

15 DIC. 2011

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:

SECRETARÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE  
DEL MINISTERIO DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE

## MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA EN EL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-4

FASE DEL TRABAJO:  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL

PROMOTOR:  
AUTO REPUESTOS PALENCIA, S.A.  
JOCALBERT, S.L.

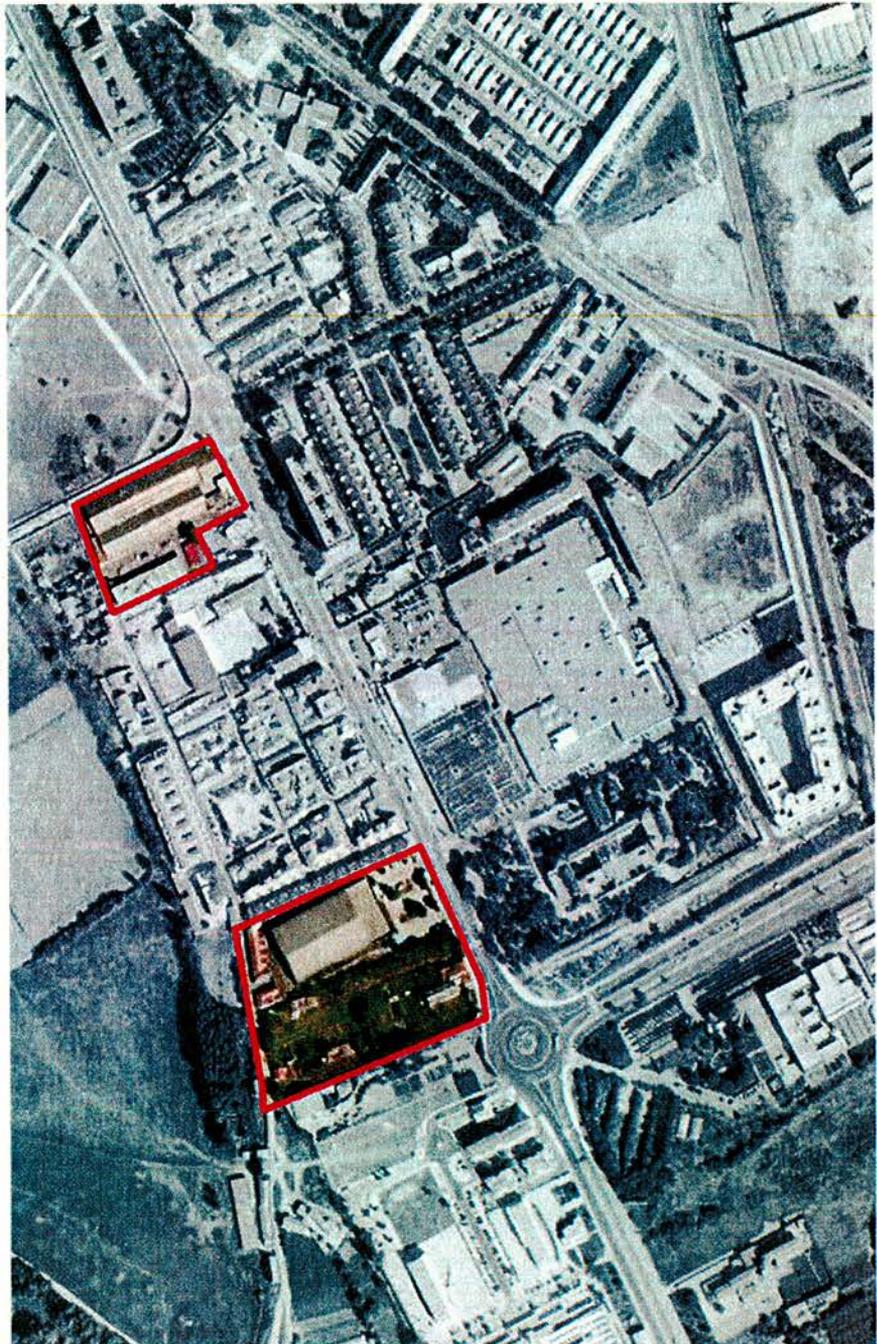


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

**DILIGENCIA:** El presente documento ha sido  
aprobado provisionalmente por el Pleno  
Municipal en sesión de 28 JUL. 2011

EL SECRETARIO,

FECHA:  
MAYO 2011



INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:  
MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA  
EN EL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-4

PROMOTOR:  
AUTO REPUESTOS PALENCIA, S.A.  
JOCALBERT, S.L.

REDACTOR:  
DIMENSIÓN INGENIERÍA S.L.- FERMÍN ANTUÑA ANTUÑA

FASE DEL TRABAJO:  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL

FECHA:  
MAYO 2011

Junta de Castilla y León  
CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE  
El presente documento ha sido aprobado provisionalmente  
por Orden de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
de fecha:

15 JUN 2011

con las precisiones que se establecen en la citada orden.  
SECRETARIO DEL CONSEJO DE PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

CONTENIDO DEL DOCUMENTO

DOCUMENTACIÓN ESCRITA:  
MV MEMORIA VINCULANTE  
3 ANEJOS

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:  
Pea PLANOS DE ESTADO ACTUAL  
Pep PLANOS DE ESTADO PROPUESTO  
PLANO RESUMEN DEL ESTADO PROPUESTO (incluye modelización no vinculante)



15 JUL 2011

con las precisiones que se establecen en la citada orden.  
SECRETARÍA DEL CONSEJO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

MEMORIA VINCULANTE

## MV. MEMORIA VINCULANTE

### 1. INTRODUCCIÓN

- 1.1. INICIATIVA EN LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU
- 1.2. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN
- 1.3. PROBLEMAS URBANÍSTICOS DEL SECTOR SUNC-4 SEGÚN LAS DETERMINACIONES DEL PGOU DE PALENCIA VIGENTE

### 2. OBJETIVOS Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU PROPUESTA

- 2.1. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN
- 2.2. CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO
- 2.3. EL NUEVO SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-4
- 2.4. DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN
3. CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA: ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO
4. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU DE PALENCIA QUE SE ALTERAN
  - 4.1. CALIFICACIÓN DE USO TERCIARIO COMERCIAL
  - 4.2. CALIFICACIÓN DE MANZANA CERRADA INTENSIVA BAJA
  - 4.3. ANCHURA DE LA CALLE VAZQUEZ CORONADO Y DEL CAMINO DE LA TORRECILLA
  - 4.4. CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO
  - 4.5. EL NUEVO SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-4
    - 4.5.1. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN EL NUEVO SUNC-4
    - 4.5.2. CAMBIO DE ZONA DE ORDENANZA: DE BLOQUE ABIERTO A VOLUMETRÍA ESPECÍFICA
- 4.6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 172 DEL RUCYL

### 5. ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

- 5.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO
  - 5.1.1. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL
  - 5.1.2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA
- 5.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NUEVO SUNC-4
  - 5.2.1. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL
  - 5.2.2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA
  - 5.2.3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA EN EL NUEVO SUNC-4
    - CALIFICACIÓN URBANÍSTICA
    - SERVICIOS URBANOS DEL SECTOR
    - VÍAS PÚBLICAS Y APARCAMIENTOS
    - ESPACIO LIBRE PÚBLICO
    - EQUIPAMIENTO PÚBLICO
    - CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR
    - DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ÚNICA
    - USOS DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN
    - PLAZOS PARA CUMPLIR LOS DEBERES URBANÍSTICOS
    - ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO

### 6. FICHAS DEL ESTADO ACTUAL Y DEL ESTADO PROPUESTO EN LA MODIFICACIÓN

- 6.1. FICHAS ESTADO ACTUAL
- 6.2. FICHAS ESTADO PROPUESTO EN LA MODIFICACIÓN
7. INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE
8. NORMATIVA SECTORIAL
9. DOCUMENTACIÓN DEL ARTÍCULO 173 DEL RUCYL
10. RESUMEN EJECUTIVO
11. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



15 DIC 2011

MEMORIA VINCULANTE  
con las precisiones que se establecen en la citada orden.  
SECRETARIO DEL CONSEJO DE ORDENAMIENTO Y ORGANIZACIÓN  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

**ANEJOS:**

**ANEJO 1**

**IDENTIDAD DE LOS PROPIETARIOS DE LAS FINCAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN  
(art. 173 del RUCYL)**

**ANEJO 2**

**CUMPLIMIENTO DEL ART. 7 DE LA LEY 5/2009 DEL RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN**

**ANEJO 3 (no vinculante)**

**ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN ENTRE LA  
MODIFICACIÓN PROPUESTA Y EL PGOU VIGENTE**

**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:**

**Pea. PLANOS DE ESTADO ACTUAL**

- 4. Sistemas generales y dotaciones locales ..... 1/10.000
- 6. Clasificación de suelo y categorías del suelo urbano y urbanizable ..... 1/12.500
- 7. Calificación pormenorizada ..... 1/8.000
- 9.32. Alineaciones, zonas de ordenanza y red viaria ..... 1/1.000
- 9.33. Alineaciones, zonas de ordenanza y red viaria ..... 1/1.000
- 10. Delimitación de unidades urbanas y sectores de SUNC ..... 1/10.000
- 11.32. Gestión ..... 1/1.000
- 11.33. Gestión ..... 1/1.000
- 13.2. Edificaciones fuera de ordenación ..... 1/5.000

**Pep. PLANOS DE ESTADO PROPUESTO POR LA MODIFICACIÓN**

- 4. Sistemas generales y dotaciones locales (Estado propuesto) ..... 1/10.000
- 6. Clasificación de suelo y categorías del suelo urbano y urbanizable (Estado propuesto) ..... 1/12.500
- 7. Calificación pormenorizada (Estado propuesto) ..... 1/8.000
- 9.32. Alineaciones, zonas de ordenanza y red viaria (Estado propuesto) ..... 1/1.000
- 9.33. Alineaciones, zonas de ordenanza y red viaria (Estado propuesto) ..... 1/1.000
- 10. Delimitación de unidades urbanas y sectores de SUNC (Estado propuesto) ..... 1/10.000
- 11.32. Gestión (Estado propuesto) ..... 1/1.000
- 11.33. Gestión (Estado propuesto) ..... 1/1.000
- 13.2. Edificaciones fuera de ordenación (Estado propuesto) ..... 1/5.000
  
- Plano resumen del estado propuesto (incluye modelización no vinculante) ..... 1/1.000



15 DIC. 2011

MEMORIA VINCULANTE

con las precisiones que se establecen en la citada orden.  
SECRETARÍA DE POLÍTICA DE URBANISMO Y ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

## MV. MEMORIA VINCULANTE

### 1. INTRODUCCIÓN

#### 1.1. INICIATIVA EN LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU

Se ha elaborado esta Modificación del PGOU de Palencia por encargo e iniciativa de:

- AUTO REPUESTOS PALENCIA, S.A., CIF A-34001818, Avda. Madrid nº 2, 34004 Palencia, propietario de los terrenos incluidos en la UA-4.1 del SUNC-4 del PGOU vigente.
- JOCALBERT, S.L., CIF B-58841420, C/ de la Llotja nº9, 08500 Vic, Barcelona, propietario de terrenos incluidos en las UA-4.2 y UA-4.3 del SUNC-4 del PGOU vigente.

El equipo redactor de esta Modificación del PGOU de Palencia es:

- Dimensión Ingeniería S.L. NIF: B-34203794, dirección: C/Jardines, nº 34 Bajo, 34004-Palencia, tfo: 979 166147, e-mail: mbodero@dimension-ing.net.
- Fermín Antuña Antuña, Arquitecto colegiado nº 2618 del COACYLE, NIF: 9.386.948-G, dirección: Pza. de Poniente nº 1-12 B, 47003-Valladolid, tfo: 983 339000, e-mail: va339000@gmail.com. Ha colaborado en la elaboración de este documento Eduardo García García, Arquitecto colegiado nº 2911 del COACYLE, NIF: 12.401.495-X.

#### 1.2. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

La Modificación propuesta se ajusta a la legislación estatal constituida por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

La normativa urbanística de Castilla y León de aplicación a esta Modificación es la siguiente:

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), modificada por las Leyes 10/2002, de 10 de julio; 21/2002, de 27 de diciembre; 13/2003, de 23 de diciembre; 13/2005, de 27 de diciembre; y por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, y modificado parcialmente por el Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, el Decreto 68/2006, de 5 de octubre, y el Decreto 45/2009, de 9 de julio.

En concreto, el apartado 3 del art. 169 del RUCyL establece:

"Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:

a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.

b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:

1º. La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

2º. La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

3º. El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente."



15 DIC. 2011

con las precisiones que se establecen en la citada orden.  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN  
MEMORIA VINCULANTE

Son de aplicación a esta Modificación el art. 172 del RUCyL, ya que se alteran espacios libres públicos previstos por el vigente PGOU en el sector SUNC-4, y el art. 173 ya que se cambia el uso del suelo de una parte importante de los terrenos afectados por la Modificación (aunque en el conjunto del ámbito afectado por la Modificación no se produce aumento del volumen edificable ni de la densidad de población).

### 1.3. PROBLEMAS URBANÍSTICOS DEL SECTOR SUNC-4 SEGÚN LAS DETERMINACIONES DEL PGOU DE PALENCIA VIGENTE

La Revisión del PGOU de Palencia, que establece el sector de suelo urbano no consolidado SUNC-4, ha sido aprobada definitivamente por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León mediante la Orden FOM/1848/2008, de 16 de octubre (BOCyL de 7 de noviembre 2008).

Los terrenos incluidos en el sector SUNC-4 se encuentran al sur del municipio, en colindancia con la Avda. de Madrid, y según la Ficha del PGOU tienen una superficie de 37.834 m<sup>2</sup> (en esta Modificación se ha trabajado la documentación gráfica sobre los planos originales de autocad del PGOU y la superficie real del SUNC-4 es de 38.065 m<sup>2</sup>, siendo la variación inferior al 1%).

En el PGOU vigente, el sector SUNC-4 es un sector discontinuo de suelo urbano no consolidado, con su ordenación detallada establecida en el PGOU, y constituido por 3 unidades de actuación: la UA-4.1 al norte y separada de las otras dos, las UA-4.2 y UA-4.3 al sur del sector y ambas colindantes entre sí. El uso predominante establecido en el PGOU es el residencial en bloque abierto.

La ordenación urbanística establecida por el PGOU no ha tenido en cuenta los usos y construcciones existentes en el sector. También presenta otros problemas urbanísticos que señalamos a continuación:

- En la UA-4.1 existe un importante negocio de venta de coches y un supermercado, ambos en normal funcionamiento desde hace años, y que deberían desaparecer para ejecutar las determinaciones del PGOU, con las consiguientes indemnizaciones (la edificación del negocio de venta de coches se encuentra parcialmente sobre una parte del espacio libre público previsto por el PGOU para el sector, de 3.549 m<sup>2</sup> de superficie).
- En la UA-4.2 existe una nave en buen estado (aunque sin utilizar desde hace varios años) que también debería ser eliminada para la ejecución del PGOU. Esta nave fue objeto de un Estudio de Detalle, por el que suprimió la declaración expresa de fuera de ordenación, pasando a estar en situación de disconformidad con el planeamiento. El Estudio de Detalle fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Palencia el 21 de enero de 2010.
- En la UA-4.2 están incluidas una serie de pequeñas viviendas unifamiliares (casas molineras) con frente al Camino de la Torrecilla, en la parte trasera de la UA-4.2, cuyos propietarios han solicitado explícitamente al Ayuntamiento su exclusión de la unidad de actuación, para mantener dichas viviendas que han sido reformadas recientemente.
- La mayor parte de las parcelas incluidas en las UA-4.2 y UA-4.3 (en concreto 6 parcelas), se encuentran divididas por las dos unidades de actuación, lo cual supone una dificultad mayor para la gestión urbanística.

Tras varias reuniones con responsables municipales del Ayuntamiento de Palencia, se concluyó la necesidad de estudiar la viabilidad de plantear una Modificación del PGOU que afecte a la totalidad del sector SUNC-4, y que resuelva todos los problemas urbanísticos existentes en el sector.

El 5 de noviembre de 2010 se presentó en el Ayuntamiento de Palencia el documento de Avance de esta Modificación del PGOU, en el que se recogía sintéticamente la resolución de los problemas urbanísticos



15 FEB. 2011

con las modificaciones que se establezcan en la futura ordenanza.  
SECRETARÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE  
MEMORIA VINCULANTE  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

analizados. El documento completo de la Modificación se presentó en diciembre de 2010 y la aprobación inicial tuvo lugar por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 17 de febrero de 2011.

## 2. OBJETIVOS Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU PROPUESTA

### 2.1. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

Los objetivos de la Modificación del PGOU propuesta son:

- Mantener los usos existentes actualmente en las parcelas de la UA-1, calificando estos terrenos como terciario comercial. Esto conlleva -por aplicación del art. 172 del RUCyL- sustituir la superficie de espacio libre público prevista por el PGOU en la actual UA-4.1 por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad. También se propone calificar como terciario comercial la parcela de Avda. de Madrid nº 24, incluida en el PGOU vigente en la UA-4.2, donde se encuentra la nave que fue objeto del Estudio de Detalle. Todas estas parcelas que se propone calificar como terciario comercial se clasifican como suelo urbano consolidado. En el PGOU de 1992 estos terrenos eran suelo urbano asistemático, es decir no estaban incluidas en ámbitos de gestión urbanística (lo equivalente al actual suelo urbano consolidado).
- Excluir del sector SUNC-4 las viviendas unifamiliares con frente al Camino de la Torrecilla incluidas en la actual UA-4.2, que pasarán a constituir actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado SUC, con calificación de manzana cerrada intensiva baja.

### 2.2. CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO

Se clasifican en la Modificación como *suelo urbano consolidado* los terrenos que en aplicación de la normativa urbanística pueden tener esta clasificación, como se justificará más adelante, y dentro de esta clase de suelo se distinguen:

- Suelo urbano consolidado regulado por aplicación directa de la ordenanza de uso terciario: corresponde a la parcela que da frente a la calle Vázquez Coronado, al Camino de la Torrecilla y con acceso desde la Avda. de Madrid (parcela donde se encuentra el pequeño supermercado) y la parcela que da frente a la Avda. de Madrid nº 24 donde se encuentra la nave objeto del Estudio de Detalle. Estas dos parcelas se consideran solares como se justificará posteriormente.
- Suelo urbano consolidado incluido en actuaciones aisladas de urbanización (AA-U) y actuaciones aisladas de urbanización y normalización (AA-UN). Son las nuevas actuaciones aisladas que se establecen en esta Modificación: AA-U-34.1, AA-U-35.1, AA-U-35.2, AA-U-35.3, AA-U-35.4, AA-UN-36.1 y AA-UN-36.2.

### 2.3. EL NUEVO SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-4

En el nuevo sector de suelo urbano no consolidado SUNC-4 propuesto en la Modificación se incluye toda la superficie de los sistemas locales de equipamiento público EQ-Pb y espacio libre público EL, cumpliendo el artículo 172 del RUCyL, y las plazas de aparcamiento exigidas. La nueva ordenación de la red viaria pública es sustancialmente como la anterior, únicamente se ajustan anchuras de viales y se suprime el vial transversal que resulta innecesario y que podría generar problemas de acceso desde el sector al sistema general viario SG-V.3.

