

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 Publicas 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 asilada 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.

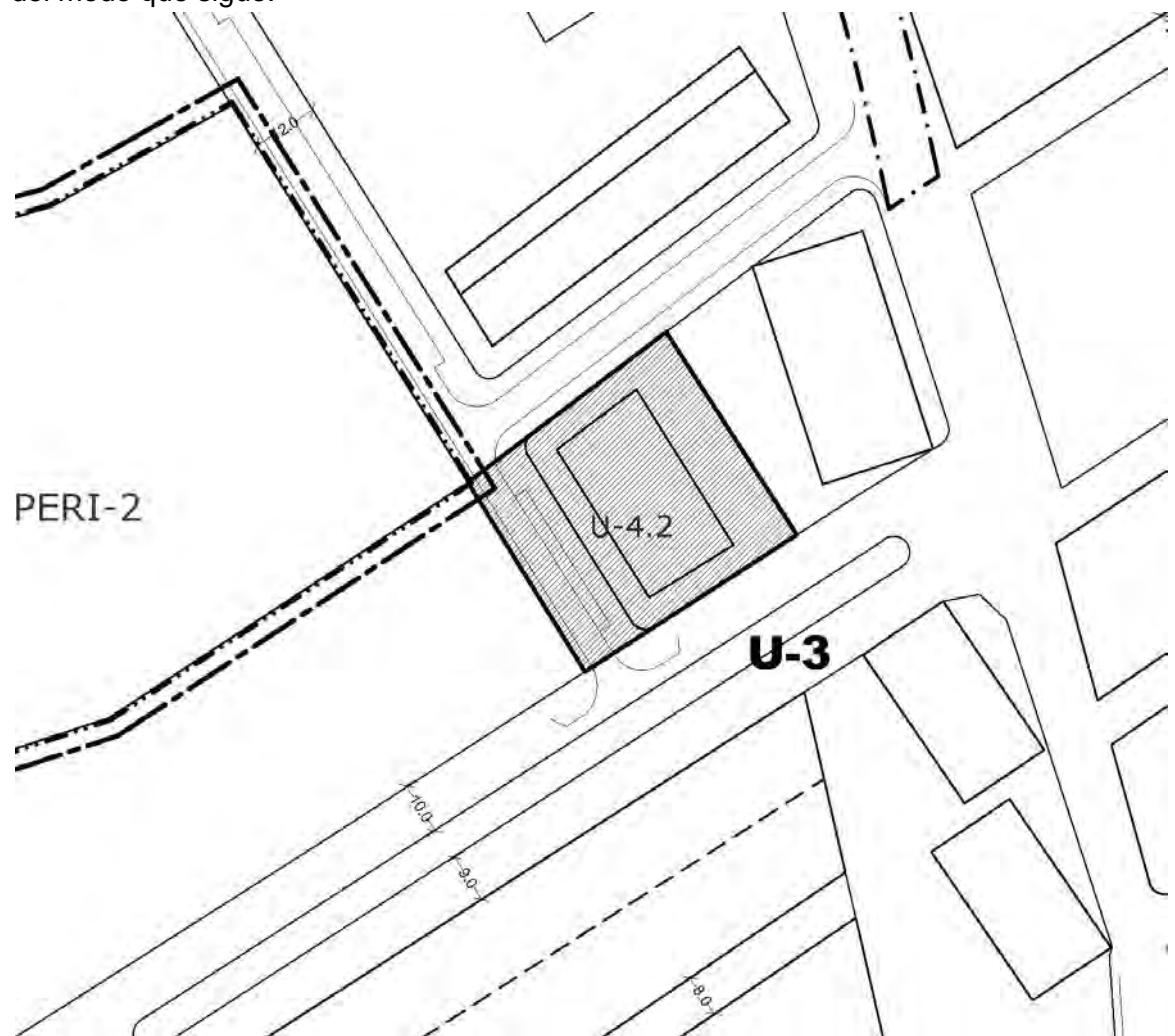
INTERÉS PÚBLICO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

