas sean de 25 cm para el caso de alta tensión. Esta distancia debe medirse entre la parte más próxima del prisma de canalización y el conducto o cable de energía.

Para el caso de redes de baja tensión dicha separación será de 20 cm.

Sí son instalaciones de agua, gas, alcantarillado se deben observar 30 cm.

## **CRUCES**

Si fuese necesario descubrir o cruzar en algún punto la red de Telefónica existente los trabajos deberán realizarse exclusivamente mediante medios manuales, quedando sometida a autorización de Telefónica la utilización de medios mecánicos tales como Retroexcavadoras.

Los cruces o paralelismos con la canalización existente deberán respetar el prisma de hormigón protector de los tubos.

## **PARALELISMOS**

En el caso de paralelismo, se evitará el contacto directo entre el hormigón de la nueva canalización con el hormigón de la existente, mediante una capa separadora y en el caso de cruce, la nueva canalización deberá discurrir por debajo de la existente.

## **DESCUBIERTOS DE CANALIZACIONES**

Si la canalización hubiera de ser descubierta, se asegurarán las paredes de la zanja mediante entibación, y se tomarán las medidas oportunas que garanticen la indeformabilidad y defensa contra golpes del prisma de hormigón.

La reposición de la canalización descubierta deberá contemplar la instalación de una en todo el ancho/largo de la canalización, situada sobre el material granular todo uno, convenientemente compactado, y cubierto con una placa de hormigón de al menos 30cm de espesor, previo al enlosado o pavimentado.

Los tubos y estructuras que queden al descubierto se soportarán según normativa técnica.

## **ZANJAS**

Al hacer el trazado de la zanja se pondrá especial cuidado para evitar en lo posible el encuentro con canalizaciones de Telefónica

## **REPOSICIÓN DEL PAVIMENTO**

Se efectuarán de acuerdo con las disposiciones de los municipios y demás organismos afectados, conservando los mismos espesores composiciones y dosificaciones de las distintas capas que forman el pavimento demolido, así como el tratamiento y sellado de las capas superficiales, la señalización horizontal afectada, acabado de juntas, mallazos, cunetas, rigolas, bordillos, etc. En caso de realizarse labores de refuerzo del firme o pavimentación que afectase a los registros existentes (tapas de arquetas) las citadas tapas deberán ser colocadas a la misma rasante resultante de la nueva pavimentación, y los marcos de dichas tapas se cimentarán mediante hormigón de alta resistencia en toda su superficie de apoyo, evitando en todo momento huecos que permitan el hundimiento o flexión de dicho marco.

## **GESTIÓN RESIDUOS**

Los residuos generados como resultado de obras de construcción y/o demolición serán gestionados por la empresa ejecutora conforme a la Ley 10/1998, de 21 de Abril de Residuos, además del Catálogo Europeo de Residuos (CER), aprobado por las Instituciones Comunitarias.

También las normativas comunitarias, principalmente la Directiva 2006/12/CE del Parlamento y del Consejo de 5 de Abril.

Sí se produjeran residuos de carácter peligroso que se deriven del desarrollo de la actividad realizada, se aplicará el régimen general de dichos residuos, constituido por la propia Ley 10/1998 y por el Real Decreto 952/1997, que modifica el Real Decreto 833/1988.

Como aplicación directa de este acervo legal y las buenas prácticas exigibles a las empresas del sector de servicios se tendrá en cuenta para que cualquier trabajo durante su ejecución y posterior a ella se realice bajo estas normas con el fin de evitar perjuicios a Telefónica y a toda la sociedad.

## **MANIPULACIÓN DE CABLES**

El cableado existente, en caso de necesidad de ser manipulado, deberá ser realizado por personal especializado en el manejo de cables siempre bajo la supervisión de Telefónica.



## **VARIACIÓN DE CANALIZACIONES**

Para la realización de variaciones de la canalización existente, las nuevas obras necesarias deberán ser consensuadas con Telefónica y realizadas por cuenta de la empresa solicitante/ejecutora de las obras.