La zona de ordenanza será la zona 3. Volumetría Específica, el aprovechamiento medio del sector será el mismo que el actual (0,875). La densidad máxima de población será 70 viv/ha (115 viviendas).



28 JUL. 2011

15 DIC 2011

con las modificaciones que se establezcan en la futura ordenación  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN  
MEMORIA VINCULANTE

En este nuevo sector SUNC-4 se cumple el índice de integración social (mínimo 30% de la edificabilidad residencial), el índice de variedad de uso para uso compatible comercial (mínimo 10% de la edificabilidad total). Teniendo en cuenta la reducida dimensión del nuevo sector (1,65 Has) y la posibilidad que prevé el artículo 86.3.b) del RUCyL, en este sector no será exigible un índice de variedad tipológica.

Se delimita una única unidad de actuación, la UA-4.1, que coincide con el sector.

#### 2.4. DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN

La Modificación propuesta afecta a determinaciones de ordenación general tanto de suelo urbano consolidado como de suelo urbano no consolidado:

- Respecto al suelo urbano consolidado se aumenta la superficie de la unidad urbana 11, que tiene 74,40 hectáreas en el PGOU vigente y pasa a tener 76,55 hectáreas según la Modificación.
- Respecto al suelo urbano no consolidado se modifica la delimitación y superficie del sector SUNC-4 que pasa de 3,7834 hectáreas en el vigente PGOU a 1,6512 hectáreas según la Modificación.
- También se modifican determinaciones de ordenación general potestativa establecidas por el PGOU para el SUNC-4: la altura máxima de las edificaciones en el SUNC-4 que pasa de 4 plantas a 11 plantas, y la zona de ordenanza aplicable al nuevo sector que pasa de Bloque abierto a Volumetría específica.

Esta Modificación del PGOU establece todas las determinaciones de ordenación general y de ordenación detallada tanto del suelo urbano consolidado que se clasifica en la Modificación como del nuevo sector de suelo urbano no consolidado SUNC-4.

#### 3. CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA: ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

El interés público que ampara la Modificación propuesta del PGOU de Palencia puede acreditarse por los siguientes motivos:

1. Se adecua la clasificación del suelo a la realidad y características de hecho de los terrenos incluidos en el SUNC-4. En efecto, el art. 20 del RUCyL establece que "mediante la técnica de la clasificación del suelo se determina el régimen urbanístico más adecuado a las características de hecho y aptitudes de cada terreno, incluyéndolo en alguna de las siguientes clases de suelo..." Y el art. 22 del RUCyL exige, como uno de los criterios generales para establecer la clasificación del suelo, "considerar las características de hecho y las aptitudes potenciales de cada terreno, tanto en sí mismas como en relación a su entorno y al conjunto del término municipal". Este argumento es especialmente válido para el cambio de SUNC a SUC en los terrenos para los que esta Modificación propone el mantenimiento de los usos terciarios existentes y de las viviendas unifamiliares.
2. Se podrán mantener los dos empresas (de venta de coches y supermercado) existentes en la actual UA-4.1, ambas en funcionamiento desde hace años, evitando las importantes indemnizaciones que conllevaría la ejecución del PGOU vigente y la eliminación de dos empresas que en la actual situación de crisis económica no parece algo razonable: resulta evidente el interés público que supone el mantenimiento de los puestos de trabajo de estas empresas. También se evitan las indemnizaciones por demolición de la nave de Avda. de Madrid nº 24 y de las viviendas unifamiliares del Camino de la Torrecilla.
3. La delimitación del nuevo sector de suelo urbano no consolidado SUNC-4 se realiza conforme al criterio de facilitar la ulterior gestión urbanística (art. 86.1 del RUCyL) incluyendo fincas completas.



15 DIC. 2011

con las precisiones que se establezcan en la citada orden.  
SECRETARÍA GENERAL DE ADMINISTRACIÓN  
MEMORIA VINCULANTE  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

#### 4. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU DE PALENCIA QUE SE ALTERAN

En este apartado se justifican de forma pormenorizada las determinaciones del PGOU de Palencia que se alteran, reflejando posteriormente el estado actual y el propuesto, como exige el art. 169.3.b) 2º del RUCyL.

##### 4.1. CALIFICACIÓN DE USO TERCIARIO COMERCIAL

Se califican como uso terciario comercial las parcelas donde existe actualmente este uso y donde se prevé implantarlo. La edificabilidad que se asigna a estas parcelas es 0,810 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, exactamente la edificabilidad media de la unidad urbana del suelo urbano consolidado en la que se incluyen según la Modificación propuesta (UU-11). Cumplirán las determinaciones de la zona de ordenanza uso terciario del PGOU. La superficie total calificada como uso terciario es de 20.534 m<sup>2</sup>.

##### 4.2. CALIFICACIÓN DE MANZANA CERRADA INTENSIVA BAJA

Se califican como manzana cerrada intensiva baja las parcelas donde existe actualmente este uso, correspondiendo a las viviendas unifamiliares existentes en el Camino de la Torrecilla. La edificabilidad que se asigna a estas parcelas es 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, como en las parcelas que tienen esta calificación en el PGOU. Cumplirán las determinaciones de la zona de ordenanza manzana cerrada intensiva baja del PGOU (salvo el fondo mínimo de 10 metros, que no se exigirá ya que como se comprueba en las Fichas de las actuaciones aisladas en todas ellas es posible materializar la edificabilidad asignada y construir al menos una vivienda). La superficie total calificada con el uso manzana cerrada intensiva baja es de 1.019 m<sup>2</sup>.

##### 4.3. ANCHURA DE LA CALLE VAZQUEZ CORONADO Y DEL CAMINO DE LA TORRECILLA

- Calle Vázquez Coronado:

El PGOU vigente establece una anchura para la calle Vázquez Coronado de 12 metros. Este viario público fue cedido y urbanizado en ejecución de la UE-32 A con una anchura total de 7 metros, con dos aceras laterales de 1,20 metros y una calzada convencional de 4,60 para vehículos con sentido único desde la Avda. de Madrid hacia el Camino de la Torrecilla.

La Modificación propuesta mantiene la anchura de 7 metros para este viario, anchura existente actualmente, ya que es suficiente para la altura edificatoria prevista a ambos lados de la calle (dos plantas), y se trata de un ancho habitual en ese barrio (por ejemplo, las calles Valdivia, Alonso de Ercilla, Alvarado, etc.). Es decir, se trata de una anchura suficiente para absorber el tráfico de vehículos existente.

Si se ampliase la anchura de la calle y no se mantiene la anchura actual de 7 metros, se dejaría en situación de fuera de ordenación parcial la edificación del supermercado que da frente a esta calle.

Además, con la solución propuesta de mantener esta anchura actual, se ajusta la calificación de uso terciario de estación de servicio (ES) para la totalidad de la parcela colindante de suelo urbano consolidado (no incluida en el SUNC-4), como ha solicitado reiteradamente su propietario ante el Ayuntamiento de Palencia.

Respecto a las anchuras existentes actualmente, esta Modificación altera las dimensiones: los espacios peatonales laterales se proponen de 1,80 metros de anchura (ahora tienen 1,20) y el espacio para uso de vehículos de 3,40 metros (ahora tiene 4,60) manteniendo el sentido único de circulación desde la Avda. de Madrid hacia el Camino de la Torrecilla. Estas dimensiones garantizan la accesibilidad de la población y la conexión peatonal, así como el cumplimiento de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, que fija un mínimo de 1,80 metros de anchura para los itinerarios peatonales (por tanto, la anchura actual de 1,20 no cumple este mínimo). El apartado 2 de la Disposición transitoria, régimen de aplicación, de la Orden VIV/561/2010, establece:

"2. En relación con los espacios públicos urbanizados ya existentes a la entrada en vigor de esta Orden, los contenidos del Documento técnico serán de aplicación a partir del 1 de enero del año 2019, en aquellos que sean



15 DIC. 2011

con las modificaciones que se establecen en la citada orden.  
MEMORIA VINCULANTE  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

susceptibles de ajustes razonables, mediante las modificaciones y adaptaciones que sean necesarias y adecuadas y que no impongan una carga desproporcionada o indebida."

Por tanto, hasta el 1 de enero de 2019 podría mantenerse la dimensión actual de aceras de 1,20 y en esa fecha el Ayuntamiento debería ajustar las dimensiones adaptándolas a las nuevas previstas en esta Modificación.

- Camino de la Torrecilla:

En el tramo del Camino de la Torrecilla colindante con la AA-UN.32.7, el PGOU establece una anchura de 14 metros. La Modificación propuesta establece una anchura de 12 metros, ya que es una dimensión suficiente para el tráfico de esta zona, y de este modo no queda en situación de fuera de ordenación el frente oeste del pequeño supermercado.

#### 4.4. CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO

Se clasifican como suelo urbano consolidado (SUC) 21.553 m<sup>2</sup> de suelo que en el PGOU vigente están clasificados como suelo urbano no consolidado dentro del sector SUNC-4. Estos terrenos pueden clasificarse como SUC en base a los siguientes artículos del RUCyL:

El art. 25 del RUCyL establece:

"1. Dentro del suelo urbano, deben incluirse en la categoría de suelo urbano consolidado:

a) Los terrenos que tengan la condición de solar, así como los que puedan alcanzar dicha condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada."

El art. 26 del RUCyL establece:

"1. Dentro del suelo urbano, deben incluirse en la categoría de suelo urbano no consolidado:

a) Los terrenos donde sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de terrenos reservados para ubicar dotaciones urbanísticas públicas, que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación, cuando dichas actuaciones no puedan materializarse mediante gestión urbanística aislada."

b) Los terrenos donde se prevea una ordenación urbanística sustancialmente diferente de la que estuviera vigente con anterioridad, cuando la misma no pueda materializarse mediante actuaciones de gestión urbanística aislada."

En esta Modificación se consideran solares (suelo urbano consolidado regulado por aplicación directa de la ordenanza de uso terciario) los siguientes terrenos:

- La parcela que da frente a la calle Vázquez Coronado, al Camino de la Torrecilla y con acceso también desde la Avda. de Madrid (de 4.006,00 m<sup>2</sup> de superficie), donde se encuentra el pequeño supermercado.
- La parcela que da frente a la Avda. de Madrid nº 24 (de 10.537 m<sup>2</sup>) donde se encuentra la nave objeto del Estudio de Detalle aprobado el 21 de enero de 2010.

Ambas parcelas cumplen las exigencias del art. 24 del RUCyL para ser consideradas solar, ya que cuentan con acceso por vía urbana con las condiciones reglamentarias y disponen de los servicios urbanos exigidos en el artículo citado. No precisan ceder ninguna superficie de parcela para ampliación o regularización de vía pública.

En esta Modificación se considera suelo urbano consolidado incluido en actuaciones de gestión urbanística aislada las parcelas que precisan ceder algo de superficie para regularizar las vías públicas existentes y que deben normalizar sus linderos.

Por tanto, se distinguen actuaciones aisladas de urbanización (AA-U): las que solo requieren la cesión y regularización de viario público, y actuaciones aisladas de urbanización y normalización (AA-UN) que requieren cesión y regularización de viario y normalización de los linderos de las parcelas. Por tanto, la Modificación propuesta establece las siguientes actuaciones aisladas (7 actuaciones):



15 JUL. 2011

con las precisiones que se establecen en la citada orden.  
SECRETARÍA DEL CONCEJO DE MUNICIPALIDADES QUE COMPONEN  
DEL TERRITORIO VINCULANTE DE Y LEÓN

- AA-U-34.1, AA-U-35.1, AA-U-35.2, AA-U-35.3, AA-U-35.4, AA-UN-36.1 y AA-UN-36.2.

#### 4.5. EL NUEVO SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-4

En el nuevo sector de suelo urbano no consolidado SUNC-4 se incluye toda la superficie de los sistemas locales de equipamiento público EQ-Pb y espacio libre público EL, cumpliendo el artículo 172 del RUCyL, y las plazas de aparcamiento exigidas. La nueva ordenación de la red viaria pública es sustancialmente como la anterior, únicamente se ajustan anchuras de viales y se suprime un vial transversal que, como ya se ha indicado anteriormente, resulta innecesario y generaría problemas de acceso desde el sector al sistema general viario SG-V.3. La zona de ordenanza será la zona 3. Volumetría Específica y el aprovechamiento medio del sector será el mismo que el actual (0,875). La densidad máxima de población será 70 viv/ha (115 viviendas).

En este nuevo sector SUNC-4 se cumple el índice de integración social (mínimo 30% de la edificabilidad residencial), el índice de variedad de uso para uso compatible comercial (mínimo 10% de la edificabilidad total). Teniendo en cuenta la reducida dimensión del nuevo sector (1,65 Has) y la posibilidad que prevé el artículo 86.3.b) del RUCyL, en este sector no será exigible un índice de variedad tipológica.

Se delimita una única unidad de actuación, la UA-4.1, que coincide con el sector.

##### 4.5.1. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN EL NUEVO SUNC-4

Como determinación de ordenación general potestativa, el PGOU vigente "considera que las edificaciones deben materializarse con tipologías de edificación abierta semejante a las tipologías del entorno, considerando además que estas tipologías con alturas medias (4) servirán para la integración con tipologías menos densas a base de viviendas unifamiliares".

La Modificación propuesta establece una altura máxima de 8 plantas en dos bloques y de 11 plantas en el bloque que da frente a la Avda. de Madrid. De este modo, aumentando las alturas, se consiguen varios objetivos:

- Incluir toda la superficie del espacio libre público y del equipamiento público del anterior SUNC-4 en el nuevo SUNC-4 (superficies muy superiores a las que exigiría la edificabilidad del nuevo SUNC-4, como más adelante se explica).
- Reducir la superficie de suelo ocupada por usos lucrativos (comercial y residencial).
- Mantener unos parámetros de edificabilidad y aprovechamiento urbanístico similares a los anteriores (ya se ha mencionado que el aprovechamiento medio del nuevo SUNC-4 es 0,875 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, como en el PGOU vigente).

Hay que considerar que el entorno urbanístico del nuevo SUNC-4 no son solo las tipologías de viviendas unifamiliares, sino también los bloques previstos por el PGOU al sur del sistema general viario SG-V.3, con alturas que alcanzan las 9-10 plantas. De hecho, los tres bloques propuestos en esta Modificación se encuentran a una distancia similar de los bloques de 9-10 plantas y de las manzanas de viviendas unifamiliares situadas al norte del nuevo SUNC-4.

Un entorno urbanístico en el que también hay que tener en cuenta la parcela colindante de 10.537 m<sup>2</sup> de superficie que pasa a ser suelo urbano consolidado con uso terciario comercial según la Modificación propuesta, la residencia geriátrica situada al otro lado de la Avda. de Madrid, los sistemas generales viarios colindantes al sur y al este del nuevo SUNC-4, etc. Es decir, se trata de un entorno bastante fragmentado, con una estructura urbana heterogénea sin una tipología predominante.

En definitiva, la ordenación propuesta no rompe con el entorno, como puede observarse en la imágenes esquemáticas del Plano resumen del estado propuesto, sino que se adecua a dicho entorno.



15 JUL. 2011

con las modificaciones que se establecen en la citada orden.  
S...  
DEL MEMORIA VINCULANTE  
DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

El art. 94.3 del RUCyL (al que remite el art. 101) señala 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".

En la unidad urbana 11 del suelo urbano consolidado, al sur de este nuevo SUNC-4, están previstos los bloques de 9-10 plantas citados anteriormente, con uso residencial y tipología de bloque abierto y espacio libre privado (se les aplica la zona de ordenanza 4. Bloque abierto grado 2 con espacio libre privado). El edificio colindante al Parque de las Avenidas, con ordenanza Volumetría específica, tiene alturas construidas (se entiende que legalmente) de 10-11 plantas aunque el PGOU fije para él una altura máxima de 9 plantas (ver plano 9.32).

En otros ámbitos del PGOU de Palencia en los que existen bloques de edificación abierta con zona de ordenanza Volumetría específica existen alturas iguales y superiores a las 11 plantas; por ejemplo, pueden comprobarse las siguientes: en plano 9.08 bloques de 11 plantas y 16 plantas, en plano 9.16 bloque de 15 plantas, en plano 9.19 bloque de 16 plantas. Con carácter general, el artículo 122 de la Normativa Urbanística del PGOU regula la posibilidad de hasta 16 plantas en el municipio de Palencia.

Por último, y aunque sea una consideración más teórica, es conocido que muchos ejemplos de las mejores técnicas urbanísticas actuales, tanto desde el punto de vista de la calidad urbanística como del nivel arquitectónico-edificatorio, combinan libremente tipologías de baja altura con tipologías de altura media y alta, por ejemplo, en los últimos desarrollos residenciales en municipios medianos y pequeños de Holanda.

#### 4.5.2. CAMBIO DE ZONA DE ORDENANZA: DE BLOQUE ABIERTO A VOLUMETRÍA ESPECÍFICA

También como determinación de ordenación general potestativa, el PGOU vigente establece para el SUNC-4 la zona de ordenanza Bloque abierto. La Modificación propuesta altera esta determinación estableciendo para el nuevo SUNC-4 la zona de ordenanza Volumetría específica (zona de ordenanza 3 del suelo urbano del PGOU de Palencia). Ambas zonas de ordenanza, la 3. Volumetría específica y la 4. Bloque abierto, presentan la misma tipología edificatoria: la "edificación exenta en bloque abierto".

Según el PGOU (ficha del Tomo III. *Normativa Urbanística. Fichas*), el ámbito de aplicación de la zona de ordenanza 3. Volumetría específica es el siguiente:

"Suelos urbanos aún no desarrollados, en los que confluyen una serie de circunstancias: localización dentro de un ámbito concreto, singularidad, etc., que hacen conveniente la fijación desde el propio Plan de una volumetría específica para su edificación".

Estas circunstancias se cumplen en el nuevo SUNC-4: la Modificación propuesta define una volumetría de edificación exenta en bloques abiertos con uso comercial en planta baja, soportales y pasajes de uso público que comunican el espacio libre público entre sí y con los itinerarios peatonales de la red viaria.

La volumetría fijada en esta Modificación consigue una buena relación entre los diversos espacios de uso público, un óptimo soleamiento del espacio libre público con orientación sur-suroeste, y una disposición de los bloques edificables que permitirá también una orientación adecuada de las futuras viviendas, que podrán beneficiarse de la doble orientación (con ventilación cruzada y las enormes ventajas desde el punto de vista bioclimático).

Por tanto, la zona de ordenanza 3: Volumetría específica, se adapta justamente a las características de la edificación propuesta para el nuevo sector SUNC-4. Esta zona de ordenanza 3 es la que también tiene el bloque residencial situado entre la Avda. de Madrid, la C/Ramón Carande y la C/César Muñoz Arconada, bloque con ámbitos de 1 planta y 8 plantas, situado frente a la antigua U.A-4.1 del anterior SUNC-4.



