

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN**  
**AA-U.4.2 PGOU DE PALENCIA**

**INVERSIONES SALGEL S.L.**

**Francisco Javier Doyague Tejedo, arquitecto.**

## **ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN AA-U.4.2 PGOU DE PALENCIA:**

### **ÍNDICE:**

---

#### **MEMORIA VINCULANTE**

#### **ANTECEDENTES**

Iniciativa.

Objeto.

Modificación que propone

Legislación aplicable.

- Legislación estatal:
- Legislación urbanística y de ordenación territorial
- Normativa sectorial
- Planeamiento urbanístico vigente

#### **CONVENIENCIA.**

#### **INTERÉS PÚBLICO.**

#### **IDENTIFICACIÓN**

#### **JUSTIFICACIÓN**

#### **ESTADO ACTUAL Y ESTADO PROPUESTO.**

#### **JUSTIFICACIONES LEGALES**

- *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.*
- *Informe o memoria de sostenibilidad económica*
- *Estudio económico*
- *Cumplimiento del artículo 58 de la ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como arts. 172 y 173 del decreto 22/2004, de 23 de enero, por el que se aprueba el reglamento de urbanismo de Castilla y León*
- *Cumplimiento de la Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León.*
- *Cumplimiento de la Ley de Protección Ciudadana de Castilla y León*
- *Cumplimiento de Trámite Ambiental*

## **RESUMEN EJECUTIVO.**

### **Fichas y Planos, actuales y reformados.**

- LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO Y DELIMITACIÓN DE LA PROPUESTA.
- **FICHA AA-U 4.2 ESTADO ACTUAL:**
- **PLANOS ESTADO ACTUAL**
- 7- CALIFICACION PORMENORIZADA
- 9.4- ALINEACIONES\_ZONAS DE ORDENANZA Y RED VIARIA
- 11.4- PLANO DE GESTION
- **FICHA AA-U 4.2 ESTADO REFORMADO:**
- **PLANOS ESTADO REFORMADO**
- 7- CALIFICACION PORMENORIZADA
- 9.4- ALINEACIONES\_ZONAS DE ORDENANZA Y RED VIARIA
- 11.4- PLANO DE GESTION

### **Anexo: Documento de Cesión**

## **ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN AA-U.4.2 PGOU DE PALENCIA:**

### **MEMORIA VINCULANTE**

#### **ANTECEDENTES**

Se redacta este Estudio de Detalle para su aprobación definitiva.

La aprobación inicial del presente Estudio de Detalle se acordó en Junta de Gobierno Local el día 29 de Enero de 2016.

Se recibe informe IP 04-2016 de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, solicitando justificación del ajuste de la delimitación y del sistema de obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas que están dentro del perímetro de la tapia.

Se justifica en el apartado de JUSTIFICACIÓN.

#### **Iniciativa.**

Se realiza el presente Estudio de Detalle de la actuación aislada de urbanización AA-U.4.2 PGOU de Palencia, por iniciativa de "INVERSIONES SALGEL, S.L., con domicilio social en C/ Fernández de la Hoz, 45. 28010 Madrid y CIF B-87.136.131, actuando como representante Salvador-Elías López Arévalo, con DNI, 5273232\_E, en calidad de administrador de INVERSIONES SALGEL, S.L.

El técnico redactor de este documento es Francisco Javier Doyague Tejedo, arquitecto colegiado en su Delegación de Palencia por el Colegio Oficial de Arquitectos de León con el nº 3.351.

#### **Objeto.**

El objeto del presente Estudio de Detalle es:

- Modificar la Delimitación la Unidad Aislada de Urbanización AA-UA 4.2 del PGOU ajustándola a la realidad física y material.

#### **Modificación que propone:**

- Fruto de la comprobación y medición del terreno, se modifica materialmente la delimitación y como consecuencia la superficie de la Delimitación la Unidad Aislada de Urbanización AA-UA 4.2 del PGOU ajustándola a la realidad física y material.

#### **Ámbito Territorial.**

- El estudio de detalle afecta al ámbito de la actuación aislada de urbanización AA-U 4.2 del PGOU de Palencia. Es un suelo urbano consolidado. La actuación se ubica en la calle Batalla de Tamarón 3.



### **Legislación aplicable.**

En todo lo regulado por este documento, se aplicara la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

#### **LEGISLACION ESTATAL:**

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo (BOE de 26 de junio de 2008).
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local.
- Real Decreto 2586/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el
- Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades locales.
- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

#### **LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y DE ORDENACIÓN TERRITORIAL**

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y sus modificaciones.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero y sus modificaciones.
- Ley 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOE num.181, de 28 de julio de 2008).
- Orden FOM/208/2011, de 22 de febrero por el que se aprueba la instrucción técnica urbanística 1/2011, sobre emisión de Informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

#### **NORMATIVA SECTORIAL**

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León

#### **PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE**

- Plan de General de Ordenación Urbana de Palencia (PGOU Palencia)
- ORDEN FYM/922/2014, de 21 de octubre, de corrección de error en la Ficha de la AA-U.4.2. Batalla del Tamarón 3, del PGOU Palencia.

## **CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El **Plan General de Ordenación Urbana vigente fue aprobado** por la ORDEN FOM/1848/2008, de 16 de octubre y publicado en el BOCYL nº 216 de 7 de noviembre.

ORDEN FYM/922/2014, de 21 de octubre, de corrección de error en la Ficha de la Actuación Aislada de Urbanización AA-U.4.2. Batalla del Tamarón 3, del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia.

El presente Estudio de Detalle modifica determinaciones de ordenación detallada establecidas desde el planeamiento general en la delimitación de la Actuación Aislada de Urbanización AA-U.4.2. Batalla del Tamarón 3.

Por tanto, como establece la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y sus modificaciones, en su artículo 45, sobre Estudios de Detalle, en su apartado 1. Indica que los Estudios de Detalle pueden tener por objeto:

- a) En suelo urbano consolidado, modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables.

Así pues se comprueba en el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en su Artículo 133 sobre Estudios de detalle y en concreto sobre las determinaciones en suelo urbano consolidado, señala:

1.- En suelo urbano consolidado, los Estudios de Detalle deben limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hubiera establecido el instrumento de planeamiento general, de entre las previstas: a) En los artículos 92 a 100 para los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana.

Las unidades de actuación aislada se recogen implícitamente, dentro de las unidades de normalización, en tanto el art. 97 del Rucyl sobre unidades de normalización determina *“incluyendo las parcelas edificables que se transformen en solares y los terrenos reservados para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes”*

El instrumento adecuado para concretar este cambio de delimitación, es el Estudio de Detalle de la AA-U4.2 del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia.

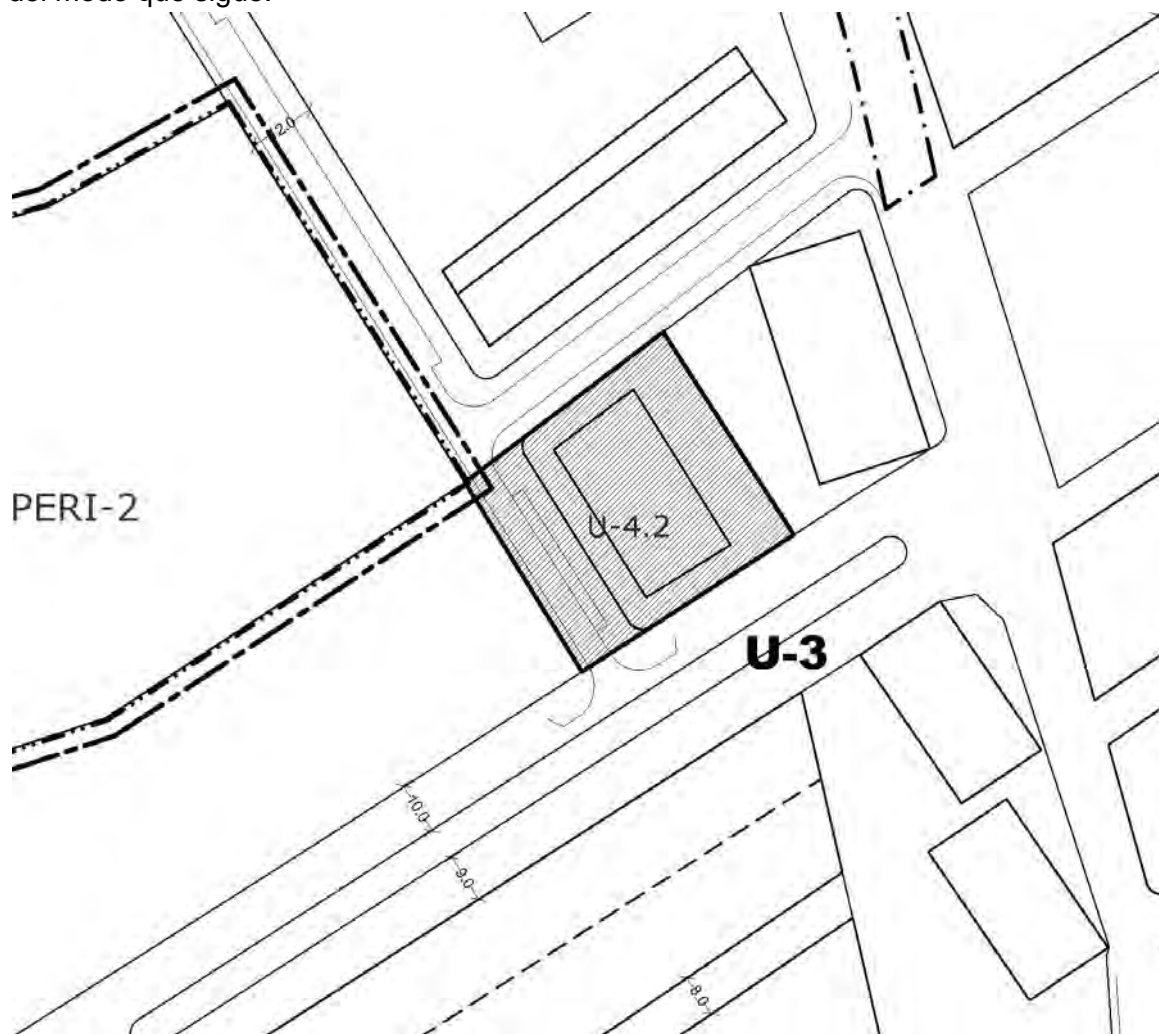
### **INTERÉS PÚBLICO DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