Previo a la variación del cableado a la nueva canalización, esta deberá ser revisada con la presencia del personal autorizado por Telefónica. Así mismo el desvío del cableado existente deberá ser realizado mediante una Empresa Colaboradora de Telefónica y pagados todos los gastos directamente a esta, por parte de la empresa solicitante/ejecutora de las obras.

El régimen económico de la variación resultará ser conforme a la legislación vigente en materia de Instalaciones Telefónicas

## **SINIESTROS**

Como resultado de las distintas obras que se lleven a cabo los bienes de Telefónica de España están sometidos a una cantidad de riesgos muy importante que se derivan del tipo de servicio que proporciona la empresa, de su ubicación, importancia estratégica, tecnología punta, etc.

Cuando alguno de estos riesgos, que siempre son inciertos, posibles y aleatorios, se pone de manifiesto, suele llevar aparejado una pérdida económica o patrimonial (daños) para la empresa. En este caso se dice que ha habido un siniestro.

para llevar a cabo la oportuna reclamación de derechos describimos el proceso y proceso de tramitación a seguir, se establece la siguiente clasificación:

Daños a reclamar al causante.

Daños con cobertura de aseguramiento.

- Daños a reclamar al causante.

Son siniestros que afecten a un bien titularidad de Telefónica (o se encuentre bajo su custodia o responsabilidad) o a las personas que prestan su servicio en esta entidad, en los que haya intervenido un tercero conocido y exista posibilidad de facturar el correspondiente resarcimiento de gastos al responsable del daño o la reparación necesaria cuando el causante sea un contratista en la realización de obras para Telefónica.

En este caso una vez conocidos los hechos, Telefónica realizará un parte de siniestro en 72 Horas y procediendo a la reparación del citado siniestro. Una vez finalizada la reparación se valorará el coste que ha supuesto la reparación además de calcular el lucro cesante producido como consecuencia de la siniestro. Como resultado se emitirá factura al causante para que realice el pago

- Daños con cobertura de aseguramiento.

Son aquellos daños causados por terceros desconocidos o por causas fortuitas

Para aquellos siniestros calificados de catástrofes se reclama al Consorcio de Compensación de Seguros

## **PREVENCION RIESGOS LABORALES**

La empresa que desarrolle los trabajos tendrá en cuenta lo especificado en la normativa de Prevención de Riesgos Laborales para las actividades que vayan a realizar.

## **COORDINACIÓN DE ACTUACIONES**

Para cualquier información complementaria a la suministrada, y con un plazo mínimo de 48 horas previas a la actuación sobre la canalización existente, los interesados disponen, a través de la información suministrada por INKOLAN de los contactos adecuados en cada Ingeniería territorial de Telefónica de España.

## Normativa básica de Referencia

Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales.

Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, en materia de coordinación de actividades empresariales

UNE EN-ISO 14001:1996, "Sistemas de Gestión Medioambiental. Especificaciones y directrices para su utilización". AENOR.

Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos (B.O.E. número 96, de 22 de abril de 1998)

Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición (B.O.E. número 38, de 13 de febrero de 2008)

Decreto de 13 de Mayo 1954 Teléfonos y Telégrafos. Ocupaciones de Dominio publico

Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la Lista Europea de Residuos (B.O.E. número 43, de 19 de febrero de 2002)

**AVISO SOBRE CONFIDENCIALIDAD:** La información contenida en este documento tiene carácter confidencial y es propiedad de TELEFÓNICA DE ESPAÑA DE ESPAÑA, S.A.U. En consecuencia no está permitida su divulgación, comunicación a terceros o reproducción total o parcial por cualquier medio, ya sea mecánico o electrónico, incluyendo esta prohibición la traducción, uso de ilustraciones o planos, microfilmación, envío por redes o almacenamiento en bases de datos o ficheros en cualquier formato, sin autorización expresa de TELEFÓNICA DE ESPAÑA, S.A.U.  
TELEFÓNICA DE ESPAÑA, S.A.U. se reserva el uso de actuaciones legales en caso de incumplimiento.