15 DIC 2011

con las precisiones que se establecen en la citada orden.  
SECRETARÍA DE MEMORIA-VINCULANTE Y ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

#### 4.6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 172 DEL RUCYL

El art. 172 del RUCyL establece:

"La aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que alteren los espacios libres públicos o los equipamientos públicos, tanto existentes como previstos en el planeamiento, requiere que la superficie de espacio libre o de equipamiento que se destine a otro uso sea sustituida por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad, situada:

a) Cuando se trate de suelo urbano consolidado, en la misma unidad urbana o bien en un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable colindante, pero sin disminuir los espacios libres y equipamientos públicos propios de dicho sector.

b) Cuando se trate de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, en el mismo sector, o de ser imposible en un sector próximo, pero sin disminuir sus propios espacios libres y equipamientos públicos".

Los espacios libres públicos previstos por el PGOU vigente son dos: uno en la UA-4.1 de 3.549 m<sup>2</sup>, el otro en la UA-4.3 de 1.357 m<sup>2</sup> sumando un total de 4.906 m<sup>2</sup>.

La Modificación propuesta suprime el primero de ellos y lo sustituye por un espacio libre público único situado en la nueva UA-4.1 del sector SUNC-4 propuesto, y colindante con el anterior espacio libre de 1.357 m<sup>2</sup>. La superficie total del nuevo espacio libre es de 4.975 m<sup>2</sup>, algo mayor por tanto que los 4.906 m<sup>2</sup> previstos en el PGOU vigente. Los espacios libres públicos exigidos en el nuevo SUNC-4 serían:  $14.780 \text{ m}^2 / 100 \times 15 = 2.217 \text{ m}^2$ , que quedan sobradamente englobados dentro de los 4.975 m<sup>2</sup>.

El equipamiento público previsto en el PGOU vigente es de 4.900 m<sup>2</sup> situado en la UA-4.2. Se mantiene en el nuevo SUNC-4 con ligeras variaciones debidas a los ajustes de viarios y con una superficie ligeramente superior (4.907 m<sup>2</sup>). El equipamiento público exigido en el nuevo SUNC-4 sería:  $14.780 \text{ m}^2 / 100 \times 10 = 1.478 \text{ m}^2$ , que se cumple sobradamente.

### 5. ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

#### 5.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO

##### 5.1.1. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

La única determinación de ordenación general en esta clase de suelo que se altera con la Modificación propuesta es el ámbito de la Unidad Urbana 11, a la que se incorporan los terrenos que se clasifican como suelo urbano consolidado. Se aumenta la superficie de la Unidad Urbana 11, que tiene 74,40 hectáreas en el PGOU vigente y pasa a tener 76,55 hectáreas según la Modificación propuesta.

##### 5.1.2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

Son las exigidas en los artículos 92 a 100 del RUCyL:

##### - Calificación urbanística:

La calificación urbanística (determinación del uso pormenorizado, intensidad de uso y tipología edificatoria) queda definida en la documentación gráfica de la Modificación, en esta Memoria vinculante y en la Normativa del PGOU que será de aplicación al nuevo suelo urbano consolidado.

##### - Sistemas locales de vías públicas:

Se prevé la ampliación de la glorieta de Avda. de Madrid y del viario de Camino de la Torreçilla. No se prevén sistemas locales de espacios libres públicos ni de equipamientos públicos.



15 DIC. 2011

MEMORIA VINCULANTE  
con las precisiones que se establecen en la citada orden.  
SECRETARÍA DEL CONSEJO DEL TERRITORIO Y ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

- **Ámbitos de planeamiento de desarrollo:**  
No se establecen.

- **Unidades de normalización:**

Se establecen ámbitos de gestión urbanística aislada en las parcelas que precisan ceder algo de superficie para regularizar las vías públicas existentes y que deben normalizar sus linderos. Se distinguen actuaciones aisladas de urbanización (AA-U): las que solo requieren la cesión y regularización de viario público, y actuaciones aisladas de urbanización y normalización (AA-UN) que requieren cesión y regularización de viario y normalización de los linderos de las parcelas. La Modificación propuesta establece las siguientes actuaciones aisladas: AA-U-34.1, AA-U-35.1, AA-U-35.2, AA-U-35.3, AA-U-35.4, AA-UN-36.1 y AA-UN-36.2.

- **Usos fuera de ordenación:**

Se declaran expresamente fuera de ordenación los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, emplazados en terrenos que han de ser objeto de cesión: son los situados en la ampliación de la glorieta de Avda. de Madrid y en el Camino de la Torrecilla (los nº 62, 69 y 70 del plano 13.2 Estado propuesto).

Se considerarán "usos disconformes" con el planeamiento urbanístico los que resultan disconformes con las determinaciones de esta Modificación del PGOU, pero que no se declaran expresamente fuera de ordenación.

Para ambas situaciones, declaración expresa de fuera de ordenación y disconformidad con el planeamiento, será de aplicación la regulación establecida en la normativa urbanística autonómica y en la normativa del PGOU de Palencia (Capítulo 6 del Título I de la Normativa urbanística).

- **Plazos para cumplir los deberes urbanísticos:**

Para las actuaciones aisladas se indican los plazos en la correspondiente Ficha.

Para el solar situado en Avda. de Madrid nº 24 se establece un plazo de diez años para la reutilización de la totalidad de la nave (o para su sustitución). El solar de c/Vázquez Coronado ya está edificado.

- **Delimitación de áreas de tanteo y retracto:**

No procede delimitar áreas que queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto (artículo 100 del RUCyL).

## 5.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-4

### 5.2.1. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

- **Edificabilidad máxima en usos privados:** 8.951,07 m<sup>2</sup>/Ha (menor que 10.000 m<sup>2</sup>/Ha).

- **Densidad máxima de población:** 115 viviendas (70 viv/Ha). Densidad mínima de población: 99 viviendas (60 viv/Ha).

- **IIS. Índice de integración social** (reserva para viviendas con protección pública): El mínimo es el 30% de la edificabilidad residencial (ER), según el art. 87.1 del RUCyL. Siendo ER: 13.230 m<sup>2</sup>, 30% s/13.230 m<sup>2</sup> = 3.969 m<sup>2</sup>. Se ha reservado para vivienda protegida el ámbito 1.1, que tiene una edificabilidad residencial de 3.990 m<sup>2</sup>, por lo que el IIS en este sector es del 30,16%.

Además, como establece el art. 87.1 del RUCyL, los promotores podrán dedicar también a la construcción de vivienda protegida terrenos exteriores a la reserva.

- **IVU. Índice de variedad de uso** (excluidas las viviendas con protección pública):

El mínimo es el 10% de la edificabilidad total, según el art. 86.2 del RUCyL. Siendo la edificabilidad total de 14.780 m<sup>2</sup>, 10% s/14.780 m<sup>2</sup> = 1.478 m<sup>2</sup>. Se han previsto 1.550 m<sup>2</sup> para uso comercial en planta baja, lo que supone el 10,49 %.



15 JUL. 2011

con las precisiones que se establecen en la citada orden.  
SECRETARÍA GENERAL DE ADMINISTRACIÓN  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

- IVT. Índice de variedad tipológica. El art. 86.3.b) del RUCyL establece:

"b) Índice de variedad tipológica, que expresa el porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a tipologías edificatorias diferentes de la predominante: en suelo urbanizable, debe ser igual o superior al 20 por ciento; en suelo urbano no consolidado su mínimo debe señalarse por el planeamiento general."

Dadas las características del sector (reducido tamaño de 1,65 Has) y las variadas tipologías edificatorias existentes en su entorno inmediato (manzana cerrada intensiva baja, edificación aislada de uso terciario, etc.), resulta justificado que para este sector no se exija un mínimo de variedad tipológica.

- Vivienda joven: el artículo 86.4 del RUCyL establece:

"4. Exclusivamente a efectos del cálculo de las densidades máxima y mínima de población, el planeamiento que establezca la ordenación detallada puede contar como una vivienda, dos de superficie útil entre 50 y 70 metros cuadrados y calificadas como "vivienda joven" por la Consejería de Fomento. El número de las "viviendas jóvenes" no puede superar el 40 por ciento del total de las viviendas resultantes en el sector."

El régimen de la "vivienda joven" (vivienda protegida con superficie útil entre 50 y 70 m<sup>2</sup>) está regulado en el Decreto 99/2005, que a su vez ha sido modificado parcialmente por el Decreto 68/2006.

La reserva para viviendas con protección pública prevista en este sector es de 3.990 m<sup>2</sup> edificables en uso VP, en el bloque 1.1.VE. El siguiente cuadro recoge las parcelas residenciales del sector:

Ámbito	Calificación	S (m <sup>2</sup> )	E m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	SE m <sup>2</sup>	Nº viv	VJ	viv. comp.	viv. total
1.1.VE	Volumetría específica VP	525	7,60	3.990,00		52	26	52
1.2.VE	Volumetría específica VL	525	7,60	3.990,00	34		34	34
1.3.VE	Volumetría específica VL	525	10,00	5.250,00	47		47	47
subtotal ER				13.230,00	81	52	107 (<115)	133

VJ: Vivienda joven  
VL: Vivienda libre

Se comprueba que se cumple el requisito exigido:  
Art. 86.4 RUCyL: 52 viviendas jóvenes < 40% s/133 viviendas (= 53 viviendas).

En la hipótesis de realizar todas las viviendas jóvenes posibles (52), no se alcanzaría la densidad máxima de viviendas que es de 115 viviendas (107<115), superando en todo caso la densidad mínima de población establecida (99 viv).

## 5.2.2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA

- Tipología de la edificación: edificación abierta (como en el PGOU vigente).
- Altura máxima de la edificación: 11 plantas (justificado anteriormente).
- Zona de ordenanza: Volumetría específica (justificado anteriormente).

## 5.2.3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA EN EL NUEVO SUNC-4

Las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el nuevo sector de suelo urbano no consolidado SUNC-4 son las exigidas en la normativa urbanística (art. 101 a 108 del RUCYL).



15 DIC. 2011

con las precisiones que se establecen en la citada orden.  
SECRETARIO DEL CONSEJO DE MEMORIA VINCULANTE  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

#### - CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

La delimitación de las zonas (ámbitos de calificación con destino urbanístico homogéneo) en que se divide el sector por razón de los usos y tipologías edificatorias se recoge en la documentación gráfica.

En la Ficha del sector se recogen dichas zonas de calificación, indicando para cada una de ellas su superficie, el uso pormenorizado, la intensidad de uso o edificabilidad expresada en m<sup>2</sup> edificables del uso propio, el coeficiente de ponderación Cp (a efectos del cálculo del aprovechamiento medio) y el aprovechamiento expresado en m<sup>2</sup> edificables en el uso predominante. La altura máxima prevista se grafía en la documentación gráfica.

#### - SERVICIOS URBANOS DEL SECTOR

El sector quedará dotado de los servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, riego e hidrantes, saneamiento de pluviales y residuales, distribución de energía eléctrica y alumbrado público, canalización telefónica y telecomunicaciones, gas y recogida de residuos sólidos urbanos. Las condiciones para su cálculo y dimensionamiento posterior en el Proyecto de Urbanización (caudales y necesidades, tipologías y características de las redes) se establecen en la Normativa del PGOU de Palencia.

Existe servicio municipal de transporte urbano en el mismo frente de este sector con la Avda. de Madrid.

#### - VÍAS PÚBLICAS Y APARCAMIENTOS

- Vías públicas:

El artículo 104.4 del RUCyL establece: "Al definir el sistema local de vías públicas deben analizarse los movimientos de población y mercancías derivados del desarrollo del sector, así como las posibilidades de transporte respecto de la capacidad y funcionalidad de la red viaria".

La posición del sector SUNC-4 en el municipio de Palencia determina que no sea previsible que se produzca un volumen significativo de tráfico de paso a través de él, por lo que la demanda de viajes que deberá soportar la red viaria del sector se circunscribe a los viajes generados por los futuros habitantes del sector y las actividades del equipamiento previsto. En este sector no se prevén usos industriales, por lo que no existirá tráfico de vehículos pesados.

A efectos del cálculo del nº de vehículos se parte de un módulo análogo al de dotación de plazas de aparcamiento de uso público en vía pública, es decir 1 ud/100 m<sup>2</sup> edificables, y aplicando un coeficiente reductor de 0,75 ya que parte de la demanda será inducida por visitas no habituales y por tanto la media será inferior.

El nº de vehículos que se obtiene es:  $(14.780 \text{ m}^2/100) \times 0,75 = 111$  unidades. Con un coeficiente punta estimado de 4,00 (se distribuye la demanda total de medio día en tres horas), la IHP Intensidad Hora Punta asciende a 444 vehículos/hora.

La red viaria del sector, con calzada segregada de 6 metros de anchura, doble sentido de circulación, aparcamientos en línea y aceras de 2,50 metros de anchura resulta adecuada tanto en diseño como en capacidad para soportar la carga de tráfico local generada.

- Aparcamientos:

Deben preverse 2 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construibles, al menos una de ellas de uso público (art. 104.1 del RUCYL).



15 JUL. 2011

con las precisiones que se establecen en la citada orden.  
SECRETARIO DEL CONSEJO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

Por tanto, se exigen  $14.780 \text{ m}^2/100 \times 2 = 296$  plazas. Deben ser de uso público 148. Se han previsto anejas a la red viaria 70 plazas de uso público y dentro de la parcela de equipamiento público 78 plazas de uso público (se han numerado en la Ficha).

Se han grafiado en la documentación gráfica las plazas de uso público previstas en el EQ-Pb, aunque no es vinculante esta posición exacta de las plazas, pudiendo situarse en otra localización siempre que se respete el nº total de 78 plazas de uso público (además de estas 78 plazas, en el EQ-Pb se implantarán las que demande el uso dotacional que se establezca, en cumplimiento de la normativa del PGOU).

Las otras 148 plazas de aparcamiento que no son de uso público se implantarán en el interior de los ámbitos calificados como volumetría específica, según las condiciones particulares recogidas en la Normativa del PGOU de Palencia.

Para personas con movilidad reducida, se exige 1 plaza por cada 40, es decir, 3,7 plazas. Se han previsto 4 plazas de aparcamiento público para personas con movilidad reducida en el equipamiento público.

Las plazas de aparcamiento cumplen las demás condiciones exigidas en el artículo 104 del RUCyL.

#### - ESPACIO LIBRE PÚBLICO

La superficie total del espacio libre público es de 4.975 m<sup>2</sup>, algo mayor que los 4.906 m<sup>2</sup> previstos en el PGOU vigente. Los espacios libres públicos exigidos en el nuevo SUNC-4 serían:  $14.780 \text{ m}^2/100 \times 15 = 2.217 \text{ m}^2$ , que quedan sobradamente englobados dentro de los 4.975 m<sup>2</sup>.

La parcela calificada como espacio libre público cumple las condiciones señaladas en el artículo 105.2 del RUCyL: adecuado soleamiento, índice de permeabilidad superior al 50%, superficie unitaria mínima de 500 m<sup>2</sup> y se puede inscribir en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. Estará dotada de áreas de juego infantil de superficie no inferior a 200 m<sup>2</sup> y equipadas adecuadamente para su función, que se detallarán en el futuro Proyecto de urbanización.

#### - EQUIPAMIENTO PÚBLICO

El equipamiento público previsto en el PGOU vigente es de 4.900 m<sup>2</sup>. Se mantiene en el nuevo SUNC-4 con ligeras variaciones debidas a los ajustes de viarios y con una superficie ligeramente superior (4.907 m<sup>2</sup>). El equipamiento público exigido en el nuevo SUNC-4 sería:  $14.780 \text{ m}^2/100 \times 10 = 1.478 \text{ m}^2$ , que se cumple sobradamente.

La edificabilidad no lucrativa y demás parámetros urbanísticos aplicables a esta parcela de equipamiento serán los establecidos en el PGOU para el tipo de equipamiento que se establezca.

#### - CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR

##### - Justificación de los coeficientes de ponderación Cp:

Los coeficientes de ponderación deben expresar la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad.

Se han realizado consultas para conocer el precio medio de venta del m<sup>2</sup> de vivienda libre y de local comercial en tipologías similares y cercanas a este sector. Los precios de vivienda protegida son los máximos establecidos para el ámbito municipal 1º C. Se obtienen los siguientes datos:

##### - VE-VL. Uso vivienda colectiva libre (uso predominante):



Precio medio de venta entre 1.700 y 1.900 €/m2 útil.

- VE-uso comercial en p.baja:

Precio medio de venta: entre 2.000 y 2.200 €/m2 útil.

- VE-VP. Uso vivienda colectiva con protección pública:

En vivienda de régimen general: 1.394,72 €/m2 útil.

En vivienda de régimen especial: 1.311,34 €/m2 útil.

En vivienda joven: 1.569,06 €/m2 útil.

De este modo resultan los siguientes Cp:

- VE-VL. Uso vivienda colectiva libre. Cp 1,000.

- VE-uso comercial en p.baja. Cp 1,200.

- VE-VP. Uso vivienda colectiva con protección pública. Cp 0,840.

#### - Aprovechamiento medio del sector (apM)

En el siguiente cuadro se expresan los datos para el cálculo del apM:

Ámbito	Calificación	S (m <sup>2</sup> )	E m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	SE m <sup>2</sup>	Cp	Aprovech.
1.1.VE	Volumetría específica VP	525	7,60	3.990,00	0,840	3.351,60
1.2.VE	Volumetría específica VL	525	7,60	3.990,00	1,000	3.990,00
1.3.VE	Volumetría específica VL	525	10,00	5.250,00	1,000	5.250,00
subtotal ER				13.230,00		
1.4.VE	Uso comercial p.baja	1.937,50	0,80	1.550,00	1,200	1.860,00
<b>TOTAL</b>				<b>14.780,00</b>		<b>14.451,60</b>

Aprovechamiento total ponderado: 14.451,60 m<sup>2</sup> u.p.

Superficie del sector: 16.512,00 m<sup>2</sup> s.

Aprovechamiento medio del sector (apM): **0,875 m<sup>2</sup> u.p./ m<sup>2</sup> s** (= 14.451,60/16.512,00)

En todo caso, es posible una actualización posterior del apM en la fase de gestión urbanística. En efecto, el art. 240.4 del RUCyL establece que "los Proyectos de Actuación pueden actualizar el cálculo del aprovechamiento medio, como resultado de los ajustes de los coeficientes de ponderación que se justifiquen mediante un estudio del mercado de suelo que forme parte integrante de su documentación."

#### - DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ÚNICA

Dadas las características morfológicas, la estructura de la propiedad y las previsiones de desarrollo, se delimita en el sector una única unidad de actuación, como ámbito de gestión urbanística integrada, que coincide por tanto con el ámbito del sector. La delimitación de la unidad de actuación respeta las reglas del artículo 108.2 del RUCyL.

El sistema de actuación se determinará en el Proyecto de Actuación, otorgando la condición de urbanizador a quien se proponga en dicho Proyecto de Actuación (artículo 258 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 apM del sector. Por tanto, al Ayuntamiento de Palencia el 10% de dicho apM. Este 10% se concretará en la fase posterior de gestión urbanística.