Según lo previsto en el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en cuanto al interés público de esta Modificación, se manifiesta:

Conforme al art. 4 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el planeamiento debe estar en continuo proceso de actualización, por ello se justifica el presente estudio de detalle, para actualizar las condiciones reales físicas y materiales de la delimitación de la Unidad AA-U 4.2.

### **IDENTIFICACIÓN de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran**

Actualmente el PGOU tiene delimitada la AA U 4.2, en una superficie rectangular del modo que sigue:





Al superponer el plano del PGOU con la realidad física se detecta que la base de cartografía del PGOU no se adecúa a la realidad física plenamente:



Se revela que la delimitación de la unidad se implanta sobre un espacio público totalmente urbanizado, del modo que sigue.



Estudio de detalle de la AA-U.4.2 PGOU de Palencia

Efectivamente, según el anterior PGOU de Palencia de 1992 estos terrenos son el resultado de una cesión urbanizada en 1997, según se desprende de la siguiente ficha urbanística.

**AYUNTAMIENTO DE PALENCIA  
SERVICIO DE URBANISMO**

**INFORMACIÓN URBANÍSTICA (ARTº 43 L.R.S.O.U. 1/92)**

Solicitante D. DANIEL VALCUESTA GONZALEZ DNI/NIF 12.679.250-M  
Domicilio Avda. República Argentina, 9 - PALENCIA Teléfono \_\_\_\_\_

**DATOS SOBRE EL SOLAR O PARCELA**

Situación C/ BATALLA DE THARÓN  
Superficie (S) (m²) según Escrituras aportadas 302,25 según Planos y/o mediciones "in situ" 302,25

**DATOS URBANÍSTICOS SEGÚN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN**

Calificación: Ordenanza A. BLOQUES UNIFORMES Grado 2  
Ocup. Máxima Parcela (i) \_\_\_\_\_ Ocupación Terreno Público que exige la Alineación Oficial (m²) \_\_\_\_\_  
Edificabilidad (m²/m²) \_\_\_\_\_ Cesión Terreno a Vía Pública que exige la Alineación Oficial (m²) 342,77

Fachadas:	Altura Reguladora	Número de Plantas (**)		Voladizos en fachadas (***) (m)	Fondo edificable (m)	Superficie Edificable (m²)	
		Permitidas	Obligatorias			en Planta Baja	en Planta Pisos
C/ BATALLA DE THARÓN	12,50	IV (3+3+0)	—	1,20	—	—	—
C/ SANTA EUFEMIA	12,50	IV (3+3+0)	—	1,20	—	459,48	459,48
C/ E. EDUCATIVO	12,50	IV (3+3+0)	—	1,20	—	—	—
C/							

**DATOS DE GESTIÓN SEGÚN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN**

Área de Reparto (AR) 1 Aprovechamiento Tipo (At) 3635 Coef. de Homogeneización (u) 1.000

**APROVECHAMIENTOS RESULTANTES (Artº 26, 27, 96 y 97 L.R.S.O.U. 1/92)**

Aprovechamiento Urbanístico Susceptible de Apropiación (AUSA) (S x At x 0,85) (1) (2) u.a.  
Aprovechamiento Materializable (AM) (AUSA/u) (2) u.a./u.p.  
Aprovechamiento Real (Ar) (S. edificable x Núm. de Plantas) 2.152,55 (2) m²  
Diferencia de Aprovechamientos (Δ) (Ar - AM) (2) m² u.p.

Estos datos, basados en los documentos aportados por el Solicitante, tienen "carácter provisional" en tanto se presente Plano de Parcela suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente y Escritura de Propiedad, o documentos definitivos que acrediten la veracidad de los mismos.

**OBSERVACIONES**

El derecho al Aprovechamiento Urbanístico se verá reducido en un 50% si no se solicita licencia en el plazo marcado por el Planeamiento (4 años desde el 20-Enero-93) (Arts. 30 y 31 L.R.S.O.U. 1/92)

\* La Altura Reguladora Máxima se medirá desde la rasante de acera hasta la cara inferior del último forjado, medida en el centro de la fachada.

\*\* Las Alturas Mínimas Libres de Plantas serán, en general, 3,50 m para Planta Baja, 2,50 m para Plantas de Pisos y 2,50 m para Planta Bajo Cubierta, esta última con una pendiente máxima en faldones del 50%, y con una superficie construida máxima del 70% de la Planta de Pisos inmediatamente anterior.

\*\*\* Los voladizos deberán sacarse con una altura mínima desde la acera de 3,50 m y con una longitud máxima de 2/3 de la longitud de fachada.

En aquellos Planes Especiales, Planes Parciales o Estudios de Detalle en que se establezca otra forma edificatoria y normativa distinta a la general, se estará a lo indicado en ellos.

(1) De Acuerdo con el Real Decreto-Ley 5/1996 de 7 de junio, en su Artículo 2. Uno. "En suelo urbano el aprovechamiento urbanístico del titular de un terreno no incluido en una unidad de ejecución, será el que resulte de aplicar el aprovechamiento tipo del área de reparto en el que se encuentre", por lo que la expresión indicada pasa a ser (AUSA) (S x At).

(2) Los APROVECHAMIENTOS NO HAN SIDO AJUSTADOS POR QUÉSENO APROBADO EL PLANO DE 12. NOV. 96

Palencia, a 10 de ABRIL de 1997  
El C.S. de Planeamiento Técnico [Firma] Vº Bº El Jefe del Servicio de Urbanismo [Firma]



**AYUNTAMIENTO DE PALENCIA  
SERVICIO DE URBANISMO**

**DATOS PARA INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

Solicitante D. JAVIER VALCUEENDE GONZALEZ DNI/NIF 12.679.250-B  
Domicilio Avda. República Argentina, nº 8 Teléfono \_\_\_\_\_

**DATOS SOBRE EL SOLAR O PARCELA**  
Situación C/ Batalla de Tamarón

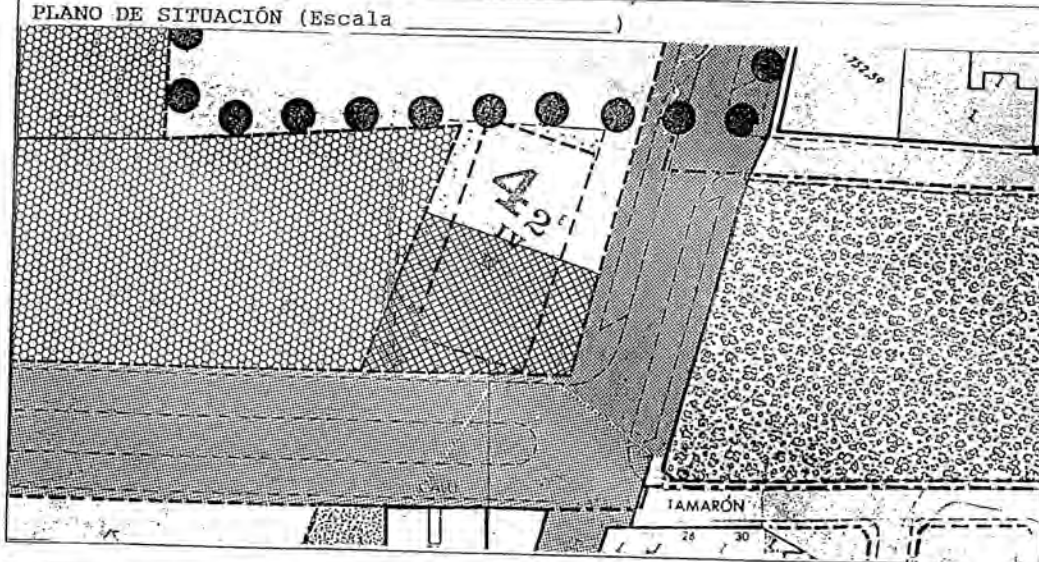
Superficie (S) (m<sup>2</sup>) según Escrituras aportadas 802,25 según Planos y/o mediciones "in situ" 802,25