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. <u>JAVIER VALCENCIO GONZALEZ</u>			DNI/NIF <u>12.677.250-8</u>		
Domicilio <u>Av. Rep. Dominicana, 8 - PALENCIA</u>			Teléfono		
DATOS SOBRE EL SOLAR O PARCELA					
Situación <u>C/ BATTALIA DE TOMORÓN</u>					
Superficie (S) (m ²) según Escrituras aportadas <u>302,25</u>			según Planos y/o mediciones "in situ" <u>302,25</u>		
DATOS URBANÍSTICOS SEGÚN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN					
Identificación: Ordenanza <u>2. BOSQUES Y MONTES</u>			Grado <u>2</u>		
Ocup. Máxima Parcela (%) <u>100</u>			Ocupación Terreno Público que exige la Alineación Oficial (m ²)		
Edificabilidad (m ² /m ²) <u>342,77</u>			Cesión Terreno a Vía Pública que exige la Alineación Oficial (m ²)		
Altura	Reguladora	Número de Plantas (**)	Voladizos en Fondo	Superficie Edificable (m ²)	
Fachadas:	Máxima (*) (m)	Permitidas Obligatorias	fachadas (***)(m)	edificable(m)	en Planta Baja en Planta Pisos
C/ BATTALIA DE TOMORÓN	12,50	IV (5+3+2)	—	1,20	—
C/ SANTA EUFERIA	12,50	IV (5+3+2)	—	1,20	—
C/ E. EDUCATIVO	12,50	IV (5+3+2)	—	1,20	—
C/				459,48	459,48
DATOS DE GESTIÓN SEGÚN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN					
Área de Reparto (AR) <u>1</u>	Aprovechamiento Tipo (At) <u>3.635</u>	Coef. de Homogeneización (a) <u>1.000</u>			
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) <u>2</u>			u.a.		
Aprovechamiento Materializable (AM) (AUSA/a) <u>2</u>			u.a./u.p.		
Aprovechamiento Real (Ar) (S. edificable x Núm. de Plantas) <u>2.152,55</u>			m ²		
Diferencia de Aprovechamientos (Δ) (Ar - AM) <u>2</u>			m ² 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.D. 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 Baja 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 Planos 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 YA HAN SIDO ASUSTADOS POR CONVENIO suscrito en plazo de 12 NOV. 96					
Palencia, a <u>10</u> de <u>ABRIL</u> de <u>1997</u>			Firma: <u>Francisco Javier Doyague Tejedo, Arquitecto.</u>		
El C.S. de Planeamiento Técnico					

AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
SERVICIO DE URBANISMO

DATOS PARA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

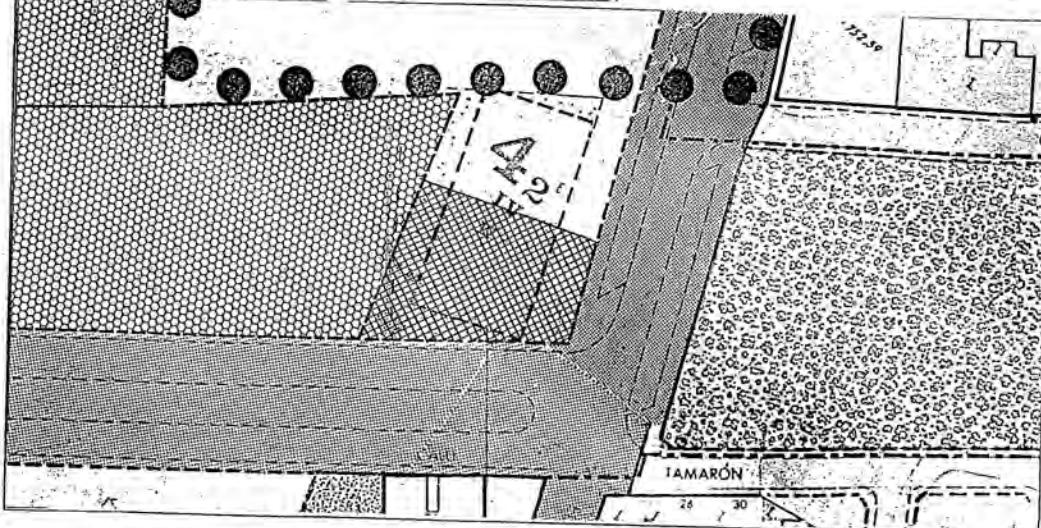
Solicitante D. JAVIER VALCUENDE GONZALEZ DNI/NIF 12.679.250-B
Domicilio Avda. República Argentina, nº 8 Teléfono