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
2218113UM7521N0001LY

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

## LOCALIZACIÓN

AY VINALTA 29

34005 PALENCIA [PALENCIA]

USO PRINCIPAL

## Cultural

AÑO CONSTRUCCIÓN

1981

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100.000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]

162

**PARCELA CATASTRAL**

## SITUACIÓN

AY VIÑALTA 29

PALENCIA [PALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]

162

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>)

6.144

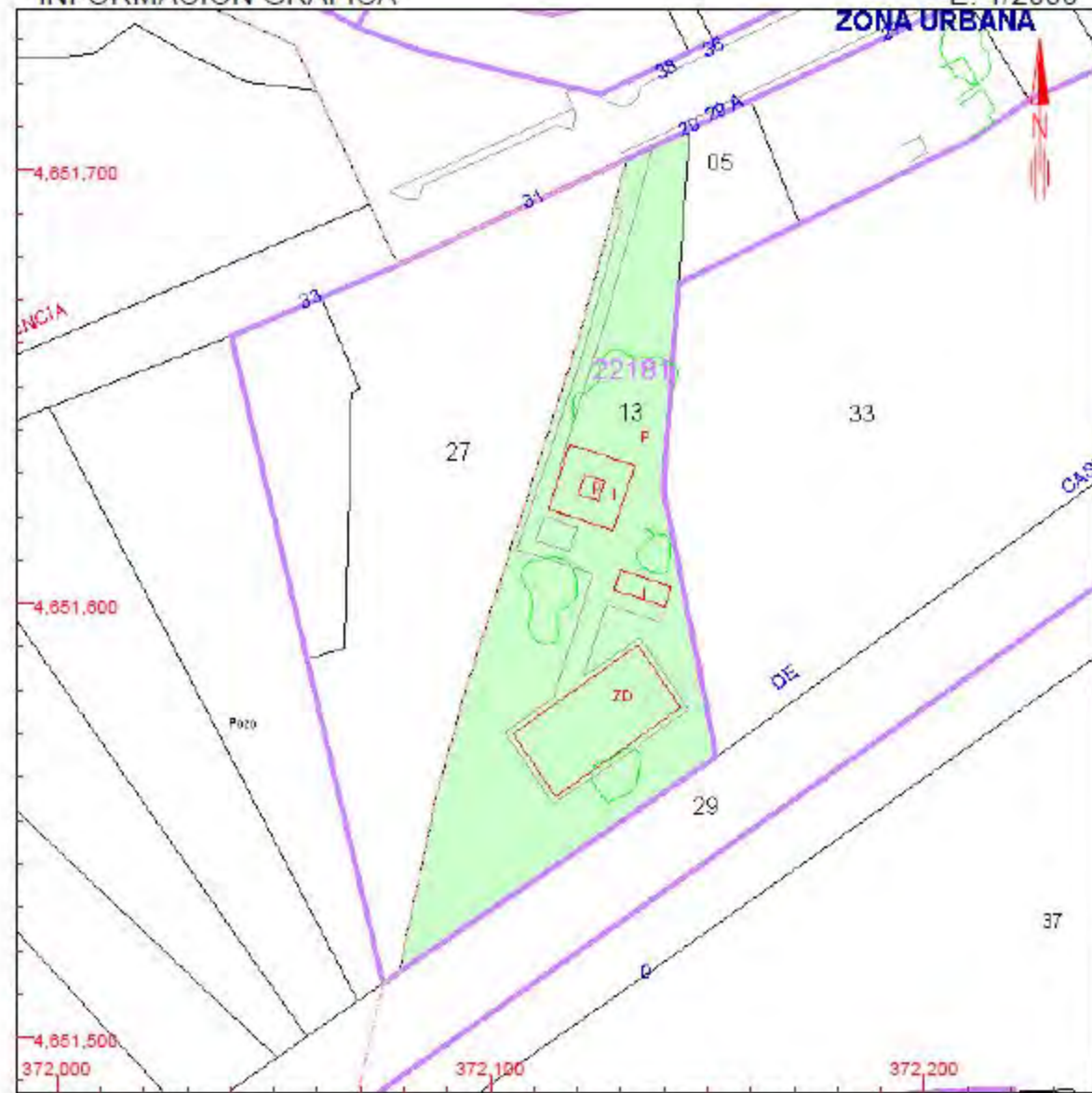
TIPO DE FINCA

### Parcela construida sin división horizontal

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

## INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles , 8 de Enero de 2020

372,200 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Límite de Manzana

— Limite de Parcela

— Límite de Construcciones

— Mobiliario y aceras.