**DATOS URBANÍSTICOS SEGÚN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN**

Zonificación; Ordenanza 4 Grado 2  
Ocup. Máxima Parcela (%) \_\_\_\_\_ Ocupación Terreno Público que exige la Alineación Oficial (m<sup>2</sup>) \_\_\_\_\_  
Edificabilidad (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) \_\_\_\_\_ Cesión Terreno a Vía Pública que exige la Alineación Oficial (m<sup>2</sup>) 342,79

Fachadas:	Altura Reguladora (m)	Número de Plantas (**) Permitidas	Voladizos en Fachadas (***) (m)	Fondo edificable (m)	Superficie Edificable (m <sup>2</sup> )	
					en Planta Baja	en Planta Pisos
C/ <u>B. Tamarón</u>	<u>12,5</u>	<u>B+3+AT</u>			<u>459,48</u>	<u>459,48</u>
C/ <u>S. Eufemia</u>	<u>12,5</u>	<u>B+3+AT</u>				
C/ _____						
C/ _____						

**PLANO DE SITUACIÓN (Escala \_\_\_\_\_)**



**OBSERVACIONES**

Edificación existente: Superficie aproximada (m<sup>2</sup>) \_\_\_\_\_ Núm. de Plantas \_\_\_\_\_

SOLAR

Palencia, a 2 de abril de 1997  
El C.S. de Operativa de Apoyo \_\_\_\_\_

**AYUNTAMIENTO DE PALENCIA**  
**SERVICIO DE URBANISMO**

**ALINEACIÓN URBANÍSTICA**

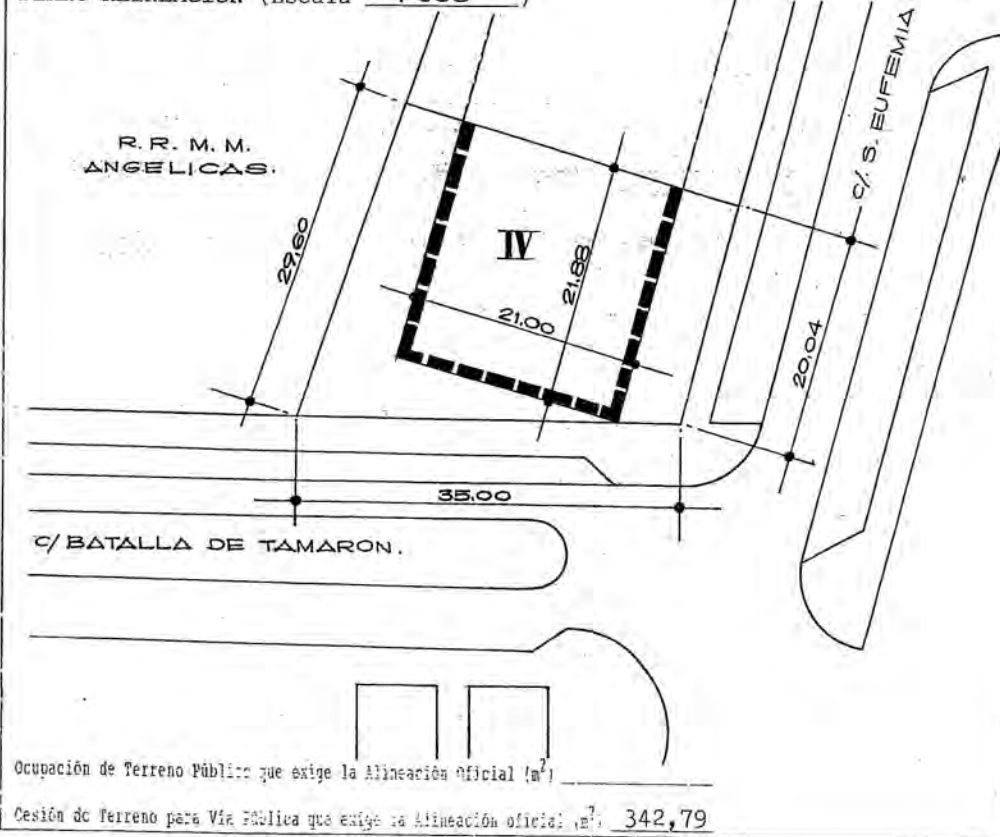
Solicitante D. JAVIER VALCUENDE GONZALEZ DNI/NIF 12.679.250-B  
Domicilio Avda. República Argentina, nº 8 Teléfono \_\_\_\_\_

**DATOS SOBRE EL SOLAR O PARCELA**

Situación C/ Batalla de Tamarón

Fachadas	Longitud (m)	Ancho asignado calle (m)	Ancho de Acera (m)	Rasante (m)
c/ Batalla de Tamarón	42,88	24,00	Existente	Existente
c/ Santa Eufemia	21,88	24,00		
c/				
c/				
LONGITUD TOTAL (m):		64,76		

PLANO ALINEACIÓN (Escala 1:500)



Ver OBSERVACIONES al dorso

Palencia, a 2 de Abril de 1997

El Jefe de la U.G. de Delimitación

Veº El C.S. de Operativa de Apoyo

Veº El Jefe del Servicio de Tránsito

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*



Lo que se pretende es modificar la alineación a la realidad física y los elementos materiales que allí existen:

La tapia que delimita la propiedad de la actuación aislada y la tapia que delimita el PERI-2 de los PP Barnabitas al norte de esta actuación, sobre la que se apoya el nuevo vial de apertura previsto por el PGOU.



Para determinar con exactitud el ámbito se realiza un levantamiento topográfico del lugar, el cual se incluye en el presente estudio de detalle, que arroja una diferencia de superficie de 71,15 m<sup>2</sup>, lo que se traduce en un 3,74% de diferencia.

La unidad AAU-4.2 no verá reducida la edificabilidad en tanto que esta se define gráficamente, según las condiciones de la ficha. Aunque la unidad reducirá sus posibilidades de aprovechamiento bajo rasante, no influyen en las condiciones fundamentales de la unidad. Del mismo modo tampoco se verá reducida la cesión futura de apertura de calle prevista en esta unidad.

Así pues, además de delimitar de la AAU-4.2, se ajustarán 71,15 m<sup>2</sup> como espacio libre público, calificación que adquirieron en su momento. Es decir, habrá un incremento de espacio libre público no contemplado en el actual PGOU, aunque sí, en el anterior.



## **JUSTIFICACIÓN de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran**

La modificación de la delimitación obedece a cuatro justificaciones o necesidades.

1º\_Existe una discordancia entre los planos del PGOU y la realidad física. La cual se pone de manifiesto en tanto se realiza un levantamiento topográfico del lugar.

2º\_El PGOU considera esta Unidad Aislada de Urbanización como el resto, pertenecientes a un único propietario o parcela, en tanto que dos o más propietarios o parcelas, se incluyen dentro de las Unidades de Normalización y Urbanización.

La unidad aislada de urbanización se plantea desde el Plan como una parcela para que complete su urbanización y alcance su condición de solar. La propiedad se encuentra delimitada por una tapia, la cual no ofrece dudas de hasta dónde llega la propiedad.

3º\_El terreno de 71,15 m2 fuera de la unidad alcanzó su condición urbana antes de la redacción del PGOU de 2008. Esta porción de 71,15 m2 está dentro de un terreno ya ha materializado su aprovechamiento en un bloque de viviendas, el nº 11 de la Calle Batalla de Tamarón, en el año 1999, según el anterior PGOU. Ello se desprende de las condiciones de la ficha urbanística que se anexa, a continuación. Los 71,15 m2 no tienen diferencia alguna respecto del estado de la urbanización del resto de los metros cedidos en aquel momento, siendo todo ello vía pública.

Así es, los 71, 15 m2 agotaron su aprovechamiento en la ejecución del bloque de viviendas antes mencionado. Esta porción de parcela se urbanizó y se calificó de Vía Pública, junto con otros metros cuadrados hasta alcanzar los 342,72 m2 según muestra la ficha urbanística.

De otro modo sería una incongruencia que un mismo terreno proporcione dos veces aprovechamiento lucrativo.

**JUSTIFICACIÓN** sobre porque no se ajusta al perímetro de la tapia en toda su longitud y sistema de obtención de los terrenos destinados a dotaciones públicas que estando dentro del perímetro de la tapia, quedan fuera del ámbito de la Actuación aislada, conforme solicita el **INFORME IP 04-2016 de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo:**

1º Geométricamente el PGOU propone una forma rectangular cuya longitud del lindero norte se conserva fielmente al PGOU y al lindero Sur o Calle Tamarón no, porque entra en otra propiedad que ya se agotó su aprovechamiento en 1997.

2º Desaparecería el ELUP, que sí, contempló gráficamente el PGOU, cosa lógica, a tenor del resultado que implicaría la desaparición de este ELUP, se daría lugar a una calle de 3 metros de ancho, pues se recuerda que aunque pasaría a ser espacio libre privado, sí está permitido por el PGOU su vallado hasta una altura de dos metros y se perdería el dominio público.

El PGOU previó un espacio libre público que no computó a los efectos de cálculo de espacios libres públicos, ni indicó el sistema de obtención. Así pues ante la falta de un sistema de expropiación previsto en el PGOU, y conforme a los criterios consensuados con los técnicos del Ayuntamiento, la propiedad entregará o cederá al Ayuntamiento, este espacio debidamente urbanizado, conforme al anexo que se acompaña al presente Estudio de Detalle.