Junta de Castilla y León  
CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE  
El presente documento ha sido otorgado provisionalmente  
por Orden de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
de fecha.

15 DIC. 2011

con las precisiones que se establecen en la citada orden.  
SECRETARIO DEL CONSEJO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN



15 DIC. 2011

MEMORIA VINCULANTE

con las precisiones que se establecen en la citada orden.  
SECRETARÍA DE URBANISMO Y ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

#### - USOS DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN

Se declaran expresamente fuera de ordenación los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, emplazados en terrenos que han de ser objeto de cesión: los situados en terrenos calificados como viario público, espacio libre público y equipamiento público: nº 71, 72 y 72bis del plano 13.2 Estado propuesto.

Se considerarán "usos disconformes" con el planeamiento urbanístico los que resultan disconformes con las determinaciones de esta Modificación del PGOU, pero que no se declaran expresamente fuera de ordenación.

Para ambas situaciones, declaración expresa de fuera de ordenación y disconformidad con el planeamiento, será de aplicación la regulación establecida en la normativa urbanística autonómica y en la normativa del PGOU de Palencia (Capítulo 6 del Título I de la Normativa urbanística).

#### - PLAZOS PARA CUMPLIR LOS DEBERES URBANÍSTICOS

Los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos (deberes de cesión, equidistribución, urbanización y edificación) se han detallado en la Ficha correspondiente.

#### - ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO

No procede en este sector delimitar áreas que queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto (artículo 100 del RUCyL).

### 6. FICHAS DEL ESTADO ACTUAL Y DEL ESTADO PROPUESTO EN LA MODIFICACIÓN

#### 6.1. FICHAS ESTADO ACTUAL

Se recogen a continuación las Fichas del PGOU vigente para los terrenos afectados por la Modificación. Son las siguientes Fichas

- FICHA DEL SUNC-4 (Tomo III del PGOU. *Normativa urbanística. Fichas*)
- FICHAS DE LAS UA-4.1, UA-4.2 Y UA-4.3 DEL SUNC-4 (Tomo VI del PGOU. *Memoria vinculante. Gestión*)



con las previsiones que se establecen en la citada orden.  
 Normativa Urbanística. Fichas  
 SECRETARÍO DEL CONSEJO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN  
 DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUNC-4
-----------------------------	--------

**SITUACIÓN**

Avenida de Madrid

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

Superficie del sector	37.834 m <sup>2</sup>			
Uso predominante	Residencial.			
Usos compatibles	Equipamiento, Terciario			
Edificabilidad máxima	0,988 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			
Densidad máxima viviendas	75 viviendas/ Ha			
Densidad mínima de viviendas	60 viviendas/ Ha			
Superficie Sistemas generales				
Índice de integración social	20 % s/ edificabilidad residencial			
Índice de variedad de usos	Residencial	100% s/E total	VP	V. colec.
			VL	V. Unif.
			20% s/ER	
			80% s/ER	

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA**

Tipología de la edificación	Edificación abierta
Altura máxima de la edificación	4 plantas
Zona de ordenanza	Bloque abierto

El Viario local, la localización de espacios libres de uso público y la localización de equipamientos son vinculantes.

Se considera que las edificaciones deben materializarse con tipologías de edificación abierta semejante a las tipologías del entorno, considerando además que estas tipologías con alturas medias (4) servirán para la integración con tipologías menos densas a base de viviendas unifamiliares.

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Edificabilidad	0,988 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Densidad de viviendas	75 viviendas/ Ha	
Superficie sistemas locales	Equipamientos	4.900 m <sup>2</sup>
	Espacios libres de uso público	4.906 m <sup>2</sup>
Plazas de aparcamiento en dominio público	165	

La ordenación del ámbito contenida en el Plan general es una ordenación detallada y finalista, suficiente para su ejecución.

La ordenación se grafía en los planos de Alineaciones, Zonas de Ordenanza y Red Viaria nº 9-32, y 9-33.

La delimitación de unidades de actuación se detallan en los planos de Gestión nº 11-32, y 11-33.

- E total** Superficie edificable total
- ER** Superficie edificable residencial
- VP** Vivienda de protección pública
- VL** Vivienda libre



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión de 28 JUL. 2011

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC-4



1/4.000



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión de

28 JUL. 2011

15 JUL 2011

Gestión y ejecución  
 con las precisiones que se establecen en la citada orden.  
 SECRETARIO DEL CONSEJO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN  
 DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

SECTOR 4						SUNC-4
Manzana	Calificación	S (m <sup>2</sup> )	E m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	S <sub>E</sub> m <sup>2</sup>	Cp	Aluc
6	Bloque abierto G.1a(VPL)	4.926	1,8	7.980,12	1,00	7.980,12
6	Bloque abierto G.1a(VPO)		1,8	886,68	0,50	443,34
4	Equipamiento pública	4.900				
5	Zona verde pública	1.357				
3	Bloque abierto G.1a(VPL)	10.609	1,6	12.730,80	1,00	12.730,80
3	Bloque abierto G.1a(VPO)		1,6	4.243,60	0,50	2.121,80
1	Bloque abierto G.1a(VPL)	6.027	1,8	7.594,02	1,00	7.594,02
1	Bloque abierto G.1a(VPO)		1,8	3.254,58	0,50	1.627,29
2	Zona verde pública	3.549				
	Viario propuesto	7.823				
	<b>TOTAL</b>	<b>37.834</b>				
	Viario existente	697				
	<b>TOTAL-existente</b>	<b>37.137</b>		<b>36.689,80</b>		<b>32.497,37</b>

Superficie Sector : 37.834,00 m<sup>2</sup>  
 Suelo público existente: 697,00 m<sup>2</sup>  
 Uso característico: Vivienda colectiva libre (VPL)  
 Aprovechamiento lucrativo ponderado: 32.497,37 m<sup>2</sup>u.c.  
 Aprovechamiento medio (A<sub>M</sub>): 0,875 m<sup>2</sup>u.c./m<sup>2</sup>s

UNIDADES DE ACTUACIÓN								
	S+SG(m <sup>2</sup> )	S+SG-exist	S <sub>E</sub> m <sup>2</sup>	AlucUA.	AmUA	AlucAmS	DIF.	%
UA-4.1	10.382	10.382	10.848,60	9.221,31	0,888	9.084,95	136,36	1,50
UA-4.2	17.829	17.132	16.974,40	14.852,60	0,867	14.991,65	-139,05	-0,93
UA-4.3	9.623	9.623	8.866,80	8.423,46	0,875	8.420,77	2,69	0,03
	<b>37.834</b>	<b>37.137</b>	<b>36.690</b>	<b>32.497</b>	<b>0,875</b>	<b>32.497</b>	<b>0</b>	



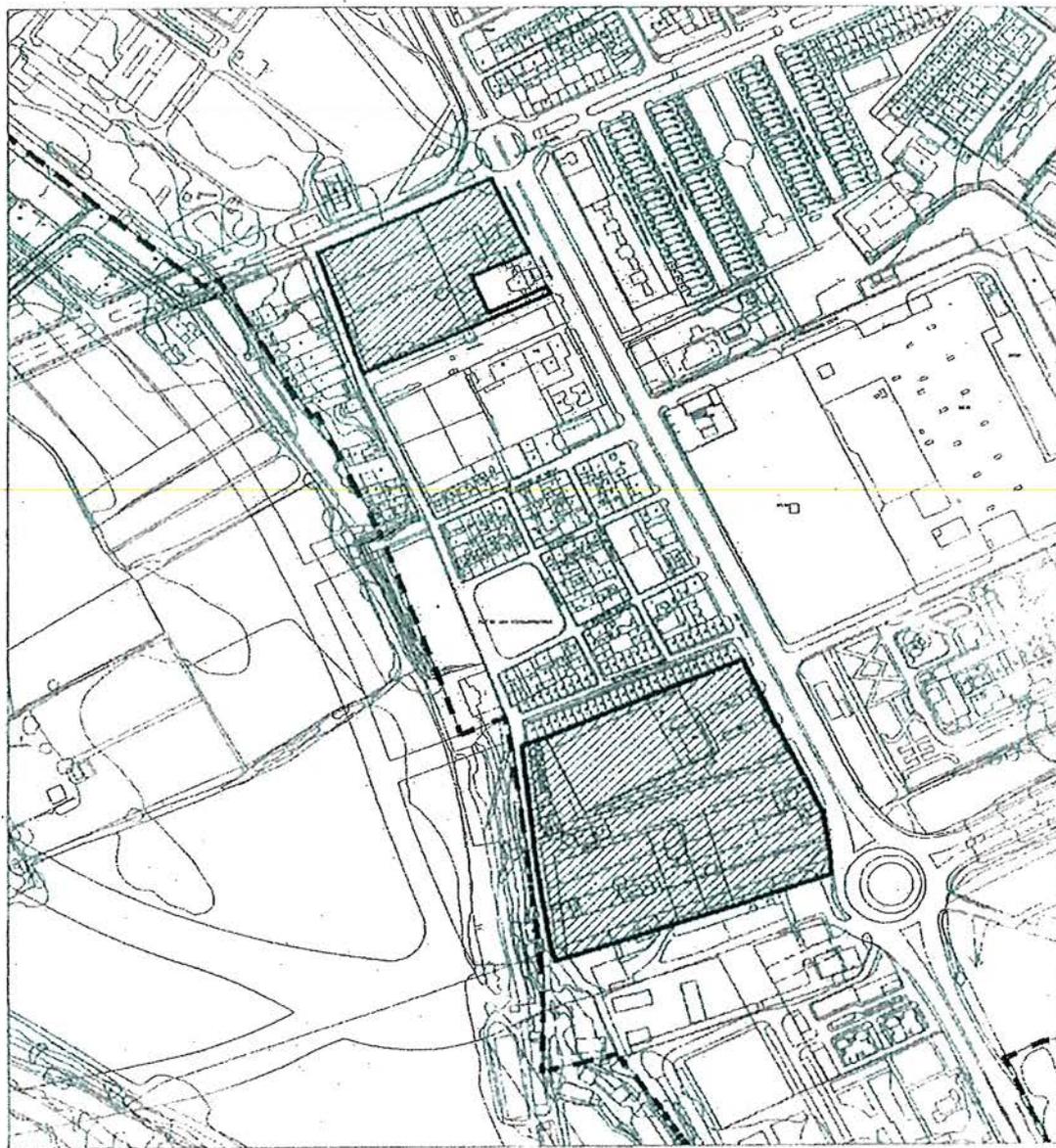
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA  
 DILIGENCIA: El presente documento ha sido  
 aprobado provisionalmente por el Pleno  
 Municipal en sesión de 28 JUL. 2011

EL SECRETARIO.

Gestión y ejecución  
con las precisiones que se establecen en la citada orden.  
SECRETARÍA DEL GOBIERNO DE ESPAÑA Y DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

SECTOR 4

SUNC-4



E 1/4.000



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA  
DILIGENCIA: El presente documento ha sido  
aprobado provisionalmente por el Pleno  
Municipal en sesión de 28 JUL. 2011

EL SECRETARIO,

Gestión y ejecución  
 con las precisiones que se establecen en la citada orden.  
 SECRETARIO DEL COMITÉ DE ORDENACIÓN Y ORDENACIÓN  
 DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

SECTOR 4	SUNC-4	UA-4.1
----------	--------	--------

UA-4.1						
Manzana	Calificación	S (m <sup>2</sup> )	E m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	S <sub>E</sub> m <sup>2</sup>	Cp	Alucrativo
1	Bloque abierto G.1a(VPL)	6.027,00	1,8	7.594,02	1,00	7.594,02
1	Bloque abierto G.1a(VPO)		1,8	3.254,58	0,50	1.627,29
2	Zona verde	3.549,00				
	Viarío propuesto	806				
	<b>TOTAL</b>	<b>10.382</b>				
	Viarío existente	0				
	<b>TOTAL-existente</b>	<b>10.382</b>		<b>10.848,60</b>		<b>9.221,31</b>

A medio unidad	0,888
----------------	-------

INICIATIVA PARA LA ACTUACIÓN	Privada
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	Compensación

**PLAZOS PARA EL DESARROLLO**

	Años	Inicio del plazo
Proyecto de actuación <sup>(1)</sup>	6	Aprobación del Plan General
Obras de urbanización	2	Aprobación del proyecto de urbanización
Obras de edificación	4	Transformación de los terrenos en solares

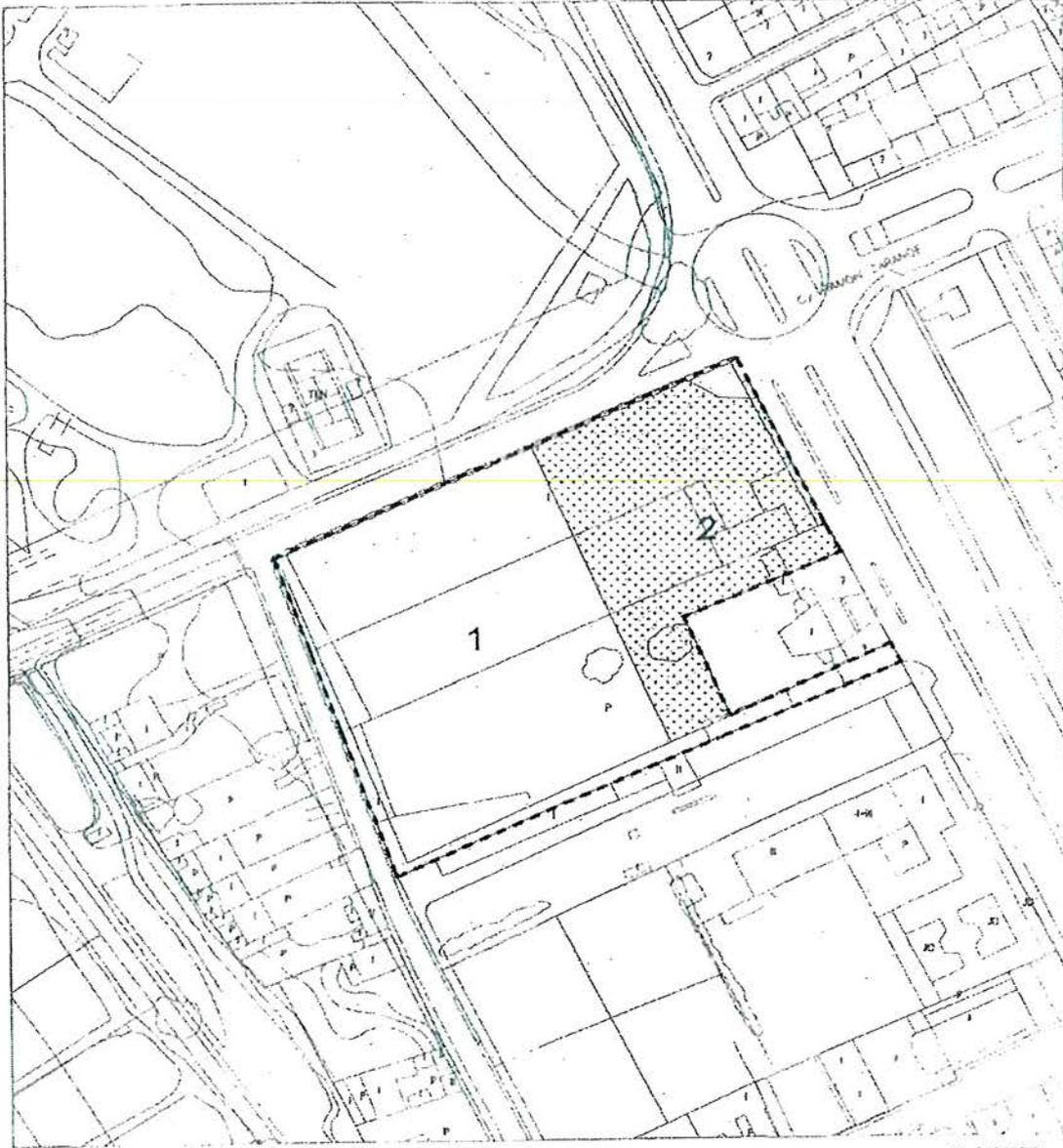
<sup>(1)</sup> Deberá incluir determinaciones completas sobre urbanización y reparcelación



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA  
 DILIGENCIA: El presente documento ha sido  
 aprobado provisionalmente por el Pleno  
 Municipal en sesión de 28 JUL. 2011

EL SECRETARIO.

SECTOR 4	SUNC-4	UA-4.1
----------	--------	--------



E 1/1.500



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA  
DILIGENCIA: El presente documento ha sido  
aprobado provisionalmente por el Pleno  
Municipal en sesión de 28 JUL. 2011

EL SECRETARIO.

*[Handwritten signature]*

con las precisiones que se establecen en el presente documento  
 DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

<b>SECTOR 4</b>	<b>SUNC-4</b>	<b>UA-4.2</b>
-----------------	---------------	---------------

UA-4.2						
Manzana	Calificación	S (m <sup>2</sup> )	E m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	S <sub>E</sub> m <sup>2</sup>	Cp	Alucrativo
3	Bloque abierto G.1a(VPL)	10.609	1,6	12.730,80	1,00	12.730,80
3	Bloque abierto G.1a(VPO)		1,6	4.243,60	0,50	2.121,80
4	Equipamiento pb	4.900				
	Viario propuesto	2.320				
	<b>TOTAL</b>	<b>17.829</b>				
	Viario existente	697				
	<b>TOTAL-existente</b>	<b>17.132</b>		<b>16.974,40</b>		<b>14.852,60</b>

<b>A medio unidad</b>	<b>0,867</b>
-----------------------	--------------

<b>INICIATIVA PARA LA ACTUACIÓN</b>	Privada
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE</b>	Compensación

**PLAZOS PARA EL DESARROLLO**

	Años	Inicio del plazo
Proyecto de actuación <sup>(1)</sup>	6	Aprobación del Plan General
Obras de urbanización	2	Aprobación del proyecto de urbanización
Obras de edificación	4	Transformación de los terrenos en solares

<sup>(1)</sup> Deberá incluir determinaciones completas sobre urbanización y reparcelación



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA  
 DILIGENCIA: El presente documento ha sido  
 aprobado provisionalmente por el Pleno  
 Municipal en sesión de 28 JUL. 2011

EL SECRETARIO.

con las precisiones que se establecen en la Gestión y ejecución  
SECRETARÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

SECTOR 4	SUNC-4	UA-4.2
----------	--------	--------



E 1/1.500



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA  
DILIGENCIA: El presente documento ha sido  
aprobado provisionalmente por el Pleno  
Municipal en sesión de 28 JUL. 2011

EL SECRETARIO.