— Límite zona verde

— Hidrografia





GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**2518101UM7521N0001YY**

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

**PS DARSENA CANAL 1**

**34005 PALENCIA [PALENCIA]**

USO PRINCIPAL

**Residencial**

AÑO CONSTRUCCIÓN

**1956**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

**100,000000**

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

**494**

## PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

**PS DARSENA CANAL 1**

**PALENCIA [PALENCIA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

**494**

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]

**1.215**

TIPO DE FINCA

**Parcela construida sin división horizontal**

## CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	E	00	AA	223
VIVIENDA	E	01	AA	198
APARCAMIENTO	E	00	01	27
ALMACEN	E	00	02	28
APARCAMIENTO	E	00	03	18

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

372,650 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
Límite de Manzana  
Límite de Parcela  
Límite de Construcciones  
Mobiliario y aceras  
Límite zona verde  
Hidrografía

Miércoles , 8 de Enero de 2020





GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
2518136UM7521N0001PY

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

PS DARSENA CANAL 3

34005 PALENCIA [PALENCIA]

USO PRINCIPAL

Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1950

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

454

## PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

PS DARSENA CANAL 3

PALENCIA [PALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

454

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]

1.705

TIPO DE FINCA

Parcela construida sin división horizontal

## CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	E	00	EX	141
ALMACEN	E	00	EX	30
VIVIENDA	E	01	YN	162
VIVIENDA	E	02	YN	121

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

372,600 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
— Límite de Manzana  
— Límite de Parcela  
— Límite de Construcciones  
— Mobiliario y aceras  
— Límite zona verde  
— Hidrografía

Miércoles, 8 de Enero de 2020





GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
2518134UM7521N0001GY

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### LOCALIZACIÓN

PS DARSENA CANAL 7 Es:E Pl:00 Pt:A

34005 PALENCIA [PALENCIA]

### USO PRINCIPAL

Residencial

### AÑO CONSTRUCCIÓN

1973

### COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

50,000000

### SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

179

## PARCELA CATASTRAL

### SITUACIÓN

PS DARSENA CANAL 7

PALENCIA [PALENCIA]

### SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

555

### SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]

1.428

### TIPO DE FINCA

[division horizontal]