DATOS SOBRE EL SOLAR O PARCELA
Situación C/ Batalla de Tamarón
Superficie (S) (m²) 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 (t)	Ocupación Terreno Público que exige la Alineación Oficial (m ²)			
Edificabilidad (m ² /m ²)	Cesión Terreno a Vía Pública que exige la Alineación Oficial (m ²)	342,79		
Altura				
Fachadas:	Reguladora	Número de Plantas (**)	Voladizos en Fondo	Superficie Edificable(m ²)
C/ B. Tamarón	Yerina(*) (m)	Permitidas	Obligatorias	Fachadas(***) (m) en Planta Baja en Planta Pisos
C/ S. Eufemia	12,5	B+3+AT		459,48 459,48
C/				
C/				

PLANO DE SITUACIÓN (Escala _____)



OBSERVACIONES

Edificación existente: Superficie aproximada (m²) _____ 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 Ayda, República Argentina, nº 8 Teléfono

DATOS SOBRE EL SOLAR O PARCELA
 Situación C/ Batalía de Tamarón

	Longitud (m)	Ancho asignado calle (m)	Ancho de Acera (m)	Rasante (m)
C/ Batalía 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)



Ocupación de Terreno Público que exige la Alineación oficial (m²)

Cesión de Terreno para Vía Pública que exige la Alineación oficial (m²) 342,79

Ver OBSERVACIONES al dorso

Palencia, a 2 de Abril de 1997
 El Jefe de la J.G de Delincuencias Verde El C.S. de Operativa de Apoyo Verde
 Vº Bº El Jefe del Servicio de Recalificación Verde

M. Doyague

J. Tejedo

R. A.

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 m², 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 m² 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