## ESTADO INICIAL

<b>ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN</b>	<b>AA-U.4.2.</b>
--	------------------

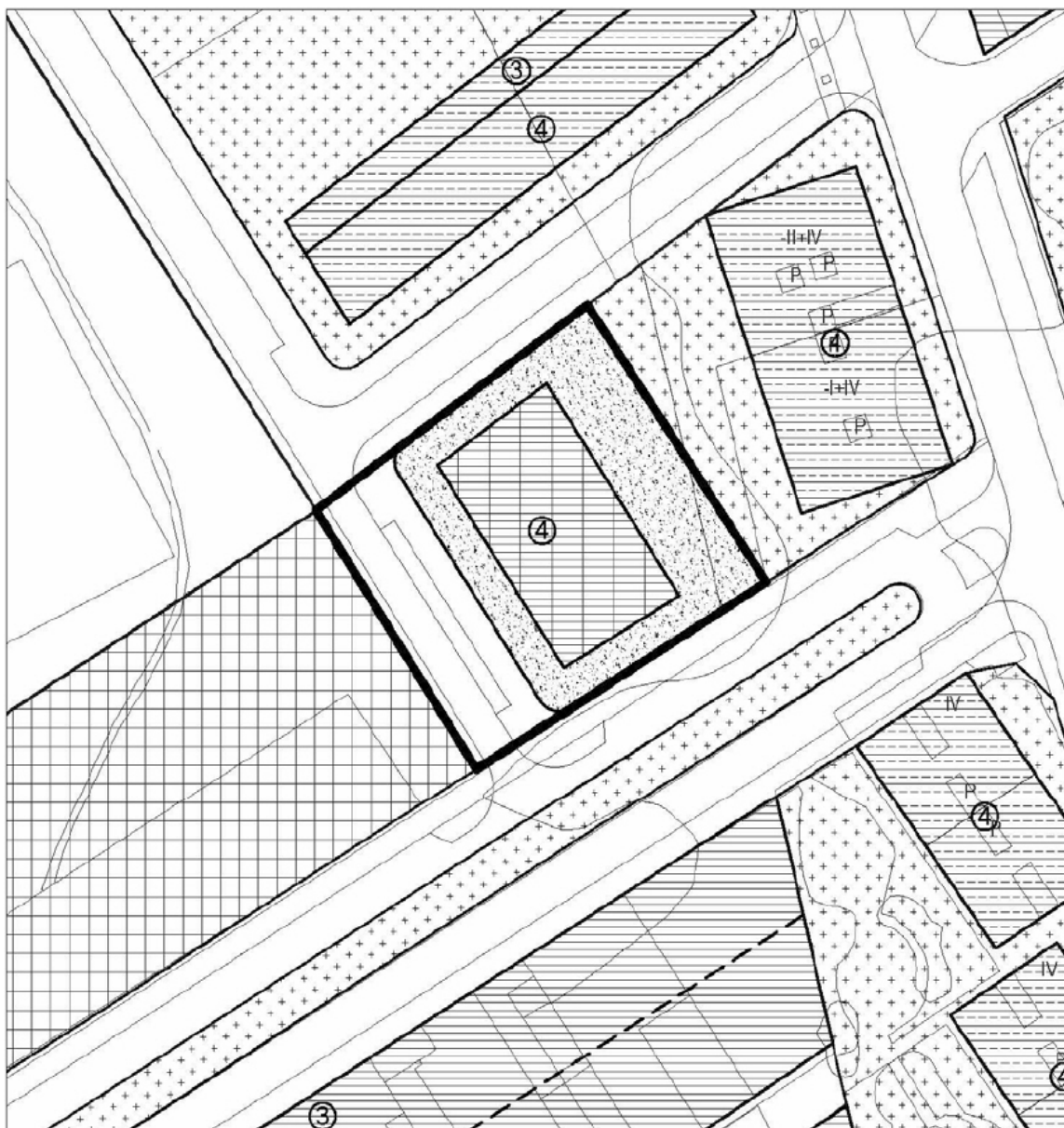
<b>OBJETO</b>	Prolongación de calle perpendicular a Batalla del Tamarón	
<b>SITUACIÓN</b>	Batalla del Tamarón 3	
<b>UNIDAD URBANA</b>		<b>U-3</b>

<b>UBICACIÓN EN PLANOS</b>	Alineaciones, zonas de ordenanza y red viaria	9.4
	Gestión	11.4

<b>DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA</b>	
Superficie de la Actuación Aislada (m <sup>2</sup> )	1.903,70
Zona de ordenanza	Bloque abierto grado 2
Índice de edificabilidad de la zona de ordenanza (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	<sup>(1)</sup>
Superficie de suelo con aprovechamiento (m <sup>2</sup> )	1.413,70
Superficie de cesión para ampliación de viario (m <sup>2</sup> )	490,00
Superficie de viario para completar urbanización (m <sup>2</sup> )	490,00
Instrumento de ejecución	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Dos años

<b>Nº de parcela</b>	<b>1</b>
Referencia catastral	30394-02
Superficie de parcela bruta (m <sup>2</sup> )	1.903,70
Superficie de cesión para ampliación de viario (m <sup>2</sup> )	490,00
Superficie de parcela neta (m <sup>2</sup> )	1.413,70
Aprovechamiento real de la parcela (m <sup>2</sup> )	2.328,88

<sup>(1)</sup> Edificabilidad definida gráficamente.

**Delimitación gráfica:**

## ESTADO MODIFICADO

<b>ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN</b>	<b>AA-U.4.2.</b>
--	------------------

<b>OBJETO</b>	Prolongación de calle perpendicular a Batalla del Tamarón	
<b>SITUACIÓN</b>	Batalla del Tamarón 3	
<b>UNIDAD URBANA</b>		<b>U-3</b>

<b>UBICACIÓN EN PLANOS</b>	Alineaciones, zonas de ordenanza y red viaria	9.4
	Gestión	11.4

<b>DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA</b>	
Superficie de la Actuación Aislada (m <sup>2</sup> )	1.832,55
Zona de ordenanza	Bloque abierto grado 2
Índice de edificabilidad de la zona de ordenanza (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	<sup>(1)</sup>
Superficie de suelo con aprovechamiento (m <sup>2</sup> )	1.342,55
Superficie de cesión para ampliación de viario (m <sup>2</sup> )	490,00
Superficie de viario para completar urbanización (m <sup>2</sup> )	490,00
Instrumento de ejecución	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Dos años

<b>Nº de parcela</b>	<b>1</b>
Referencia catastral	30394-02
Superficie de parcela bruta (m <sup>2</sup> )	1.832,55
Superficie de cesión para ampliación de viario (m <sup>2</sup> )	490,00
Superficie de parcela neta (m <sup>2</sup> )	1.342,55
Aprovechamiento real de la parcela (m <sup>2</sup> )	2.328,88

<sup>(1)</sup> Edificabilidad definida gráficamente.

**Delimitación gráfica:**

## **JUSTIFICACIONES LEGALES**

### **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 propuesta es coherente con el art. 4 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el planeamiento debe estar en continuo proceso de actualización, por ello se justifica el presente estudio de detalle, para actualizar las condiciones reales físicas y materiales de la delimitación de la Unidad AA-U 4.2.

La modificación que se propone no altera el modelo territorial.

### **Informe o memoria de sostenibilidad económica**

El artículo 15 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, R.D.L: 2/2008, de 20 de junio, exige que los instrumentos de ordenación incluyan un informe o memoria de sostenibilidad económica.

Este Estudio de Detalle afecta a Suelo Urbano Consolidado, y su contenido no implica algún tipo de actuación de urbanización no prevista anteriormente, por lo que no es preceptiva la presentación de este informe.

### **Estudio económico**

El artículo 116 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, precisa la presentación de un Estudio Económico en los Planes Generales y por lo tanto en sus modificaciones.

La propuesta que se realiza no implica que la Administración realice inversiones para lograr su objetivo, pues su desarrollo depende de la iniciativa privada. Esta modificación no afecta a Sistemas Generales, tampoco requiere de la ejecución de dotaciones públicas, ni tiene cargas urbanizadoras.

El Ayuntamiento no está obligado a realizar ninguno tipo de inversión, tampoco esta modificación supone comprometer gastos futuros de conservación o mantenimiento.

A la vista de lo anterior, no es necesario aportar un Estudio Económico o modificar del que consta el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Palencia.



**Cumplimiento del artículo 58 de la ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como arts. 172 y 173 del decreto 22/2004, de 23 de enero, por el que se aprueba el reglamento de urbanismo de Castilla y León:**

*Según la LUCYL en su Artículo 58 sobre Modificaciones, indica en su apartado 3c), que la aprobación de las modificaciones que afecten a espacios libres públicos o equipamientos públicos, existentes o previstos en el planeamiento, requerirá la sustitución de los que se eliminen por otros de superficie y funcionalidad similar.*

En este sentido hay que decir, que la presente modificación no afecta a espacios libres públicos o equipamientos públicos. Por lo que no es de aplicación el art. 172 del RUCYL.

Por otro lado el art 58.3d de la LUCYL, determina que para la aprobación de las modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población, o que cambien el uso del suelo, requerirá un incremento proporcional de las dotaciones urbanísticas públicas en el entorno próximo, y que se haga constar 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.