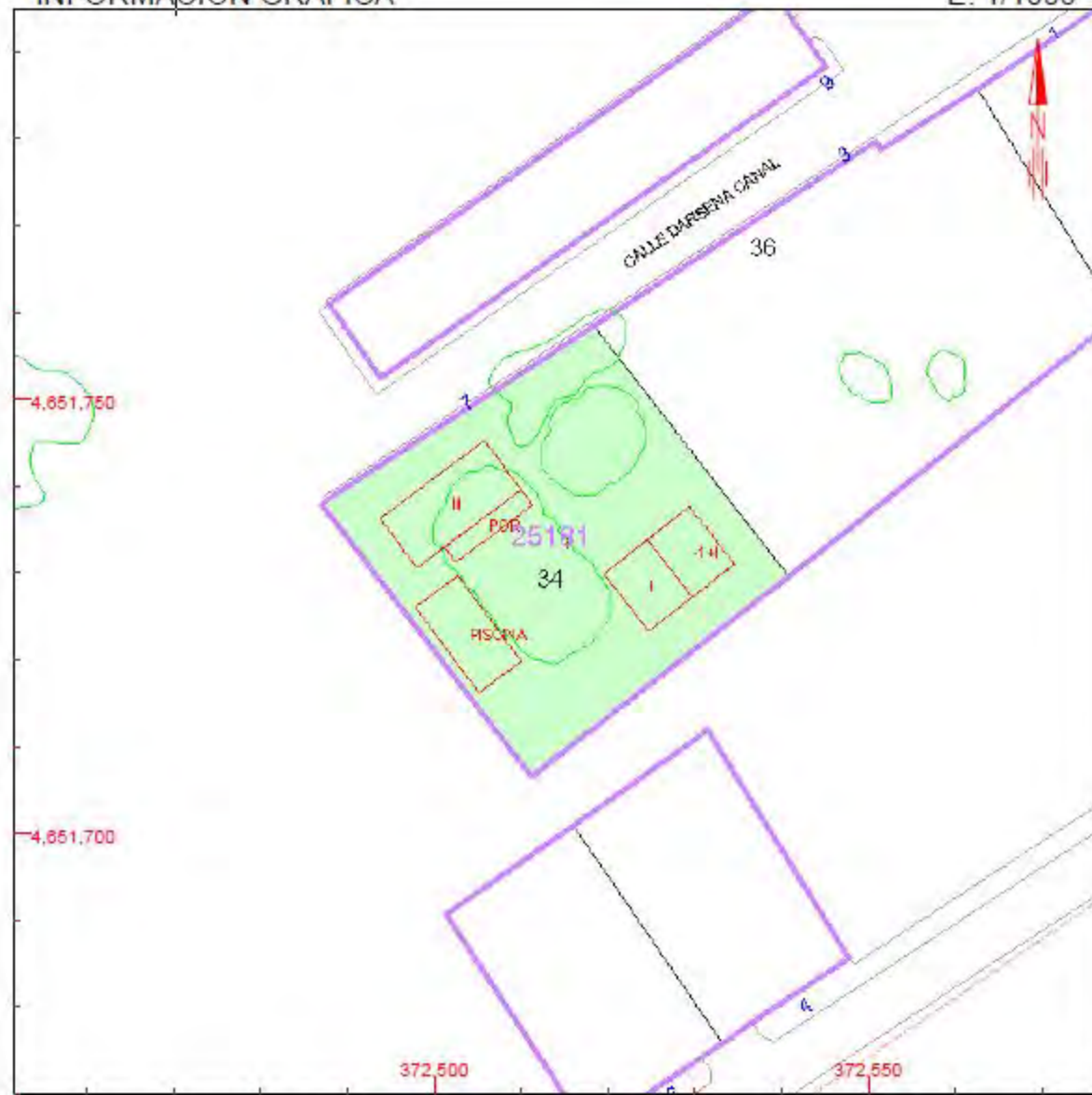
## CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO	E	00	A	51
VIVIENDA	E	01	A	104
ELEMENTOS COMUNES				24

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

## INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

372,550 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Miércoles , 8 de Enero de 2020





GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
2518103UM7521N0001QY

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### LOCALIZACIÓN

PS PADRE FAUSTINO CALVO 4

34005 PALENCIA [PALENCIA]

### USO PRINCIPAL

Residencial

### AÑO CONSTRUCCIÓN

1973

### COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

### SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

276

## PARCELA CATASTRAL

### SITUACIÓN

PS PADRE FAUSTINO CALVO 4

PALENCIA [PALENCIA]

### SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

276

### SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)

558

### TIPO DE FINCA

Parcela construida sin división horizontal

## CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	E	00	A	138
VIVIENDA	E	01	A	138

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

## INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

372,550 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Miércoles , 8 de Enero de 2020



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**2518104UM7521N0001PY**

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

**PS PADRE FAUSTINO CALVO 6**

**34005 PALENCIA [PALENCIA]**

USO PRINCIPAL

**Residencial**

AÑO CONSTRUCCIÓN

**1973**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

**100,000000**

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]

**138**

## PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

**PS PADRE FAUSTINO CALVO 6**

**PALENCIA [PALENCIA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]

**138**

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m<sup>2</sup>]

**549**

TIPO DE FINCA

**Parcela construida sin división horizontal**

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

372.550 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Límite de Manzana

Límite de Parcela

Límite de Construcciones

Mobiliario y aceras

Límite zona verde

Hidrografía

Miércoles , 8 de Enero de 2020