ACTUACIÓN ASILADA DE URBANIZACIÓN	AA-U.4.2.
-----------------------------------	-----------

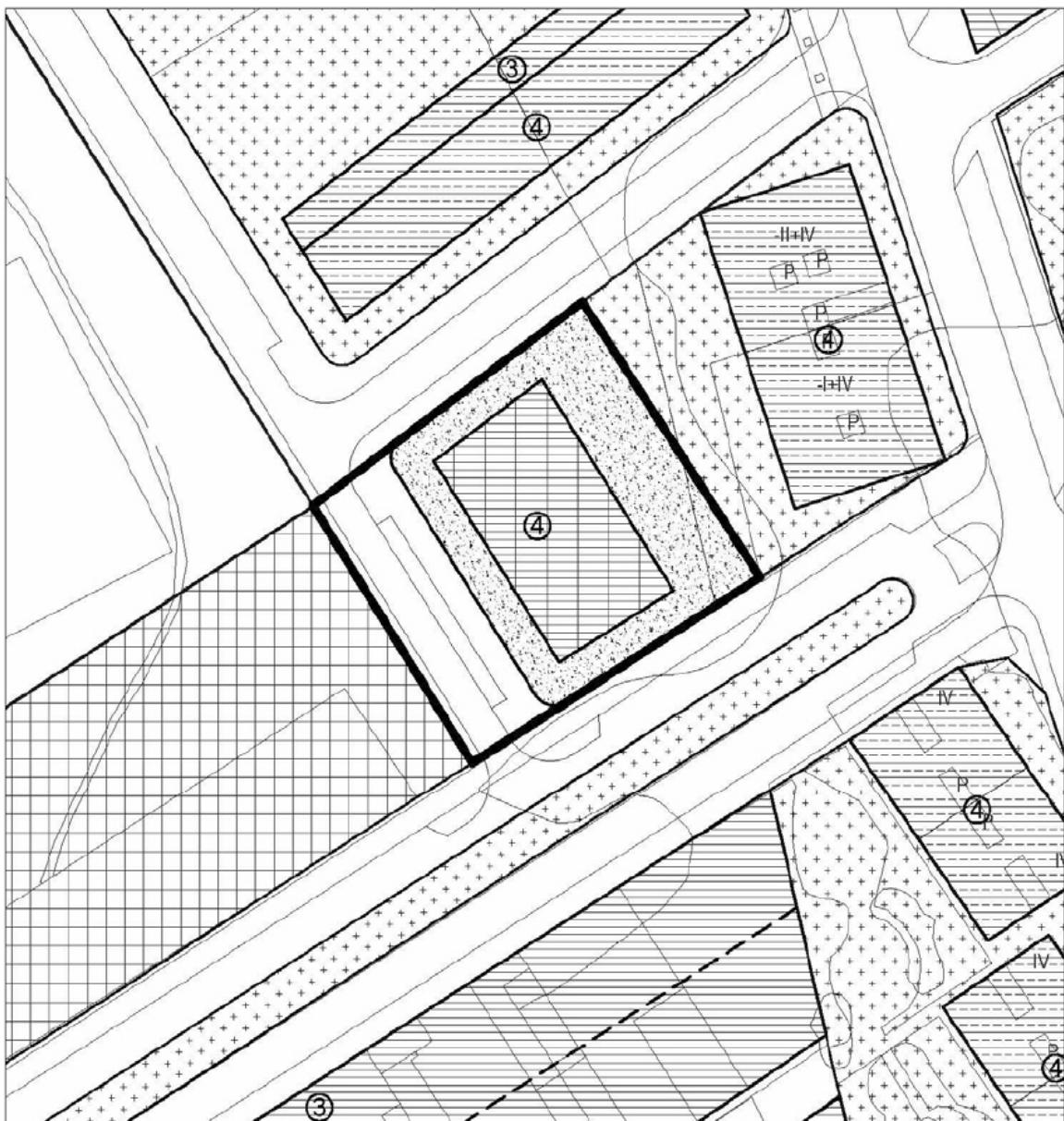
OBJETO	Prolongación de calle perpendicular a Batalla del Tamarón
SITUACIÓN	Batalla del Tamarón 3
UNIDAD URBANA	U-3

UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones, zonas de ordenanza y red viaria	9.4
	Gestión	11.4

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

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

⁽¹⁾ Edificabilidad definida gráficamente.

Delimitación gráfica:

ESTADO MODIFICADO

ACTUACIÓN ASILADA DE URBANIZACIÓN	AA-U.4.2.
-----------------------------------	-----------

OBJETO	Prolongación de calle perpendicular a Batalla del Tamarón
SITUACIÓN	Batalla del Tamarón 3
UNIDAD URBANA	U-3

UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones, zonas de ordenanza y red viaria	9.4
	Gestión	11.4

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

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

⁽¹⁾ 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 eliminan 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 desarrolle 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:

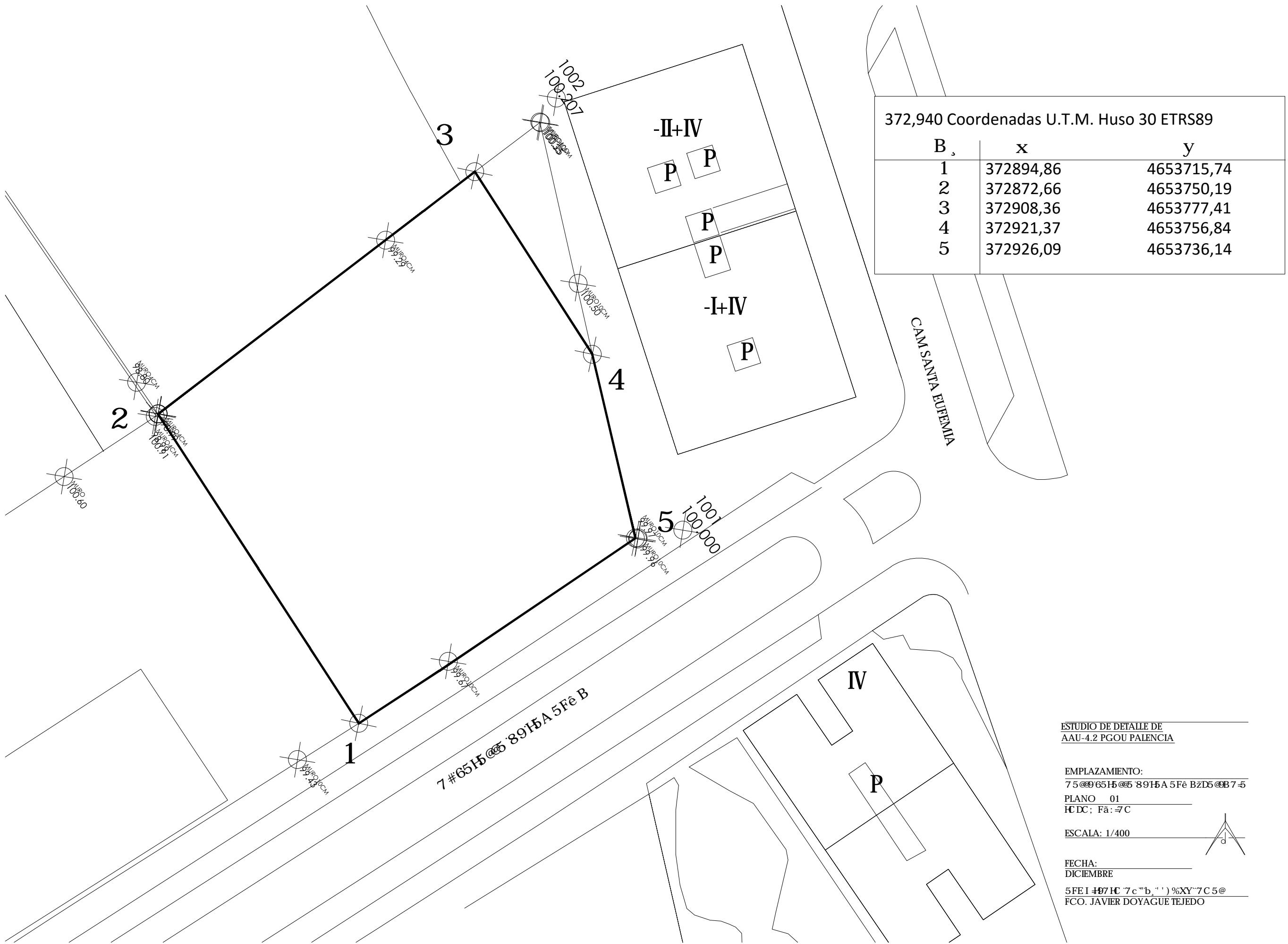
PLANOS ESTADO REFORMADO

7- CALIFICACION PORMENORIZADA

9.4- ALINEACIONES_ZONAS DE ORDENANZA Y RED VIARIA

11.4- PLANO DE GESTION

Fichas y Planos, actuales y reformados.