En este sentido hay que decir que la presente modificación no aumenta el volumen edificable, ni la densidad de población.

Por lo que tampoco es de aplicación el art. 173 del RUCYL.

**Cumplimiento de Artículo 36.1.b de la ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.**

Conforme al a la LUCYL en su artículo 36 sobre “Sostenibilidad y protección del medio ambiente” en su apartado 1 explica que: *El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la mejora de la calidad de vida de la población mediante el control de la densidad humana y edificatoria, y a tal efecto se atenderá a los siguientes criterios y normas:*”

Más adelante en su apartado b) regula: *En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000 metros cuadrados edificables por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento del aprovechamiento o de la densidad de población totales.*

El presente estudio de detalle, no aumenta el número de viviendas.

Así pues los objetivos que persigue art. 36.1.b del LUCYL quedan garantizados.

## **Cumplimiento de Trámite Ambiental**

En relación con el artículo 157.2 del RUCYL que explica que serán objeto de evaluación ambiental las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a la 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.

Hay que señalar que el presente estudio de detalle no tiene efecto alguno sobre el medio ambiente, por lo que no se ve obligado a realizar trámite ambiental.

## **Cumplimiento de la Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León.**

La justificación sobre el cumplimiento de la Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León, y en particular, de su artículo 7, viene determinado por la modificación planeamiento.

La modificación de la delimitación, no tiene ninguna afección sobre los niveles de ruido de la zona. Será el proyecto de edificación que actúe en la parcela o futura edificación, el que justificará las medidas de prevención y reducción de los niveles sonoros, conforme a la legislación vigente en esta materia.

Los sistemas de insonorización de cada actividad, se adecuarán a la normativa vigente en lo que se refiere al aislamiento acústico necesario para la realización de las actividades que se desarrollen dentro de los parámetros legalmente establecidos.

## **Cumplimiento de la Ley de Protección Ciudadana de Castilla y León**

El siguiente análisis tiene por objeto dar cumplimiento a la exigencia de la formulación de un análisis de riesgos, señalada por la Agencia de Protección Civil y Consumo de la Consejería de Interior y Justicia de la Junta de Castilla y León en su informe de fecha 19/05/2010.

La Unidad Aislada AAU 4.2, no se encuentra dentro de ningún área, delimitada por la administración competente, sometida a riesgos naturales o tecnológicos, por lo tanto no es necesario someter esta modificación a informe del órgano competente en materia de protección ciudadana. En el gráfico siguiente se aporta la zona inundable de probabilidad media, según los medios telemáticos del Ministerio de agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.



**RESUMEN EJECUTIVO:**

Ámbito territorial: Actuación Aislada de Urbanización AA-U 4.2.

**Determinaciones Modificadas:**

Delimitación de la Actuación Aislada de Urbanización, y como consecuencia de ello:

Superficie de parcela bruta inicial: 1903,70 metros cuadrados.

Superficie de parcela bruta propuesta: 1.832,55 metros cuadrados.

Superficie neta de la parcela inicial: 1413,70 metros cuadrados.

Superficie neta de la parcela propuesta: 1.342,55 metros cuadrados.

Incremento del Espacio Libre Público en 71,15 metros cuadrados respecto del vigente PGOU 2008 de Palencia

En Palencia a 19 de mayo de 2016.

Francisco Javier Doyague Tejedo, arquitecto.

## **Fichas y Planos, actuales y reformados.**

### LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO Y DELIMITACIÓN DE LA PROPUESTA.

#### FICHA AA-U 4.2 ESTADO ACTUAL:

##### PLANOS ESTADO ACTUAL

7- CALIFICACION PORMENORIZADA

9.4- ALINEACIONES\_ZONAS DE ORDENANZA Y RED VIARIA

11.4- PLANO DE GESTION

#### FICHA AA-U 4.2 ESTADO REFORMADO:

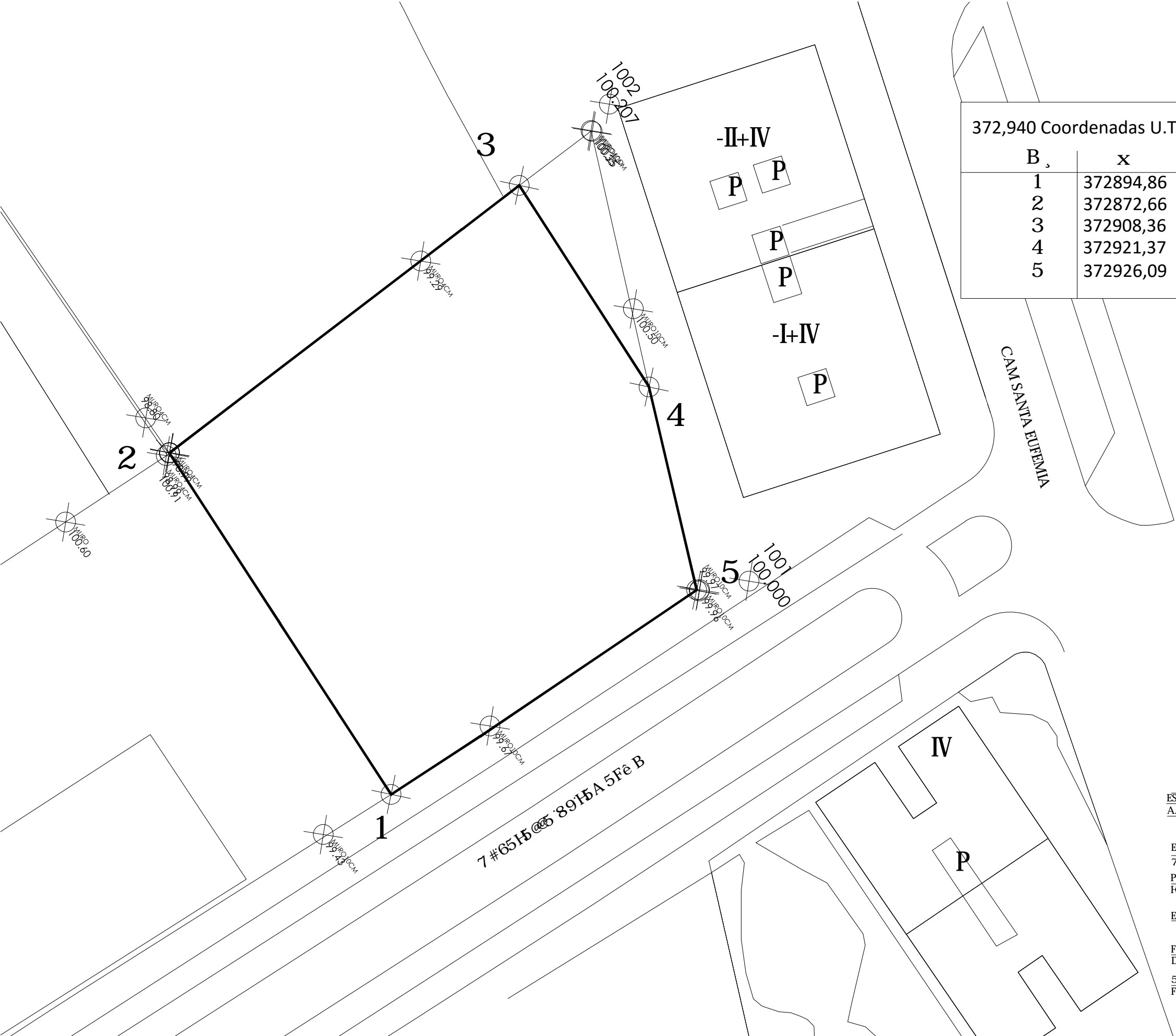
##### PLANOS ESTADO REFORMADO

7- CALIFICACION PORMENORIZADA

9.4- ALINEACIONES\_ZONAS DE ORDENANZA Y RED VIARIA

11.4- PLANO DE GESTION

**Fichas y Planos, actuales y reformados.**



372,940 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

B	x	y
1	372894,86	4653715,74
2	372872,66	4653750,19
3	372908,36	4653777,41
4	372921,37	4653756,84
5	372926,09	4653736,14