15 DIC. 2011

Gestión y ejecución

CON LAS PREVISIONES QUE SE ESTABLECEN EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN  
 SECRETARIO DEL CONSEJO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

SECTOR 4	SUNC-4	UA-4.3
----------	--------	--------

UA-4.3						
Manzana	Calificación	S (m <sup>2</sup> )	E m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	S <sub>E</sub> m <sup>2</sup>	Cp	Alucrativo
6	Bloque abierto G.1a(VPL)	4.926	1,8	7.980,12	1,00	7.980,12
6	Bloque abierto G.1a(VPO)		1,8	886,68	0,50	443,34
5	Zona verde	1.357				
	Viario propuesto	3.340				
	<b>TOTAL</b>	<b>9.623</b>				
	Viario existente	0				
	<b>TOTAL-existente</b>	<b>9.623</b>		<b>8.866,80</b>		<b>8.423,46</b>

A medio unidad	0,875
----------------	-------

INICIATIVA PARA LA ACTUACIÓN	Privada
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	Compensación

**PLAZOS PARA EL DESARROLLO**

	Años	Inicio del plazo
Proyecto de actuación <sup>(1)</sup>	6	Aprobación del Plan General
Obras de urbanización	2	Aprobación del proyecto de urbanización
Obras de edificación	4	Transformación de los terrenos en solares

<sup>(1)</sup> Deberá incluir determinaciones completas sobre urbanización y reparcelación



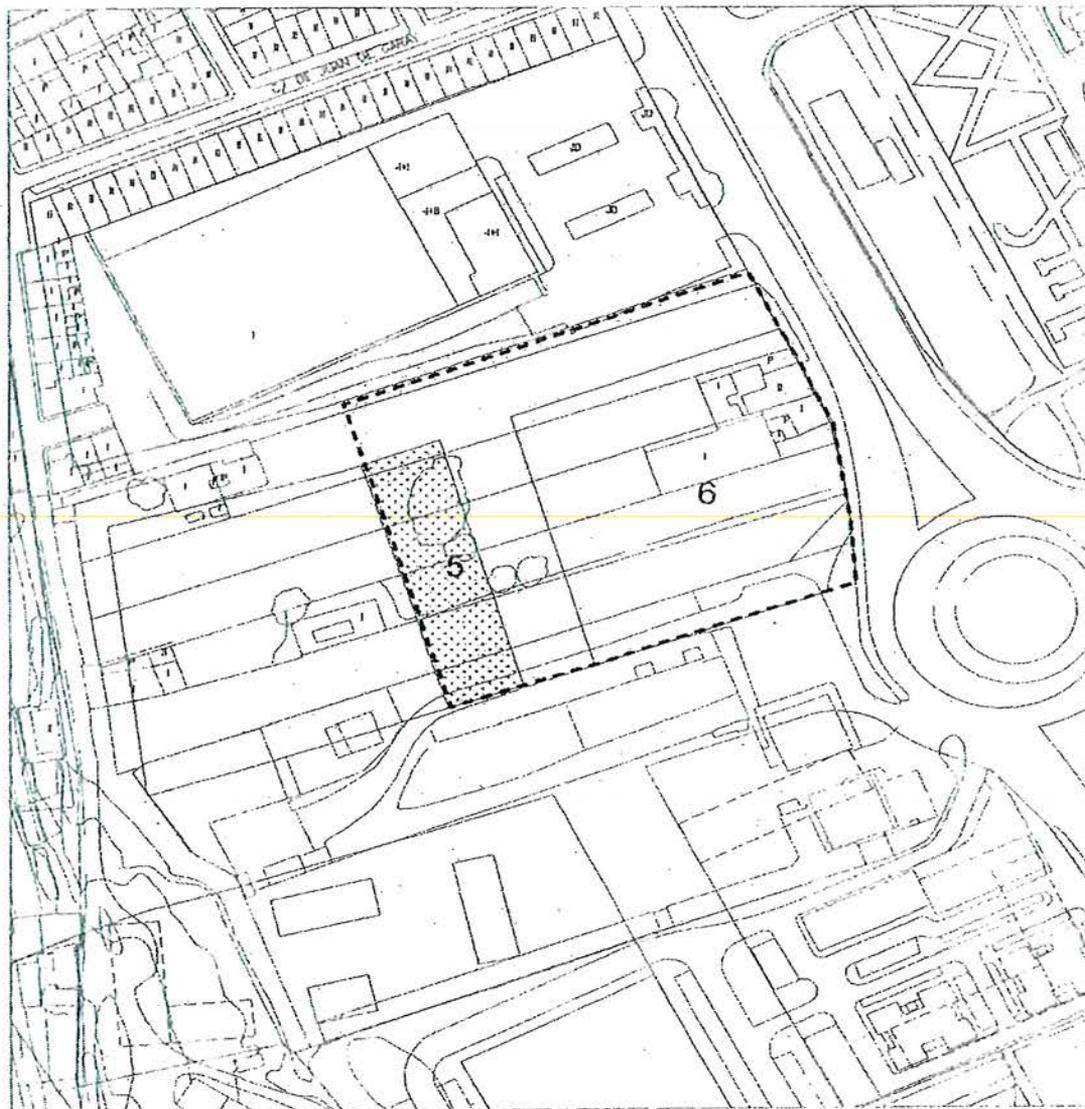
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA  
 DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión de 28 JUL. 2011

EL SECRETARIO,

15 DIC. 2011

Gestión y ejecución  
con las precisiones que se establecen en la citada orden.  
SECRETARIO DEL CONSEJO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

SECTOR 4	SUNC-4	UA-4.3
----------	--------	--------



E 1/1.500



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA  
DILIGENCIA: El presente documento ha sido  
aprobado provisionalmente por el Pleno  
Municipal en sesión de 28 JUL. 2011

EL SECRETARIO.

15 DIC. 2011

con las precisiones que se establezcan en la citada orden.  
SECCIÓN 1.ª DEL CONSEJO DE ORDENAMIENTO Y CALIFICACIÓN  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

## 6.2. FICHAS DEL ESTADO PROPUESTO EN LA MODIFICACIÓN

Las Fichas del estado propuesto en la Modificación son las siguientes:

- FICHA DEL SUNC-4 PROPUESTO
- FICHA DE LA UA-4.1 DEL SUNC-4 PROPUESTO
- FICHAS DE LAS NUEVAS ACTUACIONES AISLADAS en SUC

Las actuaciones aisladas en SUC suelo urbano consolidado previstas en esta Modificación se han denominado y numerado de forma correlativa a las establecidas en el Tomo VI del PGOU. *Memoria vinculante. Gestión.*



15 DIC. 2011

MEMORIA VINCULANTE

con las precisiones **Normativa Urbanística: Fichas**  
**SECRETARÍA DEL CONSEJO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN**  
**DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUNC-4
-----------------------------	--------

**SITUACIÓN**

Avenida de Madrid
-------------------

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

Superficie del sector	16.512 m <sup>2</sup> (1,6512 Ha)
Uso predominante	Residencial
Usos compatibles	Equipamiento, terciario
Usos prohibidos	Industrial
Edificabilidad máxima usos privados	14.780 m <sup>2</sup> (= 8.951,07 m <sup>2</sup> /Ha < 10.000 m <sup>2</sup> /Ha)
Densidad máxima de población	70 viv/Ha = 115 viviendas
Densidad mínima de población	60 viv/Ha = 99 viviendas
Superficie de sistemas generales	---
IIS. Índice de integración social	30,16 % s/ ER
IVU. Índice de variedad de uso	10,49 % s/ E total, excluidas las VP
IVT. Índice de variedad tipológica	No se exige un mínimo IVT (art. 86.3.b) del RUCyL)

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA**

Tipología de la edificación	Edificación abierta
Altura máxima de la edificación	11 plantas
Zona de ordenanza	Volumetría específica

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Sistemas locales	Superficie de equipamiento público EQ-Pb	4.907 m <sup>2</sup>
	Superficie de espacio libre de uso público EL	4.975 m <sup>2</sup>
	Plazas de aparcamiento	296 (148 de uso público)

La ordenación detallada del sector establecida en esta Modificación del PGOU se grafía en el plano de Alineaciones, Zonas de Ordenanza y Red Viaria nº 9-33 (Estado propuesto).

La delimitación de la unidad de actuación única se detalla en el plano de Gestión nº 11-33 (Estado propuesto).

La ordenación detallada establecida es suficiente para su ejecución, no requiriéndose instrumento de planeamiento de desarrollo, sin perjuicio de la posibilidad de tramitar posteriormente un Estudio de Detalle con el alcance, contenido y límites previstos en la normativa urbanística.

- E total Edificabilidad total (sin ponderar)
- ER Edificabilidad residencial
- VP Vivienda con protección pública
- VL Vivienda libre



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

DILIGENCIA: El presente documento ha sido  
 aprobado provisionalmente por el Consejo  
 Municipal en sesión de 28 JUL. 2011

15 DE 2011

MEMORIA VINCULANTE

con las precisiones que se establecen en la citada orden.  
SECRETARIO DEL **Normativa Urbanística Fichas**  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC-4



E: 1/4.000



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

DILIGENCIA: El presente documento ha sido  
aprobado provisionalmente por el Pleno  
Municipal en sesión de 28 JUL. 2011

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE PALENCIA EN EL SUNC-4

EL SECRETARIO

*[Handwritten signature]*

15 JUL 2011

con las precisiones que se establecen en la citada orden.  
 SECRETARÍA DEL CONSEJO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

Gestión y ejecución

SECTOR 4	SUNC-4
----------	--------

UA-4.1						
Ámbito	Calificación	S (m <sup>2</sup> )	E m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	SE m <sup>2</sup>	Cp	Aluc
1.1.VE	Volumetría específica VP	525	7,60	3.990,00	0,840	3.351,60
1.2.VE	Volumetría específica VL	525	7,60	3.990,00	1,000	3.990,00
1.3.VE	Volumetría específica VL	525	10,00	5.250,00	1,000	5.250,00
subtotal ER				13.230,00		
1.4.VE	Uso comercial p.baja	1.937,50	0,80	1.550,00	1,200	1.860,00
VE	Pasajes de uso público	287,50				
2.EL	Espacio libre uso público	4.975,00				
3.EQ-Pb	Equipamiento público	4.907,00				
	Viarío público	3.830,00				
	<b>TOTAL</b>	<b>16.512,00</b>		<b>14.780,00</b>		<b>14.451,60</b>

Superficie Sector: 16.512,00 m<sup>2</sup>  
 Uso predominante: Vivienda colectiva libre (VL)  
 Aprovechamiento total ponderado: 14.451,60 m<sup>2</sup> u.p.  
 Aprovechamiento medio (apM): 0,875 m<sup>2</sup> u.p./ m<sup>2</sup> s (= 14.451,60/16.512,00 )

VE Volumetría específica  
 E total Edificabilidad total (sin ponderar)  
 ER Edificabilidad residencial  
 VP Vivienda con protección pública  
 VL Vivienda libre

INICIATIVA PARA LA ACTUACIÓN	Pública o privada
SISTEMA DE ACTUACIÓN	El que se establezca en el Proyecto de Actuación

**PLAZOS PARA CUMPLIR LOS DEBERES URBANÍSTICOS**

	Años	Inicio del plazo
Proyecto de Actuación (1)	6	Aprobación de la Modificación del PGOU
Obras de urbanización	2	Aprobación del Proyecto de Urbanización
Obras de edificación	2	Transformación de los terrenos en solares

(1) Si el Proyecto de Actuación no incluye las determinaciones completas sobre reparcelación y urbanización, deberán aprobarse posteriormente, dentro del plazo previsto, los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización (art. 234 del RUCyL).

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE PALENCIA EN EL SUNC-4



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión de

28 JUL 2011

EL SECRETARIO,

15 DIC 2011

con las precisiones que se establecieron en la citada orden,  
SECRETARIO DEL CONSEJO DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

Gestión y ejecución

SECTOR 4

SUNC-4



E: 1/4.000

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE PALENCIA EN EL SUNC-4



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA  
DILIGENCIA: El presente documento ha sido  
aprobado provisionalmente por el Pleno  
Municipal en sesión de 8 JUL. 2011

EL SECRETARIO.



15 DIC. 2011

con las precisiones que se establecen en la MEMORIA VINCULANTE

DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

Gestión y ejecución

<b>ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN</b>		<b>AA-U-34.1</b>
<b>OBJETO</b>	Ampliación de glorieta en Avda. de Madrid	
<b>SITUACIÓN</b>	Avda. de Madrid nº 2, en confluencia con Camino de la Torrecilla	
<b>UNIDAD URBANA</b>	<b>U-11</b>	

<b>UBICACIÓN EN PLANOS</b>	Alineaciones, zonas de ordenanza y red viaria	9.32
	Gestión	11.32

<b>DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA</b>	
Superficie de la Actuación Aislada (m2)	5.991,00
Zona de ordenanza	Terciario (comercial)
Índice de edificabilidad (m2/m2)	Edificabilidad existente
Superficie de suelo con aprovechamiento (m2)	5.915,00
Superficie de cesión para ampliación de viario (m2)	76,00
Superficie de viario para completar urbanización (m2)	76,00
Instrumento de gestión	Licencia urbanística
Plazo de ejecución	Diez años

<b>Nº de parcela</b>	<b>1</b>
Referencia catastral	41027-01
Superficie de parcela bruta (m2)	5.991,00
Superficie de cesión (m2)	76,00
Superficie de parcela neta (m2)	5.915
Aprovechamiento real de la parcela (m2) (el existente)	6.105

Nota: mientras no se produzca la sustitución de la edificación actual, podrán realizarse obras de conservación, mejora, etc. de la parte edificada que no ocupa los 76,00 m2 de viario para ampliación de la glorieta.

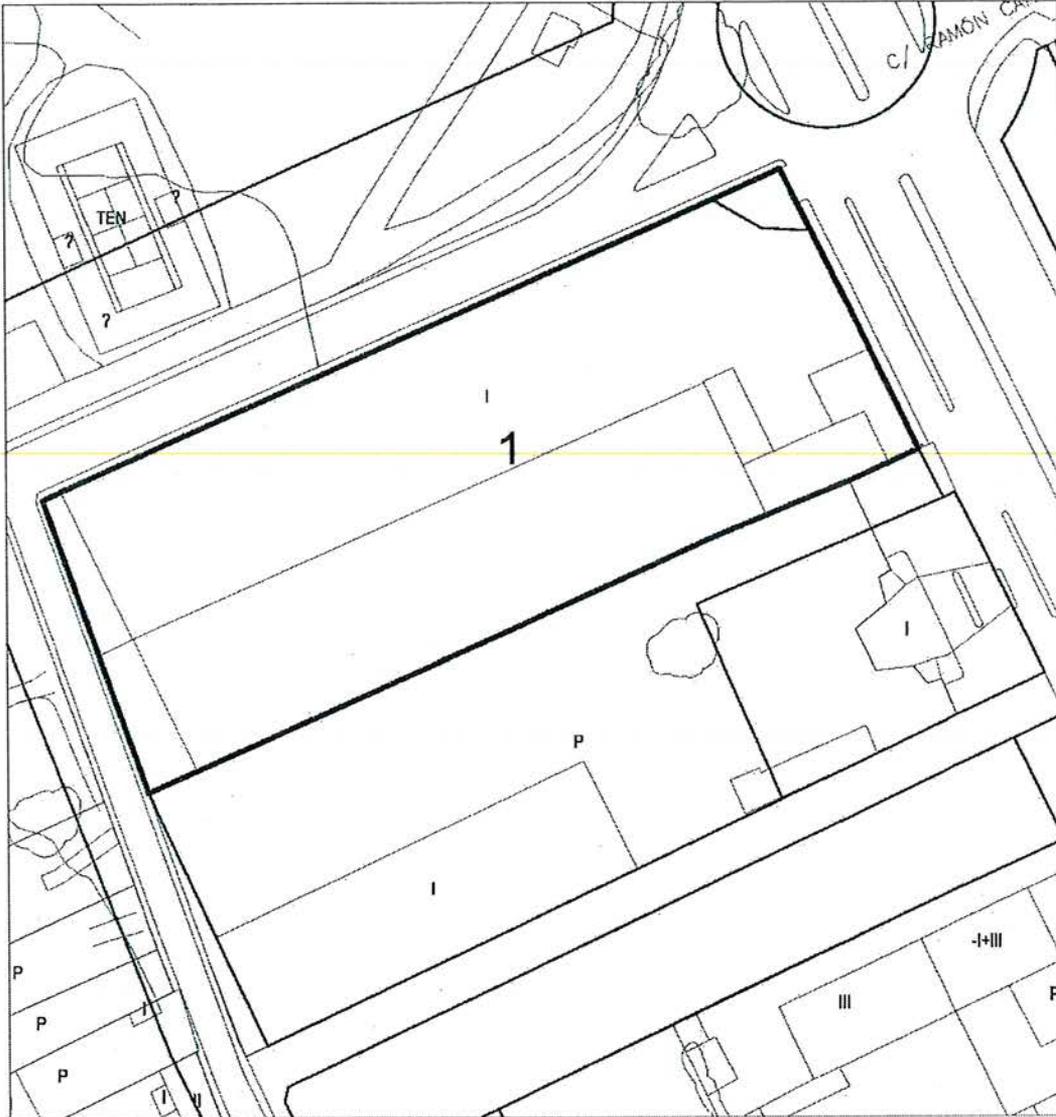


15 DIC 2011

MEMORIA VINCULANTE  
con las precisiones que se establecen en la citada orden.  
SECRETARÍA DEL CONSEJO DE PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN  
Gestión y ejecución

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN

AA-U-34.1



E: 1/1.000

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE PALENCIA EN EL SUNC-4



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA  
DILIGENCIA: El presente documento ha sido  
aprobado provisionalmente por el Pleno  
Municipal en sesión de 28 JUL. 2011