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

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN

AA-U.4.2

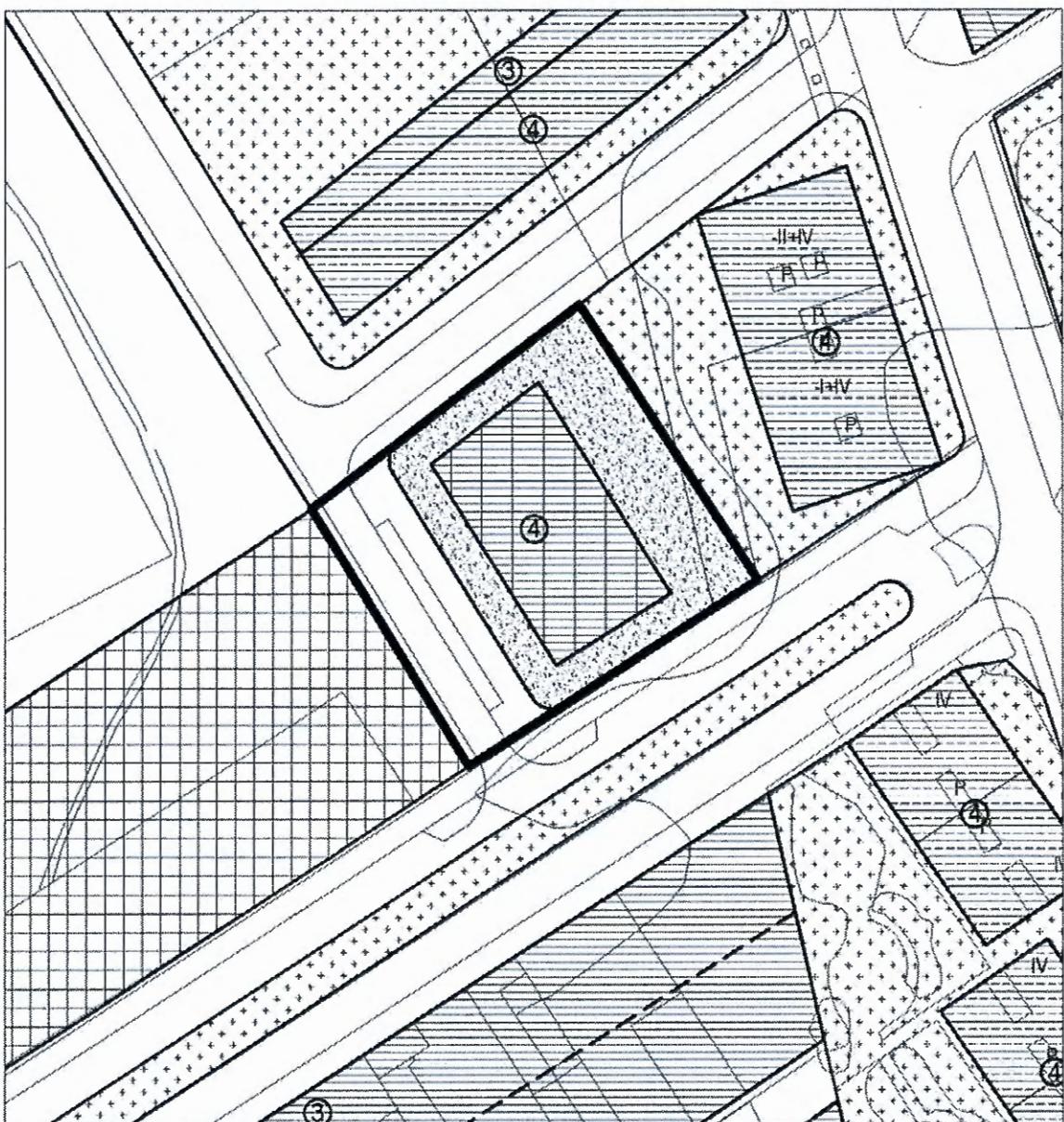


E 1/500



ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN

AA-U.4.2



E 1/750



ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	AA-U.4.2
--	-----------------

OBJETO	Prolongación de calle perpendicular a Batalla del Tamarón
SITUACIÓN	Batalla del Tamarón 3
UNIDAD URBANA	U-3

UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones, zonas de ordenanza y red viaria	9.4
	Gestión	11.4