ESTUDIO DE DETALLE DE  
AAU-4.2 PGOU PALENCIA

EMPLAZAMIENTO:  
75 @ 65H @ 5'8915A 5Fe BZD5 @ B7-5  
PLANO 01  
HDC; Fã: 7C

ESCALA: 1/400

FECHA:  
DICIEMBRE  
5FE1407H 7c "b,") %XY 7C 5@  
FCO. JAVIER DOYAGUE TEJEDO

- **FICHA AA-U 4.2 ESTADO ACTUAL:**

**ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN**

**AA-U.4.2**

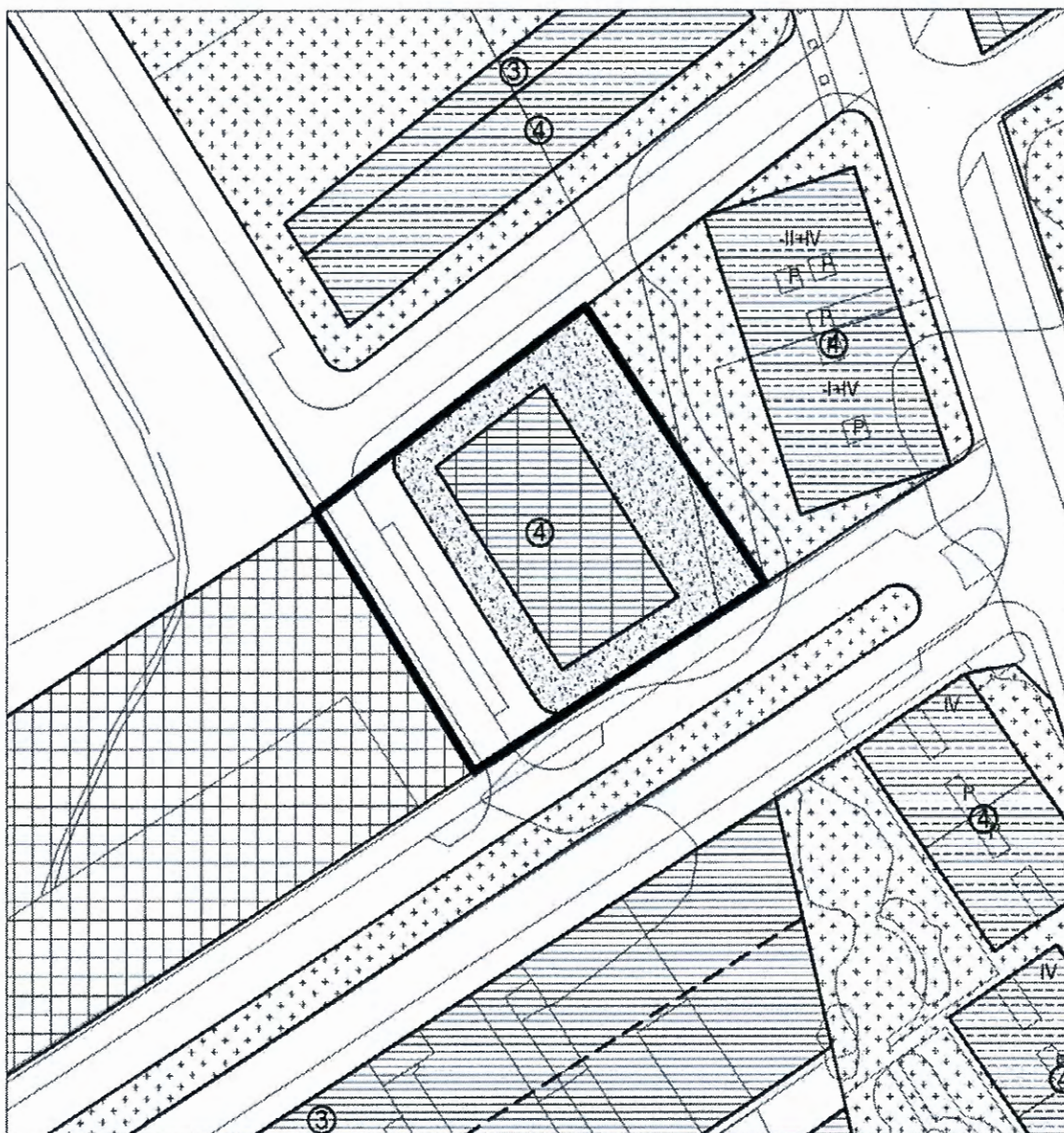


E 1/500



## ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN

AA-U.4.2



E 1/ 750





<b>ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN</b>	<b>AA-U.4.2</b>
--	-----------------

<b>OBJETO</b>	Prolongación de calle perpendicular a Batalla del Tamarón	
<b>SITUACIÓN</b>	Batalla del Tamarón 3	
<b>UNIDAD URBANA</b>		<b>U-3</b>

<b>UBICACIÓN EN PLANOS</b>	Alineaciones, zonas de ordenanza y red viaria	9.4
	Gestión	11.4

**DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA**

Superficie de la Actuación Aislada (m <sup>2</sup> )	1.903,70
Zona de ordenanza	Bloque abierto grado 2
Índice de edificabilidad de la zona de ordenanza (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(1)
Superficie de suelo con aprovechamiento (m <sup>2</sup> )	1.413,70
Superficie de cesión para ampliación de viario (m <sup>2</sup> )	490,00
Superficie de viario para completar urbanización (m <sup>2</sup> )	490,00
Instrumento de ejecución	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Dos años

<b>Nº de parcela</b>	<b>1</b>
Referencia catastral	30394-02
Superficie de parcela bruta (m <sup>2</sup> )	1.903,70
Superficie de cesión para ampliación de viario (m <sup>2</sup> )	490,00
Superficie de parcela neta (m <sup>2</sup> )	1.413,70
Aprovechamiento real de la parcela (m <sup>2</sup> )	2.328,88

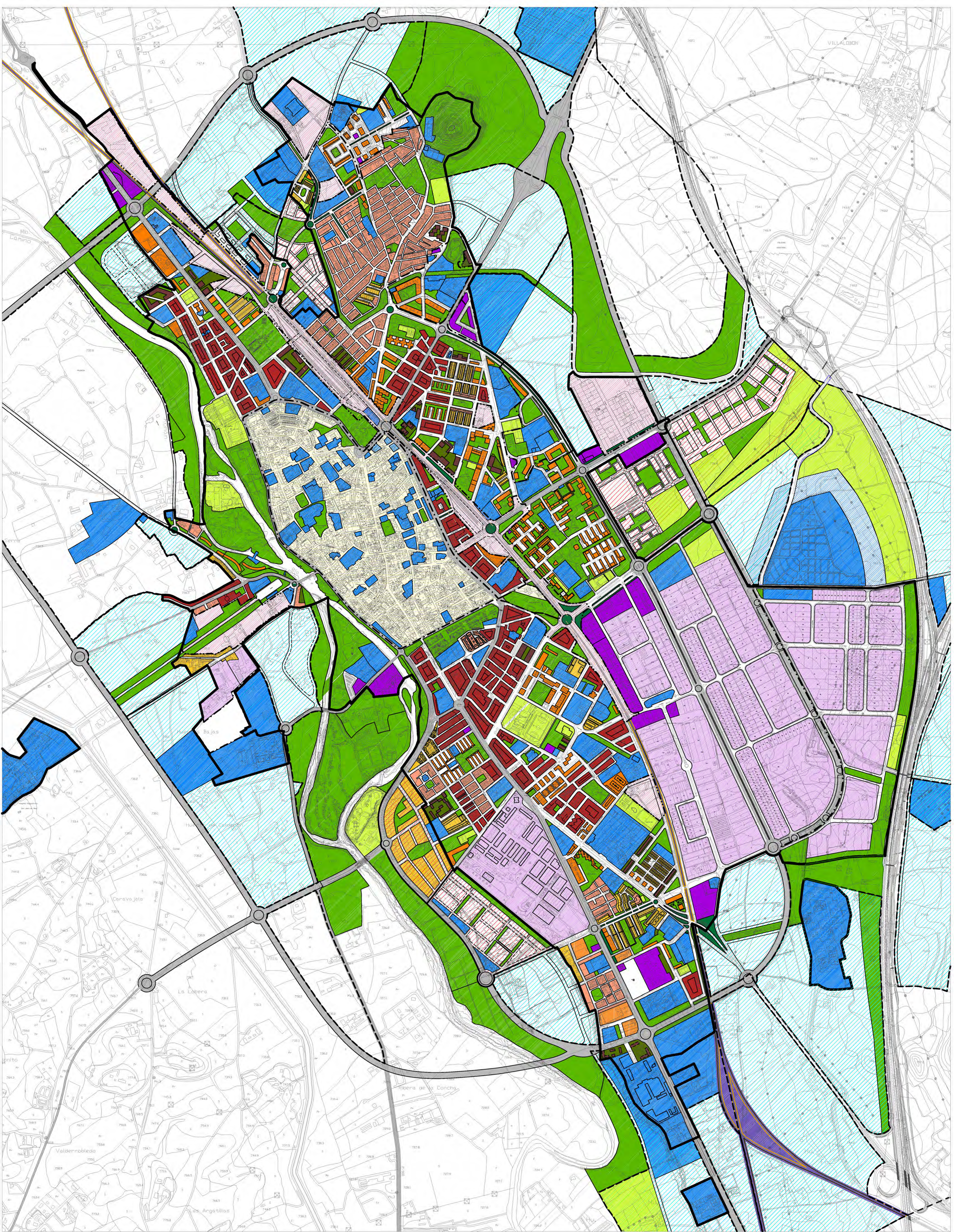
(1) Edificabilidad definida gráficamente.