EL SECRETARIO

*[Handwritten signature]*

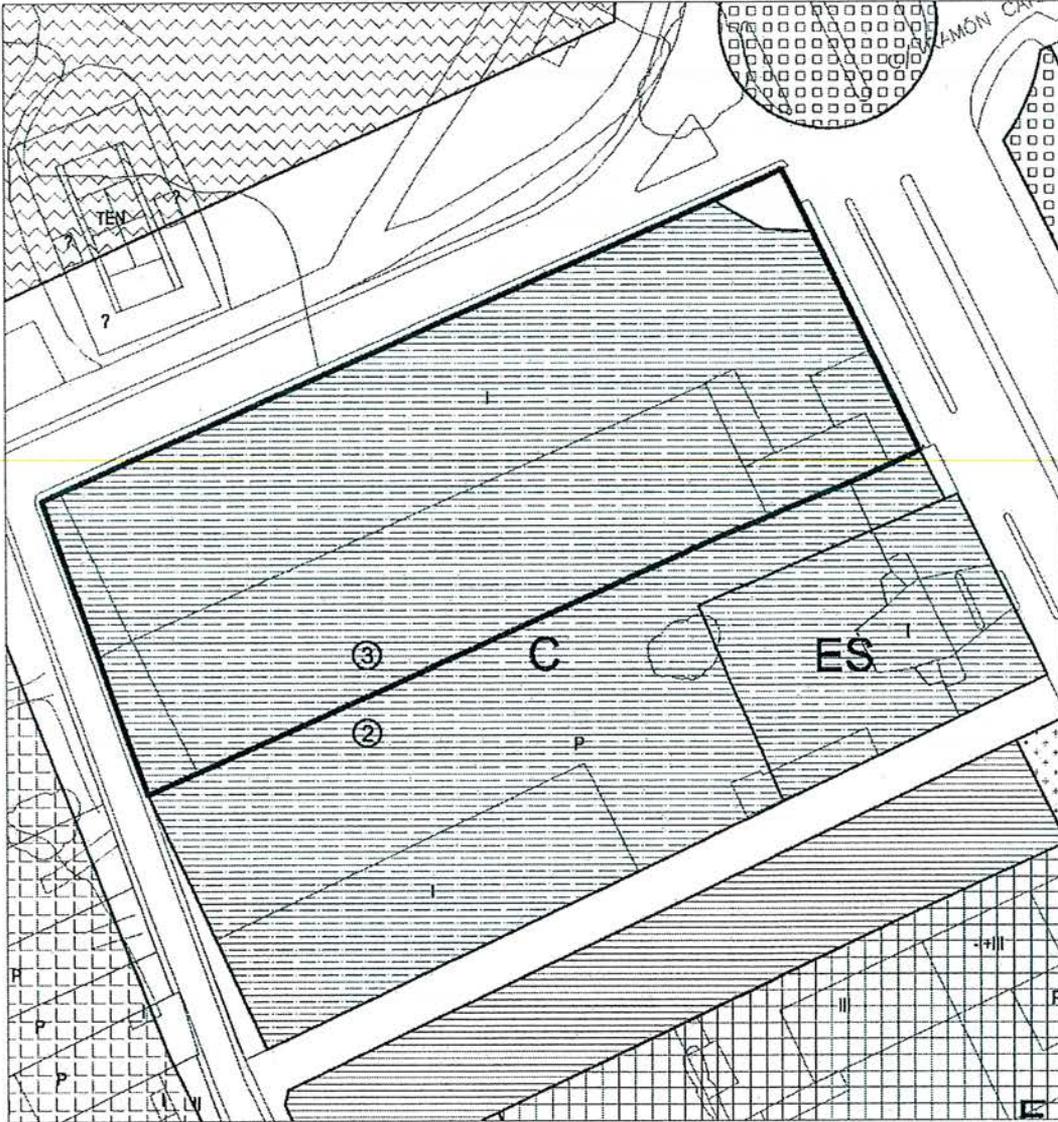
15 DIC 2011

con las precisiones que se establecen en la citada orden.  
SECRETARÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE  
MEMORIA VINCULANTE  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

Gestión y ejecución

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN

AA-U-34.1



E: 1/1.000



*[Handwritten signature]*

15 DIC. 2011

con las precisiones que se establecen en la citada orden.  
 SECRETARIO DEL CONSEJO DE PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN  
 DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN  
 MEMORIA VINCULANTE

Gestión y ejecución

<b>ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN</b>		<b>AA-U-35.1</b>
<b>OBJETO</b>	Ampliación de Camino de la Torrecilla	
<b>SITUACIÓN</b>	Camino de la Torrecilla 33	
<b>UNIDAD URBANA</b>	<b>U-11</b>	

<b>UBICACIÓN EN PLANOS</b>	Alineaciones, zonas de ordenanza y red viaria	9.33
	Gestión	11.33

<b>DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA</b>	
Superficie de la Actuación Aislada (m2)	120,00
Zona de ordenanza	Manzana cerrada intensiva baja
Índice de edificabilidad (m2/m2)	2,00
Superficie de suelo con aprovechamiento (m2 s)	85,00
Superficie de cesión para ampliación de viario (m2 s)	35,00
Superficie de viario para completar urbanización (m2 s)	35,00
Instrumento de gestión	Licencia urbanística
Plazo de ejecución	Diez años

<b>Nº de parcela</b>	<b>1</b>
Referencia catastral	43991-10
Superficie de parcela bruta (m2)	120,00
Superficie de cesión (m2)	35,00
Superficie de parcela neta (m2 s)	85,00
Aprovechamiento real de la parcela (m2)	170,00



15 DE 2011

MEMORIA VINCULANTE  
con las prescripciones que se establecen en la presente orden,  
SECRETARIO DEL CONSEJO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN  
Gestión y ejecución

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AA-U-35.1
-----------------------------------	-----------



E:1/500



15 DIC. 2011

con las precisiones que se establecen en la citada orden.  
MEMORIA VINCULANTE  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

Gestión y ejecución

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AA-U-35.1
-----------------------------------	-----------



E:1/500

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE PALENCIA EN EL SUNC-4



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA  
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Plen Municipal en sesión de 28 JUL. 2011

EL SECRETARIO

15 DIC. 2011

con las precisiones que se establecen en la citada orden.  
SECRETARÍA DEL CONSEJO DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

Gestión y ejecución

<b>ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN</b>		<b>AA-U-35.2</b>
<b>OBJETO</b>	Ampliación de Camino de la Torrecilla	
<b>SITUACIÓN</b>	Camino de la Torrecilla 35	
<b>UNIDAD URBANA</b>	<b>U-11</b>	

<b>UBICACIÓN EN PLANOS</b>	Alineaciones, zonas de ordenanza y red viaria	9.33
	Gestión	11.33

<b>DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA</b>	
Superficie de la Actuación Aislada (m2)	96,00
Zona de ordenanza	Manzana cerrada intensiva baja
Índice de edificabilidad (m2/m2)	2,00
Superficie de suelo con aprovechamiento (m2 s)	64,00
Superficie de cesión para ampliación de viario (m2 s)	32,00
Superficie de viario para completar urbanización (m2 s)	32,00
Instrumento de gestión	Licencia urbanística
Plazo de ejecución	Diez años

<b>Nº de parcela</b>	<b>1</b>
Referencia catastral	43991-09
Superficie de parcela bruta (m2)	96,00
Superficie de cesión (m2)	32,00
Superficie de parcela neta (m2 s)	64,00
Aprovechamiento real de la parcela (m2)	128,00

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE PALENCIA EN EL SUNC-4



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA  
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión de 28 JUL. 2011

EL SECRETARIO.

15 DIC. 2011

con las precisiones que se establecen en la citada orden.  
SECRETARIO DEL CONSEJO REGULADOR DE ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

Gestión y ejecución

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN

AA-U-35.2



E:1/500

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE PALENCIA EN EL SUNC-4



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA  
DILIGENCIA: El presente documento ha sido  
aprobado provisionalmente por el Plen  
Municipal en sesión de 28 JUL. 2011

EL SECRETARIO,

15 DIC 2011

con las precisiones que MEMORIA VINCULANTE  
SECRETARIO DEL CONSEJO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN  
Gestión y ejecución

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN

AA-U-35.2



E:1/500



15 DIC. 2011

con las precisiones que MEMORIA VINCULANTE de orden.  
 SECRETARÍA DEL CONDOMINIO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN  
 DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN  
 Gestión y ejecución

<b>ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN</b>		<b>AA-U-35.3</b>
<b>OBJETO</b>	Ampliación de Camino de la Torrecilla	
<b>SITUACIÓN</b>	Camino de la Torrecilla 37	
<b>UNIDAD URBANA</b>	<b>U-11</b>	

<b>UBICACIÓN EN PLANOS</b>	Alineaciones, zonas de ordenanza y red viaria	9.33
	Gestión	11.33

<b>DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA</b>	
Superficie de la Actuación Aislada (m2)	114,00
Zona de ordenanza	Manzana cerrada intensiva baja
Índice de edificabilidad (m2/m2)	2,00
Superficie de suelo con aprovechamiento (m2 s)	75,00
Superficie de cesión para ampliación de viario (m2 s)	39,00
Superficie de viario para completar urbanización (m2 s)	39,00
Instrumento de gestión	Licencia urbanística
Plazo de ejecución	Diez años

<b>Nº de parcela</b>	<b>1</b>
Referencia catastral	43991-08
Superficie de parcela bruta (m2)	114,00
Superficie de cesión (m2)	39,00
Superficie de parcela neta (m2 s)	75,00
Aprovechamiento real de la parcela (m2)	150,00

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE PALENCIA EN EL SUNC-4



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Plen Municipal en sesión de 28 JUL. 2011

EL SECRETARIO.

15 JUL. 2011

con las precisiones que se establecen en la citada orden.  
SECRETARIO DEL CONSEJO MEMORIA VINCULANTE A LA ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

Gestión y ejecución

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN

AA-U-35.3



E:1/500

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE PALENCIA EN EL SUNC-4



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA  
DILIGENCIA: El presente documento ha sido  
aprobado provisionalmente por el Pleno  
Municipal en sesión de 28 JUL. 2011

EL SECRETARIO,

15 JUN. 2011

con las precisiones que se establecen en la citada orden.  
SECRETARIO DEL COMITÉ MEMORIA VINCULANTE DE MODIFICACIÓN DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

Gestión y ejecución

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN

AA-U-35.3



E:1/500

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE PALENCIA EN EL SUNC-4



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión de 28 JUL. 2011

EL SECRETARIO,

15 JUL. 2011

con las precisiones que se establecen en la citada orden.  
SECRETARÍA DEL COMITÉ DE URBANISMO Y ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO Y COORDINACIÓN

MEMORIA VINCULANTE

Gestión y ejecución

<b>ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN</b>		<b>AA-U-35.4</b>
<b>OBJETO</b>	Ampliación de Camino de la Torrecilla	
<b>SITUACIÓN</b>	Camino de la Torrecilla 39	
<b>UNIDAD URBANA</b>	<b>U-11</b>	

<b>UBICACIÓN EN PLANOS</b>	Alineaciones, zonas de ordenanza y red viaria	9.33
	Gestión	11.33

<b>DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA</b>	
Superficie de la Actuación Aislada (m2)	97
Zona de ordenanza	Manzana cerrada intensiva baja
Índice de edificabilidad (m2/m2)	2,00
Superficie de suelo con aprovechamiento (m2 s)	64,00
Superficie de cesión para ampliación de viario (m2 s)	33,00
Superficie de viario para completar urbanización (m2 s)	33,00
Instrumento de gestión	Licencia urbanística
Plazo de ejecución	Diez años

<b>Nº de parcela</b>	<b>1</b>
Referencia catastral	43991-07
Superficie de parcela bruta (m2)	97,00
Superficie de cesión (m2)	33,00
Superficie de parcela neta (m2 s)	64,00
Aprovechamiento real de la parcela (m2)	128,00

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE PALENCIA EN EL SUNC-4



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

DILIGENCIA: El presente documento ha sido  
aprobado provisionalmente por el Pleno  
Municipal en sesión de 28 JUL. 2011

EL SECRETARIO

15 de Oct. 2011

con las precisiones que se establecen en la citada orden.  
SECRETARÍA DE MEMORIA VINCULANTE DE FOMENTO Y ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

Gestión y ejecución

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN

AA-U-35.4



E:1/500

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE PALENCIA EN EL SUNC-4



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

DILIGENCIA: El presente documento ha sido  
aprobado provisionalmente por el Pleno  
Municipal en sesión de 20 de Oct. 2011

EL SECRETARIO,

15 JUL. 2011

con las precisiones que se establecen en la citada orden.  
SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

Gestión y ejecución

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN

AA-U-35.4



E:1/500

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE PALENCIA EN EL SUNC-4



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA  
DILIGENCIA: El presente documento ha sido  
aprobado provisionalmente por el Pleno  
Municipal en sesión de 28 JUL. 2011

EL SECRETARIO

15 JUL 2011 MEMORIA VINCULANTE

Gestión y ejecución  
 con las precisiones que se establecen en la citada orden.  
 SECRETARIO DEL CONSEJO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN  
 DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

<b>ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN</b>		<b>AA-UN-36.1</b>
<b>OBJETO</b>	Ampliación de Camino de la Torrecilla	
<b>SITUACIÓN</b>	Camino de la Torrecilla 41 y 43	
<b>UNIDAD URBANA</b>	<b>U-11</b>	

<b>UBICACIÓN EN PLANOS</b>	Alineaciones, zonas de ordenanza y red viaria	9.33
	Gestión	11.33

<b>DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA</b>	
Superficie de la Actuación Aislada (m2)	192,00
Zona de ordenanza	Manzana cerrada intensiva baja
Índice de edificabilidad (m2/m2)	2,00
Superficie de suelo con aprovechamiento (m2 s)	125,00
Aprovechamiento real AA (m2)	250,00
Superficie de cesión para ampliación de viario (m2 s)	67,00
Superficie de viario para completar urbanización (m2 s)	67,00
Instrumento de gestión	Proyecto de normalización
Plazo de ejecución	Diez años

<b>Nº de parcela</b>	<b>1</b>
Referencia catastral	43991-06
Superficie de parcela bruta (m2)	84
Porcentaje de participación en la AA	43,75%
Aprovechamiento real de la parcela (m2)	109,37

<b>Nº de parcela</b>	<b>2</b>
Referencia catastral	43991-05
Superficie de parcela bruta (m2)	108
Porcentaje de participación en la AA	56,25%
Aprovechamiento real de la parcela (m2)	140,63



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión de 28 JUL. 2011

15 JUL 2011

MEMORIA VINCULANTE

con las precisiones que se establecen en la *Gestión y ejecución*  
SECRETARIO DEL CONSEJO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	AA-UN-36.1
---	------------



E:1/500



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión de 28 JUL. 2011

15 JUL 2011

MEMORIA VINCULANTE

con las precisiones que se establecen en la citada orden.  
SECRETARIO DEL CONSEJO DE URBANISMO Y O. Gestión y ejecución  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN

AA-UN-36.1



E:1/500



15 J.C. 2011

MEMORIA VINCULANTE

con las precisiones que se establecen en la citada orden.  
 SECRETARIO DEL CONSEJO DE URBANISMO *Gestión y ejecución*  
 DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

<b>ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN</b>		<b>AA-UN-36.2</b>
<b>OBJETO</b>	Ampliación de Camino de la Torrecilla	
<b>SITUACIÓN</b>	Camino de la Torrecilla 45, 47 y 49	
<b>UNIDAD URBANA</b>	<b>U-11</b>	

<b>UBICACIÓN EN PLANOS</b>	Alineaciones, zonas de ordenanza y red viaria	9.33
	Gestión	11.33

<b>DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA</b>	
Superficie de la Actuación Aislada (m2)	400,00
Zona de ordenanza	Manzana cerrada intensiva baja
Índice de edificabilidad (m2/m2)	2,00
Superficie de suelo con aprovechamiento (m2 s)	274,00
Aprovechamiento real AA (m2)	548,00
Superficie de cesión para ampliación de viario (m2 s)	126,00
Superficie de viario para completar urbanización (m2 s)	126,00
Instrumento de gestión	Proyecto de normalización
Plazo de ejecución	Diez años

<b>Nº de parcela</b>	<b>1</b>
Referencia catastral	43991-04
Superficie de parcela bruta (m2)	80,00
Porcentaje de participación en la AA	20,00%
Aprovechamiento real de la parcela (m2)	109,60

<b>Nº de parcela</b>	<b>2</b>
Referencia catastral	43991-03
Superficie de parcela bruta (m2)	73,00
Porcentaje de la AA (%)	18,25%
Aprovechamiento real de la parcela (m2)	100,01

<b>Nº de parcela</b>	<b>3</b>
Referencia catastral	43991-02
Superficie de parcela bruta (m2)	69,00
Porcentaje de participación en la AA	17,25%
Aprovechamiento real de la parcela (m2)	94,53

<b>Nº de parcela</b>	<b>Viaro existente</b>
Superficie de parcela bruta (m2)	178,00
Porcentaje de participación en la AA	44,50%
Aprovechamiento real de la parcela (m2)	243,86



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE PALENCIA EN EL SUNC-4

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión de 28 JUL. 2011

EL SECRETARIO.

15 JUL 2011 MEMORIA VINCULANTE

con las precisiones que se establecen en el presente documento.  
SECRETARÍA DEL CONSEJO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	AA-UN-36.2
---	------------



E:1/500



15 DIC. 2011

MEMORIA VINCULANTE

con las precisiones que se establecen en la citada orden,  
SECRETARÍA DEL CONSEJO DE URBANISMO Y *Gestión y ejecución*  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN

AA-UN-36.2



E:1/500



28 JUL. 2011

15 DIC. 2011

con las predicciones que se establecen en la citada orden.  
SECRETARÍA DEL CONSEJO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

## 7. INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE

El apartado 3 del art. 169 del RUCyL establece que las modificaciones de planeamiento realicen "el análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente." La Modificación del PGOU de Palencia propuesta no tiene influencia sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes.

Sobre la ordenación general vigente en el PGOU de Palencia, la Modificación propuesta afecta a las siguientes determinaciones de ordenación general:

- Clasificación de suelo urbano consolidado SUC: se clasifican 21.553 m<sup>2</sup> de suelo en esta clase y categoría, suelo que según el PGOU vigente está clasificado como urbano no consolidado SUNC.
- La Unidad Urbana 11 del suelo urbano consolidado: aumenta la superficie de esta Unidad Urbana, pasando de 74,40 Has en el PGOU vigente a 76,55 Has según la Modificación.
- Respecto al sector de suelo urbano no consolidado SUNC-4, se altera la delimitación, superficie (disminuye de 3,7834 Has a 1,6512 Has) y la edificabilidad máxima (disminuye de 9.880 m<sup>2</sup>/Ha a 8.951 m<sup>2</sup>/Ha). Los índices de variedad urbana se adaptan a la normativa urbanística vigente en la actualidad.
- Respecto a las determinaciones de ordenación general potestativa del SUNC-4: la tipología de la edificación es la misma que en el PGOU vigente, edificación abierta; la altura máxima de la edificación se modifica de 4 plantas a 11 plantas, y la zona de ordenanza se modifica de Bloque abierto a Volumetría específica.

Desde el punto de vista de la estructura urbana, esta Modificación no altera el modelo y la estructura territorial previstos por el PGOU de Palencia: no se modifica su modelo de ocupación y expansión urbanística.

## 8. NORMATIVA SECTORIAL

- *Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.*

Se incluye un Anejo a la Memoria vinculante en el que se justifica el cumplimiento de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, y del resto de normativa estatal y municipal sobre ruido y contaminación acústica.

- *Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.*

En esta Modificación del PGOU de Palencia no se prevé la implantación de «grandes establecimientos comerciales». Respecto al equipamiento comercial, se cumplen los criterios establecidos en el art. 2 de la Norma Técnica Urbanística:

- La localización de equipamientos comerciales se realiza con criterios de proximidad a los consumidores, facilidad de acceso y uso por la población, movilidad sostenible, integración con el uso residencial, protección del medio ambiente, y coherencia con el modelo de ciudad compacta y compleja característico de Castilla y León.

- El uso comercial es no solo compatible sino obligatorio en la planta baja de los edificios de uso residencial colectivo, para cumplir el índice de variedad de uso IVU exigido (mínimo 10%, en esta Modificación el 10,49%).



15 DIC. 2011

con las precisiones que se establecen en la citada orden.  
SECRETARIO DEL CONSEJO DE PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN  
MEMORIA VINCULANTE

- 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.