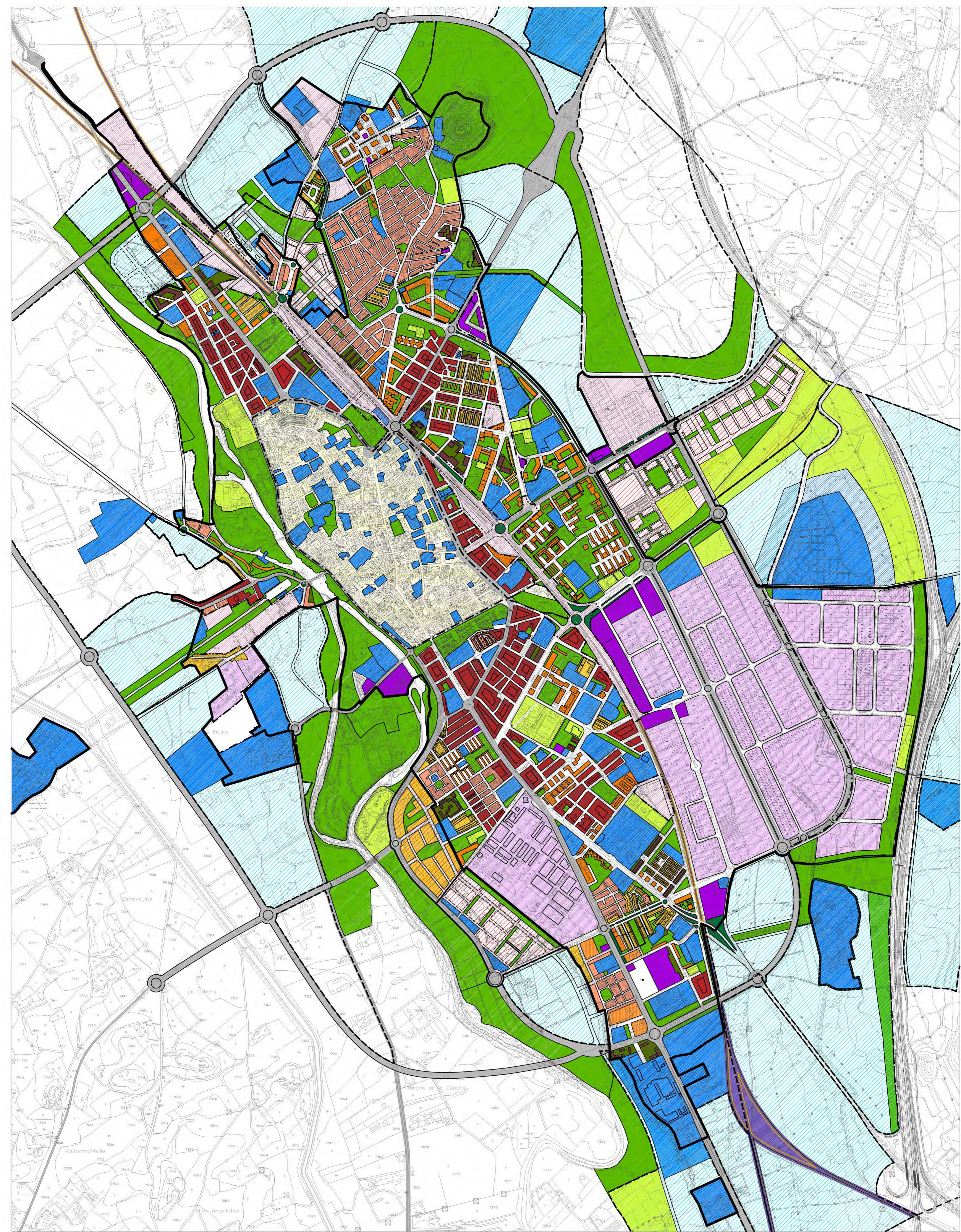
DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	1.903,70
Zona de ordenanza	Bloque abierto grado 2
Índice de edificabilidad de la zona de ordenanza (m ² /m ²)	(1)
Superficie de suelo con aprovechamiento (m ²)	1.413,70
Superficie de cesión para ampliación de viario (m ²)	490,00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