- **PLANOS ESTADO ACTUAL**





- LIMITE SUELO URBANO

SUELO URBANO CON PLANEAMIENTO INCORPORADO (URPI)

DELIMITACIÓN DEL CASCO ANTIGUO DE PALENCIA (URPI 8)

SUELO URBANO CON PLANEAMIENTO REMITIDO (PERI)

SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE CON PLANEAMIENTO INCORPORADO (UZPI)

ZONAS DE ORDENANZA

MANZANA CERRADA INTENSIVA BAJA

MANZANA CERRADA INTENSIVA ALTA

VOLUMETRIA ESPECIFICA

BLOQUE ABIERTO GRADO 1

BLOQUE ABIERTO GRADO 2

espacio libre privado

VIVIENDA UNIFAMILIAR

TERCIARIO

INDUSTRIAL

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

EQUIPAMIENTO

PROTECCIÓN DEL CEMENTERIO

SG VIARIO

ESPACIOS AJORNADOS DEL SISTEMA VIARIO PÚBLICO

SG FERROVIARIO

AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

TEXTO REFUNDIDO

PLANO :

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

FECHA

ESCALA

NUMERO

MAYO 2008

1/8.000

7

EQUIPO REDACTOR











- **FICHA AA-U 4.2 ESTADO REFORMADO:**

<b>ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN</b>	<b>AA-U.4.2.</b>
--	------------------

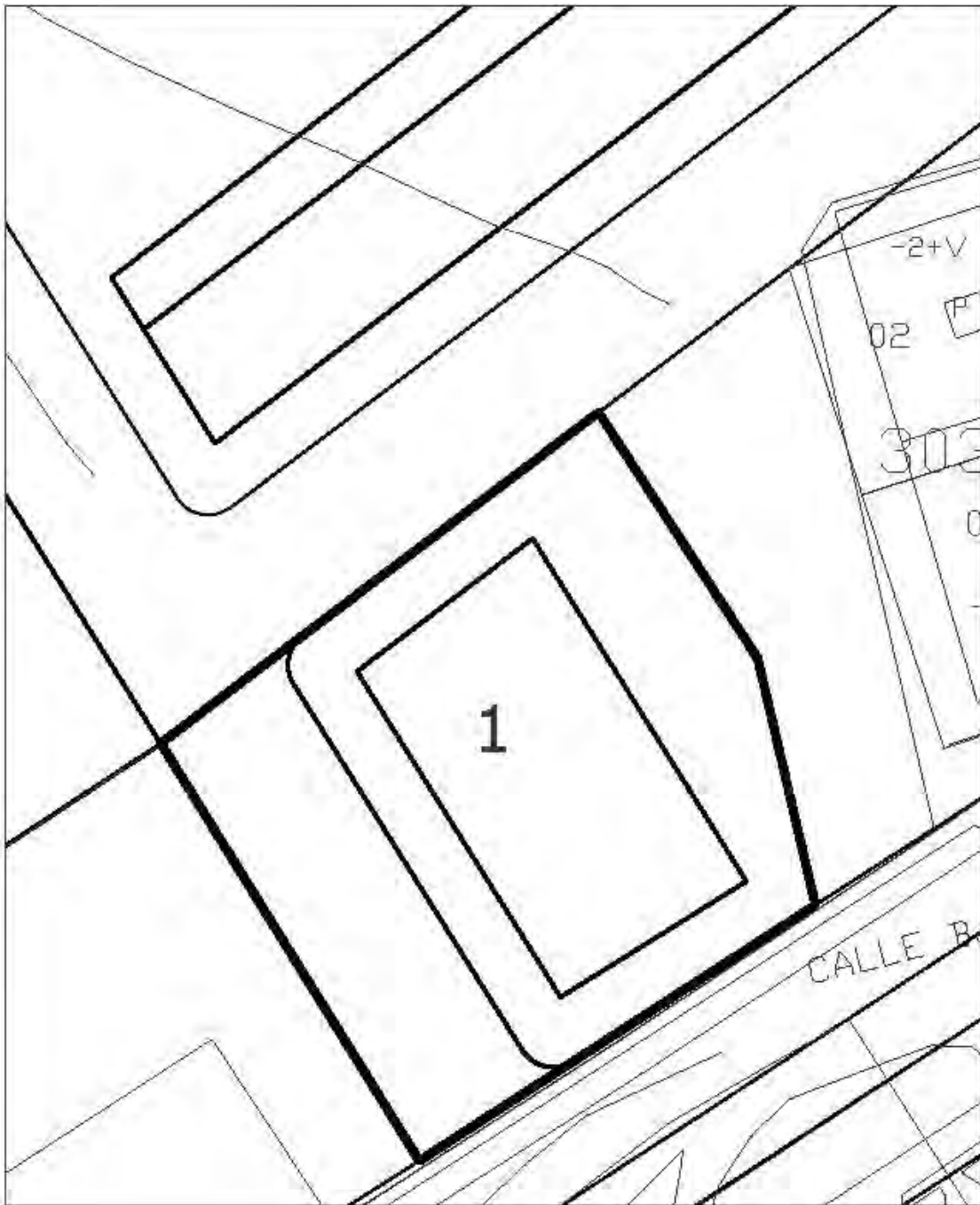
<b>OBJETO</b>	Prolongación de calle perpendicular a Batalla del Tamarón	
<b>SITUACIÓN</b>	Batalla del Tamarón 3	
<b>UNIDAD URBANA</b>		<b>U-3</b>

<b>UBICACIÓN EN PLANOS</b>	Alineaciones, zonas de ordenanza y red viaria	9.4
	Gestión	11.4

<b>DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA</b>	
Superficie de la Actuación Aislada (m <sup>2</sup> )	1.832,55
Zona de ordenanza	Bloque abierto grado 2
Índice de edificabilidad de la zona de ordenanza (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(1)
Superficie de suelo con aprovechamiento (m <sup>2</sup> )	1.342,55
Superficie de cesión para ampliación de viario (m <sup>2</sup> )	490,00
Superficie de viario para completar urbanización (m <sup>2</sup> )	490,00
Instrumento de ejecución	Proyecto de obra ordinaria
Plazo de ejecución	Dos años

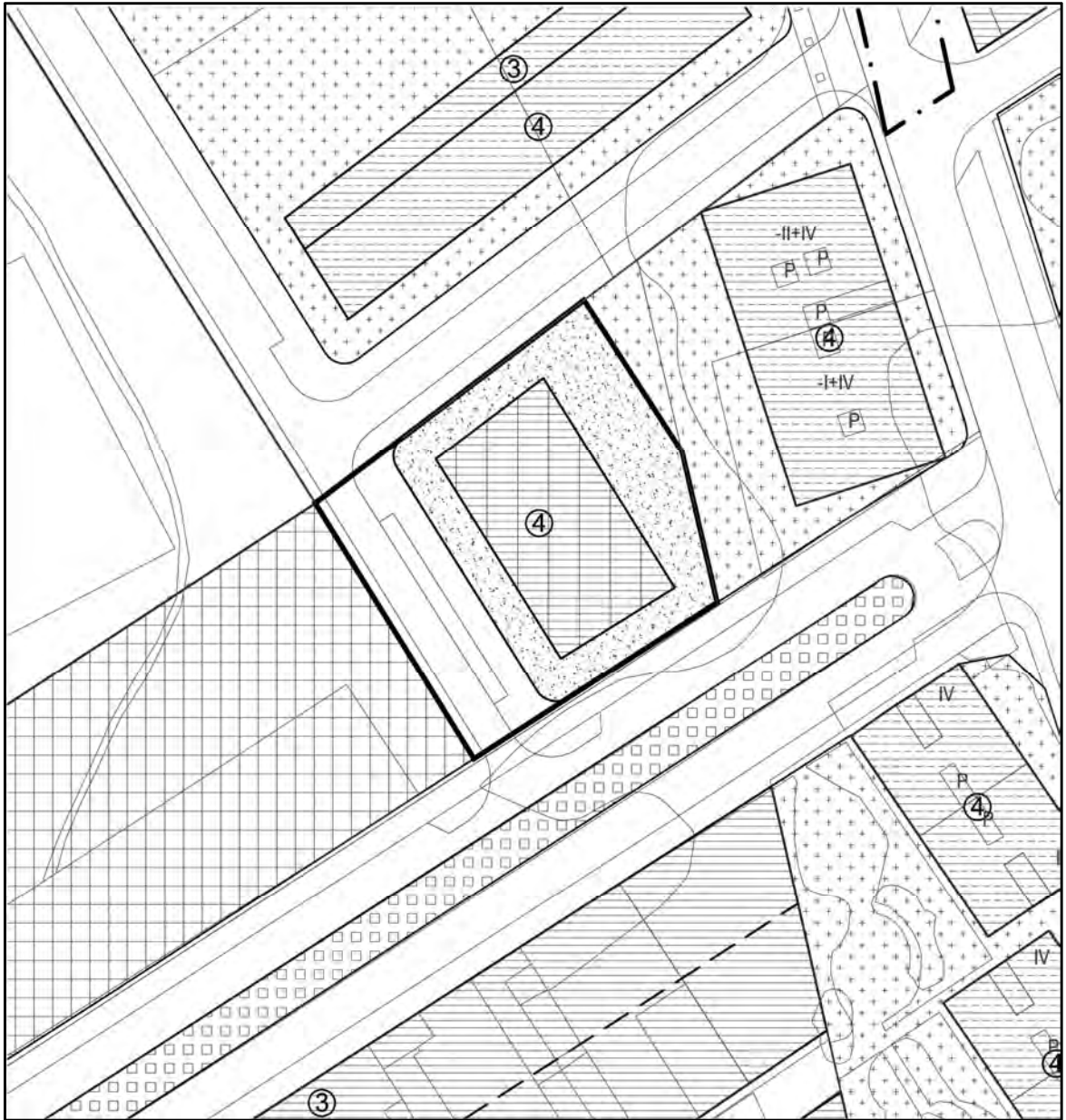
<b>Nº de parcela</b>	<b>1</b>
Referencia catastral	30394-02
Superficie de parcela bruta (m <sup>2</sup> )	1.832,55
Superficie de cesión para ampliación de viario (m <sup>2</sup> )	490,00
Superficie de parcela neta (m <sup>2</sup> )	1.342,55
Aprovechamiento real de la parcela (m <sup>2</sup> )	2.328,88

<sup>(1)</sup> Edificabilidad definida gráficamente.