Los espacios públicos, las áreas de uso peatonal, los itinerarios peatonales accesibles, las áreas de estancia, los elementos de urbanización, el mobiliario urbano, y los elementos vinculados al transporte cumplirán lo establecido en esta Orden. En el Proyecto de Urbanización que deberá redactarse para la ejecución de la unidad de actuación del SUNC-4 se justificará pormenorizadamente su cumplimiento.

- Orden MAM/1357/2008, de 21 de julio, por la que se determina qué tipo de modificaciones de planeamiento general han de someterse al procedimiento previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

En esta Modificación del POGU de Palencia no concurre ninguna de las circunstancias establecidas en el artículo único de la Orden, por lo que no debe someterse al procedimiento previsto en la Ley 9/2006.

## 9. DOCUMENTACIÓN DEL ARTÍCULO 173 del RUCYL

El art. 173 del RUCyL establece:

"Para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que **cambien el uso del suelo**, debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación,..."

Esta Modificación del PGOU de Palencia no produce aumento del volumen edificable: 36.689,80 m<sup>2</sup> en todo el SUNC-4 según el PGOU vigente, frente a los 32.786,37 m<sup>2</sup> según la Modificación propuesta sumando la edificabilidad del nuevo SUNC-4 y de los suelos urbanos consolidados establecidos en la Modificación.

Tampoco se aumenta el número de viviendas previstas: 264 viviendas en todo el SUNC-4 según el PGOU vigente (70 x 3,7834 Has, aunque la Ficha actual del sector señala de forma errónea 75 viv/Ha), frente a las 129 según la Modificación propuesta sumando las 115 viviendas previstas en el nuevo SUNC-4 y las 14 estimadas en las parcelas que se califican como manzana cerrada intensiva baja (1.374 m<sup>2</sup>/100 = 14 viv.).

Sin embargo, como se cambia el uso del suelo de una gran parte de los terrenos afectados por la Modificación, se indican en un Anejo los propietarios de las fincas afectadas.



15 DIC. 2011

con las precisiones que se establezcan en el artículo 112 del RUCyL.  
MEMORIA VINCULANTE  
SECRETARIO DEL CONCELLO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

## 10. RESUMEN EJECUTIVO

El artículo 112 del RUCyL establece que la Memoria vinculante del PGOU debe incluir un "resumen ejecutivo" expresivo de los siguientes extremos:

1º. Los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración.

2º. En su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión".

- Respecto del apartado 1º:

El ámbito donde la nueva ordenación establecida por esta Modificación del PGOU altera la vigente coincide con todo el SUNC-4, que resulta claramente definido en la documentación gráfica. El alcance de dicha alteración es:

- Mantener los usos existentes actualmente en los terrenos de la actual UA-1, calificando estos terrenos como uso terciario comercial. Se califica también como uso terciario comercial la parcela de Avda. de Madrid nº 24 donde se encuentra la nave que fue objeto del Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Palencia el 21 de enero de 2010. Estas parcelas se clasifican como suelo urbano consolidado.
- Excluir del sector SUNC-4 las viviendas unifamiliares con frente al Camino de la Torrecilla incluidas en la actual UA-4.2, que pasarán a constituir actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado, con calificación de manzana cerrada intensiva baja.
- Se aumenta la superficie de la Unidad Urbana 11 del suelo urbano consolidado, que tiene 74,40 hectáreas en el PGOU vigente y pasa a tener 76,55 hectáreas según la Modificación propuesta.
- Se modifica la delimitación y la superficie del sector SUNC-4 que pasa de 3,7834 hectáreas en el vigente PGOU a 1,6512 hectáreas según la Modificación. En el nuevo sector se incluye toda la superficie de los sistemas locales de equipamiento público EQ-Pb y espacio libre público EL, cumpliendo el artículo 172 del RUCyL, y las plazas de aparcamiento exigidas. La zona de ordenanza será Volumetría Específica y su aprovechamiento medio será el mismo que el actual (0,875). La densidad máxima de población será 70 viv/ha (115 viviendas). En este nuevo SUNC-4 se cumple el índice de integración social (mínimo 30% de la edificabilidad residencial), el índice de variedad de uso para uso compatible comercial (mínimo 10% de la edificabilidad total). Se delimita una única unidad de actuación, la UA-4.1, que coincide con el sector.
- En cuanto a las determinaciones de ordenación general potestativa en el nuevo SUNC-4: la tipología de la edificación es la misma que en el PGOU vigente, edificación abierta; la altura máxima de la edificación se modifica de 4 plantas a 11 plantas, y la Zona de ordenanza se modifica de Bloque abierto a Volumetría específica.
- La Modificación del PGOU propuesta contiene las determinaciones de ordenación general y de ordenación detallada tanto del suelo urbano consolidado que se clasifica en la Modificación como del nuevo sector de suelo urbano no consolidado.

- Respecto del apartado 2º:

Para todo el ámbito afectado por esta Modificación es de aplicación el régimen previsto en el artículo 156 del RUCyL sobre suspensión del otorgamiento de licencias. En la parcela de Avda. de Madrid nº 24 será posible conceder licencia para adaptación de la nave existente al uso de supermercado antes de la aprobación definitiva de la Modificación propuesta.



15 DIC. 2011

con las precisiones que se establecen en la citada orden.  
SECRETARIO DEL CONSEJO DE MEMORIA VINCULANTE DE URBANIZACIÓN  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

## 11. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 116 del RUCyL (respecto del estudio económico del PGOU) establece:

"b) Para los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable con ordenación detallada, el estudio 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".

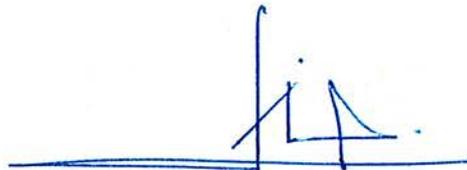
La actuación prevista no supone ningún impacto negativo para la Hacienda del Ayuntamiento de Palencia. La puesta en marcha de los servicios urbanos del nuevo SUNC-4 correrá a cargo del urbanizador que se designe en el futuro Proyecto de Actuación.

El mantenimiento de la urbanización, una vez recibida por el Ayuntamiento, no supondrá ninguna carga excesiva ya que se trata de un sector de suelo urbano no consolidado integrado plenamente en la trama urbana.

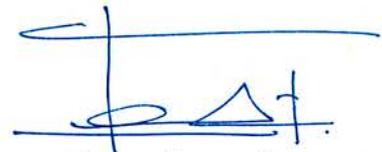
La urbanización de los espacios libres públicos se realizará con criterios de mínimo mantenimiento según se defina en el posterior Proyecto de urbanización. La cesión del 10% del aprovechamiento medio del sector al Ayuntamiento de Palencia supondrá un incremento del patrimonio municipal de suelo.

El nuevo sector SUNC-4 tiene como objetivo disponer suelo con destino a uso residencial y uso comercial compatible, con los correspondientes suelos de equipamiento público y espacio libre público. Por su situación se considera un suelo adecuado y suficiente para su destino. Las necesidades de suelo para usos productivos en el municipio de Palencia se han cubierto mediante la calificación para el uso industrial de otros sectores de suelo urbanizable.

Palencia, mayo de 2011  
El equipo redactor



ROBERTO SIMÓN ABRIL (por DIMENSIÓN INGENIERÍA S.L.)



FERMÍN ANTUÑA ANTUÑA



15 JUL. 2011

ANEJO 1. Propietarios

con los procedimientos que se establezcan en la citada orden.  
SECRETARÍA DEL CONSEJO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:  
MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA  
EN EL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-4

PROMOTOR:  
AUTO REPUESTOS PALENCIA, S.A.  
JOCALBERT, S.L.

REDACTOR:  
DIMENSIÓN INGENIERÍA S.L.- FERMÍN ANTUÑA ANTUÑA

FASE DEL TRABAJO:  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL

FECHA:  
MAYO 2011

ANEJO 1:  
IDENTIDAD DE LOS PROPIETARIOS DE LAS FINCAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN  
(ART. 173 del RUCYL)



15 DIC 2011

con las prerrogativas que se establezcan en la Ley de Urbanismo,  
SECCIÓN DE URBANISMO ANEJO 1. Propietarios  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

El art. 173 del RUCyL establece:

"Para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que **cambien el uso del suelo**, debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación,..."

Esta Modificación del PGOU de Palencia no aumenta el volumen edificable: 36.689,80 m2 en todo el SUNC-4 según el PGOU vigente, frente a los 32.786,37 m2 según la Modificación propuesta sumando la edificabilidad del nuevo SUNC-4 y de los suelos urbanos consolidados clasificados en la Modificación.

Tampoco se aumenta el número de viviendas previstas: 264 viviendas en todo el SUNC-4 según el PGOU vigente (70x3,7834 Has, aunque la Ficha del sector pone incorrectamente 75 viv/Ha), frente a las 129 según la Modificación propuesta sumando las 115 viviendas previstas en el nuevo SUNC-4 y las 14 estimadas en las parcelas que se califican como manzana cerrada intensiva baja (1.374 m2/100 = 14 viv.).

Sin embargo, como se cambia el uso del suelo de una gran parte de los terrenos afectados por la Modificación, se indican a continuación los propietarios de las fincas afectadas.

- UA-4.1 del PGOU vigente:
  - AUTO REPUESTOS PALENCIA, S.A., CIF A-34001818.
- UA-4.2 y UA-4.3 del PGOU vigente:
  - JOCALBERT, S.L., CIF B-58841420.
  - Victor Arce Gallardo NIF 12695978R y Javiera Abarquero Abad NIF 12713959L.
  - German Escaño Bodero NIF 12688552G y María Teresa Castaño Peñacoba NIF 12699230X.
  - María Carmen [y Jesús] Doncel Fernández NIF 12671912Q.
  - David Valle Quijano NIF 12620769W y María Pilar Pobes López NIF 12650659S.
  - Concepción García Ajejos NIF 12514784R.
  - Jesús Rivas Ferreras NIF 12634219C.
  - Amelia Pérez Quintero NIF 12715931J.
  - Felicísimo Pérez Marcos NIF 12514288B y Amelia Quintero Minguez NIF 12521390Y.
  - Rene Louis Sierra Baitrina NIF 12512230T.
  - José María Blanco Dueñas (Herederos de) NIF 12697711D.
  - Julia Blanco Rodríguez (y 2) NIF 12545729B.
  - Gregorio Blanco Calvo (Herederos de) NIF 12523720J.
  - Promotora PALENCIA SUR S.L. CIF B-34180109.
  - María Loreto Galán Benavides (y 3) NIF 01355109H



15 JUL. 2011

con las precisiones que se establecen en la citada orden.  
SECRETARÍA DEL COMISIÓN DEL ANEJO 2: Ruido  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:  
MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA  
EN EL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-4

PROMOTOR:  
AUTO REPUESTOS PALENCIA, S.A.  
JOCALBERT, S.L.

REDACTOR:  
DIMENSIÓN INGENIERÍA S.L.- FERMÍN ANTUÑA ANTUÑA

FASE DEL TRABAJO:  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL

FECHA:  
MAYO 2011

ANEJO 2:  
CUMPLIMIENTO DEL ART. 7 DE LA LEY 5/2009, DE 4 DE JUNIO, DEL RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN

ÍNDICE:

1. NORMATIVA SOBRE RUIDO Y CONTAMINACIÓN ACÚSTICA .....	2
2. OBJETIVOS DE ESTE ANEJO .....	2
3. NIVELES SONOROS AMBIENTALES .....	3
4. METODOLOGÍA .....	4
5. CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO .....	5
6. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA Y LÍMITES MÁXIMOS DE NIVELES SONOROS .....	6
7. ZONAS DE SERVIDUMBRE ACÚSTICA y DE RESERVA DE SONIDO DE ORIGEN NATURAL .....	7
8. MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS DE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA .....	8



15 DIC. 2011

con las precisiones que se establecen en la citada orden.  
SECRETARIO DEL CONSEJO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

ANEJO 2. Ruido

## 1. NORMATIVA SOBRE RUIDO Y CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

La normativa sobre esta materia está constituida por:

Europea:

- Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y el Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental. En esta Directiva se establecen criterios y métodos comunes en la evaluación del ruido ambiental y difusión de la información.

Estatal:

- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido. Esta Ley estatal considera la planificación territorial y el planeamiento urbanístico como elementos básicos para alcanzar los objetivos de calidad acústica de cada área a la hora de plantear cualquier clasificación de suelo y aprobación del planeamiento.
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 del Ruido en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 del Ruido en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Autonómica:

- Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

Ordenanza del Ayuntamiento de Palencia:

- Ordenanza Municipal para la protección del medio ambiente contra las emisiones de ruidos y vibraciones, aprobada el 20 de octubre de 2005.

La atención al impacto ambiental derivado de la contaminación acústica (ruido y vibraciones), en el contexto del desarrollo sostenible, tiene un doble objetivo: por un lado, prevenir la generación de ruidos mediante la elaboración de estudios previos a cualquier alteración en el entorno y, por otro, reducir el ruido ambiental mediante la adopción de medidas correctoras.

Las principales finalidades de la Ley estatal del Ruido son: la determinación de la exposición al ruido ambiental mediante la elaboración de mapas de ruido; poner a disposición de la población la información sobre el ruido ambiental y sus posibles efectos; y adoptar planes de acción para prevenir y reducir el ruido ambiental siempre que los niveles de exposición puedan tener efectos nocivos sobre la salud humana o mantener la calidad acústica cuando sea satisfactoria.

## 2. OBJETIVOS DE ESTE ANEJO

El art. 7 de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León establece:

"1.- En los instrumentos de planificación territorial y en los instrumentos de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

2.- En los instrumentos indicados en el punto anterior se incluirá un apartado en el que se definirán las medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica, de manera que se garantice que, en las áreas que delimite, se alcancen los objetivos de calidad para las mismas. Igualmente incluirán, entre sus determinaciones, las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas ubicadas dentro del área de intervención de los instrumentos citados.

3.- La aprobación o modificación de los instrumentos de planificación territorial y de los instrumentos de planeamiento urbanístico que incluyan determinaciones en relación a zonas de servidumbre acústica, requerirá el informe preceptivo del órgano sustantivo competente de la infraestructura afectada, de acuerdo con la definición de este órgano en la legislación en materia de evaluación de impacto."



15 DIC. 2011

con las precisiones que se establecen en la citada orden.  
SECRETARÍA DEL CONCELLO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE ANEJO 2: Ruido

Por tanto, el presente Anejo se incorpora al documento de *Modificación del PGOU de Palencia en el sector de suelo urbano no consolidado SUNC-4*, con el objetivo de estimar la situación acústica del área a fecha actual y predecir la situación acústica del área en el futuro cuando las actuaciones urbanísticas y edificatorias hayan concluido (situación de plena ocupación).

Para cumplir estos objetivos la metodología será la siguiente:

- Realizar una zonificación acústica del ámbito afectado por la Modificación, clasificando cada parcela según los límites máximos de inmisión acústica permisible en cada uno, límites máximos que se establecerán según los usos predominantes previstos para cada zona o parcela.
- Estimar y describir la situación acústica del ámbito en la actualidad y en el futuro cuando hayan finalizado las actuaciones urbanísticas previstas.
- Comparar la situación acústica prevista para el escenario futuro con la zonificación de sensibilidad acústica previa, para detectar problemas de contaminación de ruido. Si fuera necesario se propondrán medidas reductoras o correctoras, modelizando estas medidas para comprobar su eficacia.

### 3. NIVELES SONOROS AMBIENTALES

Los valores límites de niveles sonoros ambientales en áreas urbanizadas establecidos en el anexo II de la Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León son los siguientes:

Tabla 1: valores límites de niveles sonoros ambientales en áreas urbanizadas

AREA RECEPTORA Situación nueva	Índices de ruido dB(A)			
	L <sub>d</sub> 7 h - 19 h	L <sub>e</sub> 19 h - 23 h	L <sub>n</sub> 23 h - 7 h	L <sub>den</sub>
Tipo 1. Área de silencio	55	55	45	56
Tipo 2. Área levemente ruidosa	60	60	50	61
Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa	60	60	50	61
Tipo 4. Área ruidosa	70	70	60	71
Tipo 5. Área especialmente ruidosa	sin determinar			

Las áreas acústicas exteriores se clasifican en atención al uso predominante del suelo, en los siguientes tipos:

Tipo 1. Área de silencio:

- Uso dotacional sanitario.
- Uso dotacional docente, educativo, asistencial o cultural.
- Cualquier tipo de uso en espacios naturales en zonas no urbanizadas.
- Uso para instalaciones de control del ruido al aire libre o en condiciones de campo abierto.

Tipo 2. Área levemente ruidosa:

- Uso residencial.
- Hospedaje.

Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa:

- Uso de oficinas o servicios.
- Uso comercial.
- Uso deportivo.
- Uso recreativo y de espectáculos.

Tipo 4. Área ruidosa:

- Uso industrial.



28 JUL. 2011

15 JUL 2011

ANEJO 2. Ruido

Tipo 5. Área especialmente ruidosa:

- Infraestructuras de transporte terrestre, ferroviario y aéreo.

Según la Ordenanza municipal para la protección del medio ambiente contra las emisiones de ruidos y vibraciones del municipio de Palencia, los niveles de inmisión de ruido en el ambiente exterior de las zonas que se indican a continuación no superarán los límites siguientes:

Tabla 2: niveles de inmisión de ruido en el ambiente exterior

TIPO DE ZONA URBANA	Niveles máximos en L <sub>FA</sub> dBA	
	Día	Noche
Tipo 1. Zona con equipamiento sanitario	45	35
Tipo 2. Zona de viviendas y oficinas, servicios terciarios no comerciales o equipamientos no sanitarios.	55	45
Tipo 3. Zona con actividades económicas	65	50
Tipo 4. Zona con actividades industriales y de almacenes	70	55

Se considera período de día el comprendido entre las 8 y 22 horas, excepto en zonas sanitarias, que será entre 8 y 21 horas. El resto de las horas del total de 24 integrarán el período de noche.

Comparando los límites de ambas tablas se comprueba que la Ordenanza municipal del Ayuntamiento de Palencia es más restrictiva en cuanto al nivel de ruido máximo permitido. Por tanto, teniendo en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica, se van a considerar los límites de la Ordenanza municipal a efectos de realizar la zonificación acústica del ámbito territorial afectado por esta Modificación del PGOU de Palencia.

#### 4. METODOLOGÍA

La metodología adoptada se basa en métodos de cálculo que definen la *emisión sonora* de los focos de ruido y la propagación desde cada foco hasta cada receptor.

La emisión del tráfico viario se obtiene a partir de las características del tráfico (intensidad, porcentaje de tráfico pesado, velocidad de circulación, tipo de pavimento, etc.). No existen focos industriales, por lo que no es necesario realizar mediciones.

El método de cálculo aplicado para los mapas estratégicos de ruido del tráfico viario es el método de referencia en España según el RD 1513/2005: método NMPB-Routes-96 que establece los niveles de emisión según "La guide du Bruit des Transports Terrestres, CETUR 1980", con las diversas modificaciones que se han realizado para una caracterización más actual, adaptándolo a entornos urbanos.

Para llevar a cabo este estudio se ha realizado en primer lugar la zonificación acústica, a continuación se han llevado a cabo una serie de modelizaciones que simulan el grado de inmisión acústica del área considerada frente a las fuentes de ruido principales.

La única fuente de ruido a considerar es el tráfico de automóviles. La fuentes de ruido sólo varían en las situaciones actual y futura respecto al viario local previsto en el nuevo SUNC-4, que actualmente no existe.

En la situación actual se parte de los datos de Intensidad Media Diaria y distribución temporal disponibles en las estaciones de aforo de la red del Ministerio de Fomento. Aparte de estas fuentes, se ha utilizado también en el escenario futuro el tráfico producido en el único vial interior previsto en la Modificación con las previsiones de tráfico obtenidas en el análisis del tráfico incluido en la Modificación, y el tráfico futuro del sistema general E-33.2.



28 JUL. 2011

15 DIC. 2011

con las precisiones que se establecen en la citada orden.  
SECRETARIO DEL CONSEJO DE ORGANISMO Y ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

ANEJO 2: Ruido

La distribución horaria diaria se ha obtenido según el *Plan integral de movilidad sostenible de la ciudad de Palencia*. Con ella se han deducido los factores de intensidad horaria media y de nocturnidad a aplicar.

La propagación del sonido a partir de los viales se ha evaluado de acuerdo con la normativa internacional NMPB, especialmente diseñada para ruido de automóviles.

Descripción de la Norma NMPB:

La fórmula básica para el cálculo de los niveles de ruido según la norma NMPB es la siguiente:

$$E = (EVL + 10 \cdot \log QVL) - (EVP + 10 \cdot \log QVL) \text{ db(A)}$$

Siendo:

- EVL y EVP son las emisiones sonoras unitarias de los vehículos ligeros y de los vehículos pesados.
- QVL y QVP son las cantidades medias horarias de vehículos ligeros y de pesados en el período considerado (diurno o nocturno), y el símbolo  $-$  representa la suma energética de los niveles sonoros, es decir:  $La\_Lb = 10 \cdot \log [10 La / 10 + 10 Lb / 10]$

EVL y EVP dependen de los siguientes factores:

- Velocidad del vehículo.
- Tipo de firme.
- Pendiente.
- Anchura de la vía.
- Tipo de tráfico: continuo, discontinuo, acelerado o decelerado.

Definiciones de índices de ruido:

- Índice de ruido día-tarde-noche ( $L_{den}$ ) en dB:  
 $L_{dem} = 10 \lg 1/24 (12 \cdot 10^{L_d/10} + 4 \cdot 10^{L_e/10} + 8 \cdot 10^{L_n/10})$

Siendo:

- $L_d$ : nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2:1987, determinado a lo largo de todos los períodos *día* de un año.
- $L_e$ : nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2:1987, determinado a lo largo de todos los períodos *tarde* de un año.
- $L_n$ : nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2:1987, determinado a lo largo de todos los períodos *noche* de un año.

## 5. CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO

Según la Ley 37/2003 del Ruido, toda población mayor de 100.000 habitantes debe disponer un mapa de ruido antes del 30 de junio de 2012. La Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León ha contratado la elaboración de los mapas de ruido para 12 municipios de Castilla y León, entre ellos el de Palencia.

Estos mapas de ruido estarán elaborados sobre los datos acústicos de 2011, de forma que los trabajos en campo, cálculo y aplicación permitirán el desarrollo de los consiguientes Planes de Acción Contra el Ruido Ambiente Urbano.

Posteriormente la Consejería de Medio Ambiente entregará el documento preliminar del plan de acción para la corrección de los impactos acústicos significativos detectados en los mapas de ruido.



28 JUL. 2011

15 DIC. 2011

con las precisiones que se establecen en la citada orden.  
SECRETARIO DEL CONSEJO DE PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN  
ANEJO 2. Ruido

El ámbito afectado por esta Modificación está al sur del municipio de Palencia, en colindancia con la Avda. de Madrid, tiene una superficie de 38.065 m<sup>2</sup>, y se encuentra en continuidad urbana con el tejido existente.

Se trata de un ámbito territorial discontinuo con las siguientes zonas:

- zona norte: limita con el Camino de la Torrecilla, la C/Vázquez Coronado y la Avda. de Madrid.
- zona sur: limita con viviendas unifamiliares que dan frente a la C/Juan de Garay, con el Camino de la Torrecilla y el sistema general viario SG-V.3 (todavía no ejecutado.)

Los usos del suelo establecidos en la Modificación propuesta se recogen en el siguiente cuadro:

Uso predominante	Superficie m <sup>2</sup>	%
Terciario-comercial	20.534,00	53,95
Residencial	3.819,00	10,03
Equipamiento público (no sanitario)	4.907,00	12,89
Espacio libre público	4.975,00	13,07
Viarío público	3.830,00	10,06
Total superficie ámbito Modificación	38.065,00	100,00

Actualmente los terrenos de uso terciario-comercial situados al norte se encuentran destinados a esos usos (nave de venta de coches y pequeño supermercado).

En la zona sur las viviendas unifamiliares de manzana cerrada intensiva baja están ocupadas, la parcela de terciario-comercial tiene una nave que se destinará a supermercado y los terrenos del nuevo SUNC-4 presentan usos variados, entre ellos labores agrícolas, instalaciones y almacenes en estado precario.

## 6. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA Y LÍMITES MÁXIMOS DE NIVELES SONOROS

De acuerdo a la zonificación por niveles de ruido de la *Ordenanza municipal para la protección del medio ambiente contra las emisiones de ruidos y vibraciones*, aprobada por el Ayuntamiento de Palencia el 20.10.2005, el ámbito territorial de esta Modificación del PGOU se clasifica de la siguiente manera:

1. **Ámbito de uso residencial y de equipamiento público:** se clasifica como **Tipo 2**. Zona de viviendas y oficinas, servicios terciarios no comerciales o equipamientos no sanitarios, excepto el espacio libre público que será considerado como zona de silencio. Esta zonificación acústica afecta a todo el nuevo SUNC-4 más el ámbito con calificación urbanística de manzana cerrada intensiva baja. Como se reflejaba en la tabla, los niveles máximos en dBA son 55 para el día y 45 para la noche.
2. **Ámbito de uso terciario-comercial:** se clasifica como **Tipo 3**. Zona con actividades económicas. Esta zonificación acústica afecta a las parcelas calificadas con uso terciario-comercial. Los niveles máximos en dBA son 65 para el día y 50 para la noche.

Para la previsión de los niveles sonoros producidos por el tráfico rodado de la red viaria se ha empleado la metodología antes señalada con los siguientes datos de partida:

- Intensidad Media Horaria (vehículos por hora) para vehículos ligeros y pesados en el período diurno y nocturno. Se obtienen a partir de la Intensidad Media Diaria (IMD) del tráfico. Para la Avda. de Madrid se han consultado los datos de tráfico del Ayuntamiento de Palencia. La distribución horaria de las intensidades se ha basado en los horarios de los desplazamientos de acuerdo al Plan Integral de movilidad sostenible de la ciudad de Palencia. En la siguiente tabla se incluyen las intensidades horarias obtenidas:



15 DIC 2011

con las precisiones que se establecen en la citada orden.  
 SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

vialios	Intensidad horaria representativa			
	Día		Noche	
	Ligero	Pesado	Ligero	Pesado
Avda. de Madrid	1.485,69	47,45	93,22	4,66
Camino de la Torrecilla	127,54	3,92	6,76	0,43
c/ Vázquez Coronado	8,98	0,45	0,48	0,02
Vialio local nuevo SUNC-4	471,99	37,45	25,17	4,68
Vialio sistema general E-33.2	1.747,82	57,39	93,22	4,66

- Geometría de las vías, analizando las secciones transversales y longitudinales (pendientes). El ancho de la calzada y la distancia hasta la fachada de los edificios se reflejan en la siguiente tabla:

Vialios	Ancho calzada (m)	Distancia fachada dcha. (m)	Distancia fachada izq. (m)
Avda. de Madrid	15	0	10
Camino de la Torrecilla	6	3	0
c/Vázquez Coronado	3,4	1,8	0
Vialio local nuevo SUNC-4	6	12	5
Vialio sistema general E-33.2	10	16	0

- Velocidad media prevista en cada vialio: se considera una velocidad media de 50 Km/h para la Avda. de Madrid y el vialio sistema general E-33.2, y de 30 km/h para los otros tres viales.

Con los datos anteriores se obtiene el nivel sonoro de una hora en un receptor situado a dos metros de la fachada de un edificio en los períodos diurno y nocturno, sin considerar posibles reducciones de ruido por distintos efectos como obstáculos o vegetación en las calles como situación menos favorable.

Los niveles sonoros estimados se detallan en la siguiente tabla, comprobándose que no se alcanzan los niveles sonoros máximos (zona Tipo 2, 55 día y 45 noche; zona Tipo 3, 65 día y 50 noche).

vialios	Nivel sonoro estimado dB(A)			
	Día		Noche	
	Sentido 1	Sentido 2	Sentido 2	Sentido 2
Avda. de Madrid	52,99	52,67	31,35	32,34
Camino de la Torrecilla	37,42	41,23	18,96	16,88
c/ Vázquez Coronado	35,92	39,73	17,45	15,36
Vialio local nuevo SUNC-4	48,75	54,71	33,44	31,05
Vialio sistema general E-33.2	51,56	50,79	33,70	34,62

## 7. ZONAS DE SERVIDUMBRE ACÚSTICA y DE RESERVA DE SONIDO DE ORIGEN NATURAL

En el ámbito territorial de la Modificación del PGOU propuesta no existen zonas de servidumbre acústica ni de reserva de sonido de origen natural.



15 DIC. 2011

con las precisiones que se establecen en la citada orden.  
SECRETARIO DEL CONSEJO DE FOMENTO Y ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

ANEJO 2: Ruido

## 8. MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS DE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

Como exige el apartado 2 del art. 7 de la Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León, se establecen a continuación algunas medidas para prevenir y reducir la contaminación acústica con el objetivo de garantizar que se alcanzan los objetivos de calidad.

Estas medidas correctoras reducen los niveles sonoros en aquellos ámbitos donde se producen niveles altos cercanos al máximo.

El cálculo de los niveles sonoros se ha realizado considerando un pavimento de asfalto liso (hormigón o masticado), por lo que se recomienda la utilización de pavimentos porosos, que a velocidades entre 0 y 60 km/h reduce el ruido en 1 dB, según la siguiente tabla:

Tabla: procedimiento de corrección según Recomendación 2003/613/CE

Clases de pavimento	Corrección del nivel de ruido		
	0-60 km/h	61-80 km/h	81-130 km/h
Pavimento poroso	- 1 dB	- 2 dB	- 3 dB
Asfalto liso (hormigón o masticado)	0 dB		
Cemento hormigón y asfalto rugoso	+ 2 dB		
Adoquinado de textura lisa	+ 3 dB		
Adoquinado de textura áspera	+ 6 dB		

Se recomienda que en el equipamiento público se sitúen ajardinamientos entre el viario y la ubicación del edificio (o edificios) con el fin de reducir el nivel sonoro por espacio abierto.

No se ha considerado la influencia de las bandas verdes de arbolado que se podrían implantar a lo largo de la Avda. de Madrid, especialmente en la colindancia de esta avenida con el espacio libre del nuevo SUNC-4, y también en la colindancia del SUNC-4 con el sistema general E-33.2. La absorción sonora potencial de estas bandas depende de muchos factores difíciles de predecir en este momento, como su densidad, altura de las masas verdes, etc.

En el viario sistema general E-33.2, y en calles que limiten zonas de diferente tipo se recomienda que se ubique la banda de aparcamiento en el lado más restrictivo de nivel sonoro, para que la distancia a la fuente emisora sea mayor consiguiendo reducciones significativas de ruido.



28 JUL. 2011

15 DE MAYO 2011

con las preferencias que se establecen en la citada orden.  
ANEJO 3. Estimación gastos urbanización y ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:  
MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA  
EN EL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-4

PROMOTOR:  
AUTO REPUESTOS PALENCIA, S.A.  
JOCALBERT, S.L.

REDACTOR:  
DIMENSIÓN INGENIERÍA S.L.- FERMÍN ANTUÑA ANTUÑA

FASE DEL TRABAJO:  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL

FECHA:  
MAYO 2011

ANEJO 3 (no vinculante):  
ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN ENTRE LA  
MODIFICACIÓN PROPUESTA Y EL PGOU VIGENTE

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE PALENCIA EN EL SUNC-4



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

DILIGENCIA: El presente documento ha sido  
aprobado provisionalmente por el Pleno  
Municipal en sesión de 28 JUL. 2011

EL SECRETARIO,

15 DIC 2011

con las precisiones que se establecen en la citada orden.  
SANEJO.3: Estimación gastos urbanización  
ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

Para realizar una estimación comparativa de los gastos de urbanización entre la Modificación propuesta y el PGOU vigente, vamos a tener en cuenta los gastos de la ejecución material de la urbanización y los gastos complementarios que pueden ser más significativos (no consideraremos los honorarios de Proyectos de Actuación y Urbanización, gastos de constitución y gestión de entidades urbanísticas colaboradoras, etc.).

### 1. MODIFICACIÓN DEL PGOU PROPUESTA: ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN de la UA-4.1 DEL NUEVO SUNC-4

Tomamos datos de costes por m<sup>2</sup> empleados para estimaciones similares por el Ayuntamiento de Palencia. En la unidad de actuación única UA-1 del nuevo SUNC-4 tendríamos los siguientes gastos de urbanización:

- Viario público:	3.830 m <sup>2</sup> x 110 €/m <sup>2</sup> :	421.300 €
- Espacio libre público:	4.975 m <sup>2</sup> x 22 €/m <sup>2</sup> :	109.450 €
Total:		530.750 €

Estos gastos corresponderán en su totalidad a los propietarios de las siete parcelas privadas incluidas en la UA-4.1 del nuevo SUNC-4.

### 2. PGOU VIGENTE: ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN de la UA-4.2 Y UA-4.3

Los gastos que corresponden a los propietarios de las siete parcelas incluidas en las UA-4.2 y UA-4.3 del PGOU vigente son los siguientes:

#### UA-4.2 PGOU VIGENTE

Las indemnizaciones por demolición de la nave existente y de las viviendas existentes en el Camino de la Torrecilla se estiman con el coste de reposición corregido (250 €/m<sup>2</sup> para la nave y 300 €/m<sup>2</sup> para las viviendas).

- Viario público:	2.320 m <sup>2</sup> x 110 €/m <sup>2</sup> :	255.200 €
- Indemnización nave:	4.473 - 2.112 = 2.361 m <sup>2</sup> x 250 €/m <sup>2</sup> =	590.250 €
- Indemnización viviendas:	761 m <sup>2</sup> x 300 =	228.300 €
Total:		1.073.750 €

Los propietarios de las 7 parcelas representan el 39,60 % de la superficie de la UA-4.2 (= 6.785 m<sup>2</sup>/17.132 m<sup>2</sup>). Por tanto les corresponde sufragar ese porcentaje de los gastos de urbanización: 39,60 % s/1.073.750 € = 425.205 € (A).

#### UA-4.3 PGOU VIGENTE

- Viario público:	3.340 m <sup>2</sup> x 110 €/m <sup>2</sup> :	367.400 €
- Espacio libre público:	1.357 m <sup>2</sup> x 22 €/m <sup>2</sup> :	29.854 €
Total:		397.254 € (B)

Los propietarios de las 7 parcelas representan el 100,00 % de la superficie de la UA-4.3. Por tanto les corresponde sufragar la totalidad de los gastos de urbanización.

Total A) + B) = 822.459 €.

### 3. CONCLUSIÓN

Los gastos de urbanización que deberán sufragar los propietarios de las siete parcelas privadas incluidas en el nuevo SUNC-4 previsto por esta Modificación del PGOU son muy inferiores a los gastos que les corresponderían según el PGOU vigente (530.750 € frente a 822.459 €).



INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:  
MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA  
EN EL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-4

PROMOTOR:  
AUTO REPUESTOS PALENCIA, S.A.  
JOCALBERT, S.L.

REDACTOR:  
DIMENSIÓN INGENIERÍA S.L.- FERMÍN ANTUÑA ANTUÑA

FASE DEL TRABAJO:  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

FECHA:  
SEPTIEMBRE 2011

Junta de Castilla y León  
CONSEJERÍA DE PROMOCIÓN Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
El presente documento es un instrumento de planeamiento  
por Orden de la Consejería de Promoción y Medio Ambiente  
de fecha:

15 DIC. 2011

con las precisiones que se establecen en la citada orden.  
SECRETARIO DEL CONSEJO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

ANEJO A LA MEMORIA:  
AUSENCIA DE AFECCIÓN EN CUANTO A RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS

Se realiza en este Anejo a la Memoria un estudio-análisis de los riesgos, tanto naturales como tecnológicos, para concluir que **no existen áreas sometidas a estos riesgos** y por tanto potencialmente peligrosas para la población o para los recursos naturales.

### 1. RIESGOS NATURALES

- **Inundación:** el ámbito de la Modificación no afecta al dominio público hidráulico, la zona de policía, la zona de flujo preferente y las avenidas correspondientes a periodos de retorno de 100 y 500 años del río Carrión, no existiendo terrenos expuestos al riesgo de inundación.

- **Colindancia con terrenos forestales:** el ámbito de la Modificación no es colindante con terrenos forestales por lo que no han de tenerse en cuenta las exigencias específicas establecidas en el CTE (sección SI 5) para el caso de colindancia con terrenos forestales.

- **Sismos:** intensidad menor de IV en la totalidad del municipio de Palencia, menor intensidad registrada en los Mapas de Peligrosidad Sísmica (período de retorno de 500 años), publicados por el Instituto Geográfico Nacional.

- **Movimientos de tierras y desprendimientos:** no existe riesgo de deslizamientos ni erosión.

- **Derivados de las condiciones climatológicas:** nevada, riesgo bajo; niebla, riesgo medio; heladas, riesgo bajo.

- **Desertificación:** riesgo bajo.

### 2. RIESGOS TECNOLÓGICOS

- **Derivados del almacenamiento de sustancias peligrosas:** no existe este riesgo.

- **Nuclear:** el municipio de Palencia no se encuentra en área afectada por riesgo nuclear, ya que no existe en él ni en sus proximidades ninguna central nuclear ni instalaciones de almacenamiento o reactor de investigación.

### 3. CONCLUSIÓN

La Modificación del PGOU de Palencia en el SUNC-4 no afecta a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo, por lo que no es exigible solicitar el informe de la Agencia de Protección Civil y Consumo de la Consejería de Interior y Justicia de la Junta de Castilla y León.

Palencia, 1 de septiembre de 2011  
El Equipo Redactor



ROBERTO SIMÓN ABRIL (POR DIMENSIÓN INGENIERÍA S.L.)



FERMÍN ANTUÑA ANTUÑA