**ACTUACIÓN ASILADA DE URBANIZACIÓN****AA-U.4.2.****E 1/500**

**ACTUACIÓN ASILADA DE URBANIZACIÓN**

**AA-U.4.2.**



**E1/750**

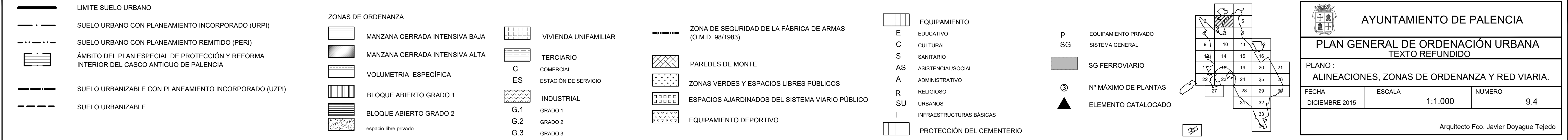


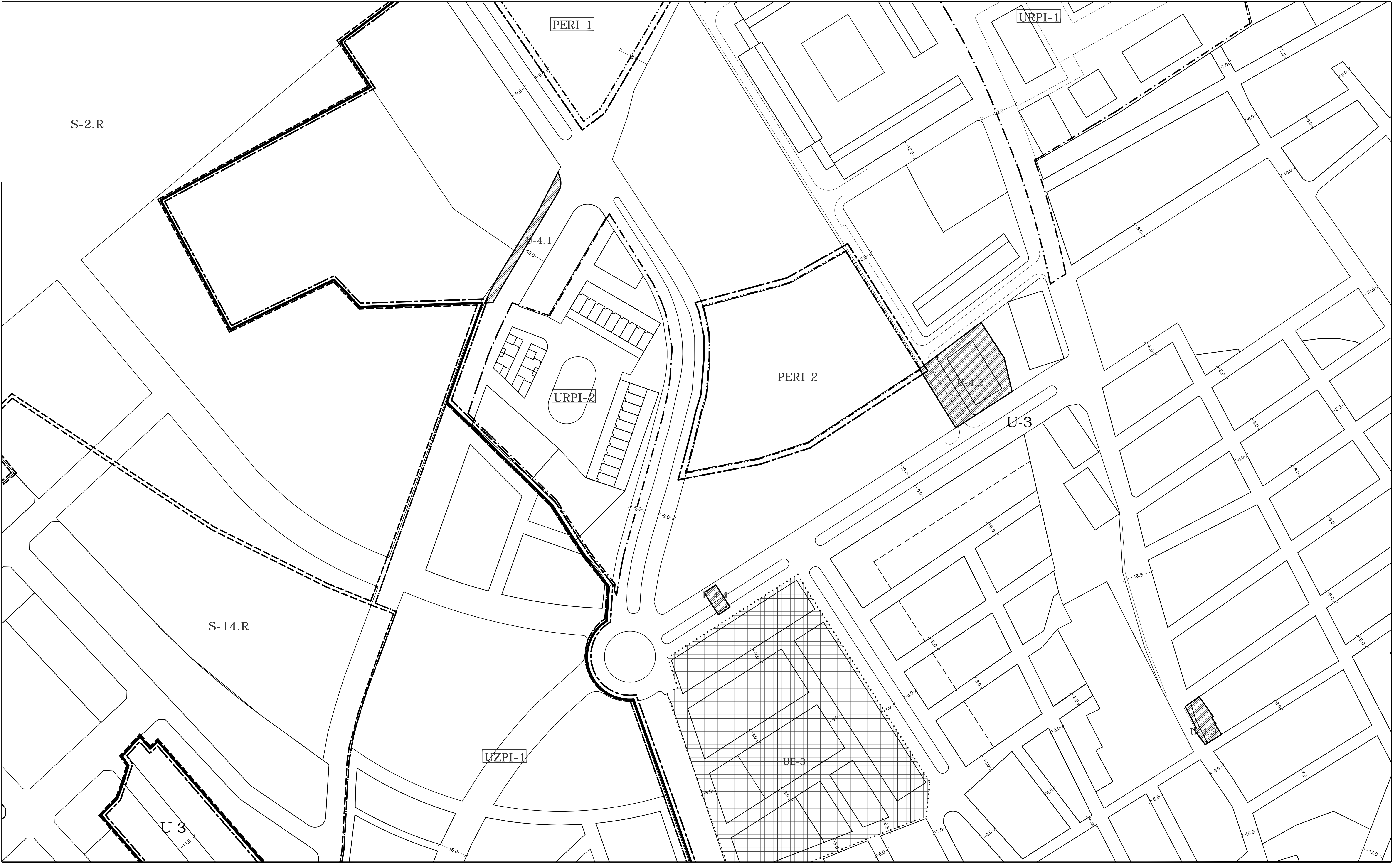
- **PLANOS ESTADO REFORMADO**











LÍMITE SUELO URBANO

LÍMITE UNIDADES URBANAS

ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO ANTIGUO DE PALENCIA

SUELO URBANO CON PLANEAMIENTO INCORPORADO (URPI)

SUELO URBANO CON PLANEAMIENTO REMITIDO (PERI)

SUELO URBANO. UNIDADES DE ACTUACIÓN EN EJECUCIÓN (UE)

E

U

N

UA

ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

EXPROPIACIÓN

URBANIZACIÓN

NORMALIZACIÓN

UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE CON PLANEAMIENTO INCORPORADO (UZPI)

AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

TEXTO REFUNDIDO

PLANO :  
GESTIÓN

FECHA  
DICIEMBRE 2015

ESCALA  
1:1.000

NUMERO  
11.4

Arquitecto Fco. Javier Doyague Tejedo

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535

536

537

538

539

540

541

542

543

544

545

546

547

548

549

550

551

552

553

554

555

556

557

558

559

560

561

562

563

564

565

566

567

568

569

570

571

572

573

574

575

576

577

578

579

580

581

582

583

584

585

586

587

588

589

590

591

592

593

594

595

596

597

598

599

600

601

602

603

604

605

606

607

608

609

610

611

612

613

614

615

616

617

618

619

620

621

622

623

624

625

626

627

628

629

630

631

632

633

634

635

636

637

638

639

640

641

642

643

644

645

646

647

648

649

650

651

652

653

654

655

656

657

658

659

660

661

662

663

664

665

666

667

668

669

670

671

672

673

674

675

676

677

678

679

680

681

682

683

684

685

686

687

688

689

690

691

692

693

694

695

696

697

698

699

700

701

702

703

704

705

706

707

708

709

710

711

712

713

714

715

716

717

718

719

720

721

722

723

724

725

726

727

728

729

730

731

732

733

734

735

736

737

738

739

740

741

74



## **Anexo: Documento de Cesión**

DOCUMENTO DE CESIÓN Y URBANIZACIÓN GRATUITA, AL MUNICIPIO DE PALENCIA, DE UNA PARCELA DESTINADA POR EL PGOU/2008 DE PALENCIA A ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO EN LA CALLE BATALLA DE TAMARÓN.

D. Salvador-Elías López Arévalo, con DNI, 5273232\_E, administrador único de la mercantil INVERSIONES SALGEL SL. CIF B-87.136.131, ambos con domicilio social en C/ Fernández de la Hoz, 45. 28010 Madrid, indica:

INVERSIONES SALGEL S.L., es propietaria de la parcela siguiente, que ha sido clasificada como suelo urbano consolidado y calificada como espacio libre de uso público, por el vigente P.G.O.U. de Palencia,

**PARCELA**

REFERENCIA CATASTRAL: 2940107UM7524S0000MK

Superficie: Ciento ocho metros, veinte decímetros cuadrados.

IDENTIFICACIÓN REGISTRAL: Registro nº 1 de Palencia, Finca: 97063

IDUFIR: 34008000979842

En la actualidad se está tramitando un Estudio de Detalle que fue aprobado inicialmente con fecha 29/01/2016, con el fin de Modificar la Delimitación la Unidad Aislada de Urbanización AA-UA 4.2 del PGOU ajustándola a la realidad física y material.

La parcela es colindante con la citada Unidad de Actuación en su lindero .

La ordenación propuesta en el Estudio de Detalle no altera ninguno de los parámetros urbanísticos que afectan a la citada parcela.

Por el presente documento D. Salvador-Elías López Arévalo en representación de INVERSIONES SALGEL SL, se compromete a ceder urbanizada, voluntaria y gratuitamente al Municipio de Palencia, la superficie de 108,20 m<sup>2</sup> para su destino a Espacios Libres de Uso Público, de acuerdo con la ordenación prevista en el vigente Planeamiento General.

Y para que así conste y surte los efectos oportunos los firmo a 9 de Mayo de 2016.

D. Salvador-Elías López Arévalo