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

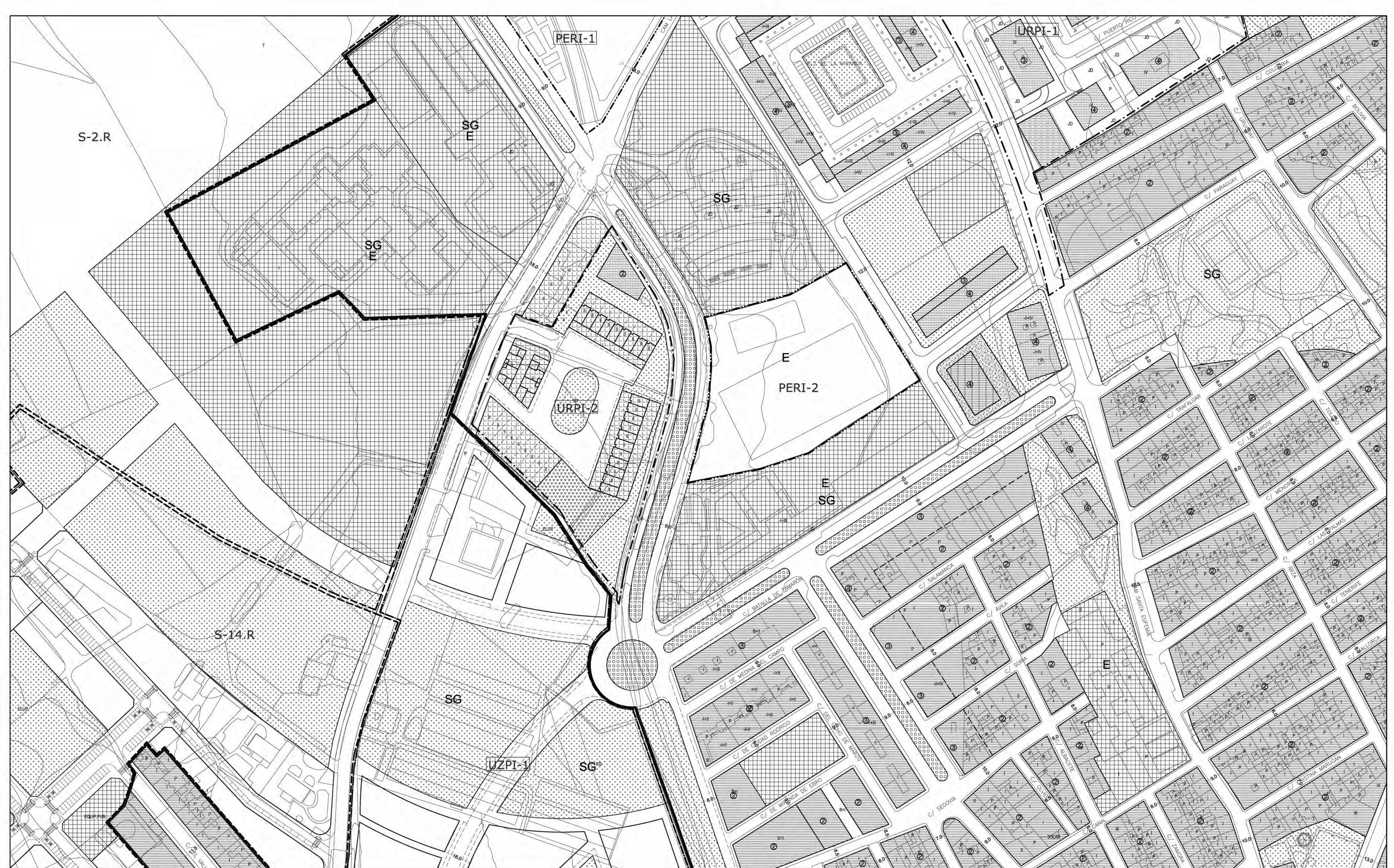
-  INDUSTRIAL
-  ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
-  EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

-  EQUIPAMIENTO
-  PROTECCIÓN DEL CEMENTERIO
-  SG VIARIO
-  ESPACIOS AJARDINADOS DEL
SISTEMA VIARIO PÚBLICO
-  SG FERROVIARIO

AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

TEXTO REFUNDIDO



— LÍMITE SUELO URBANO
 - - - SUELO URBANO CON PLANEAMIENTO INCORPORADO (URPI)
 - - - SUELO URBANO CON PLANEAMIENTO REMITIDO (PERI)
 — ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA
 INTERIOR DEL CASCO ANTIGUO DE PALENCIA
 — SUELO URBANIZABLE CON PLANEAMIENTO INCORPORADO (UZPI)
 - - - SUELO URBANIZABLE

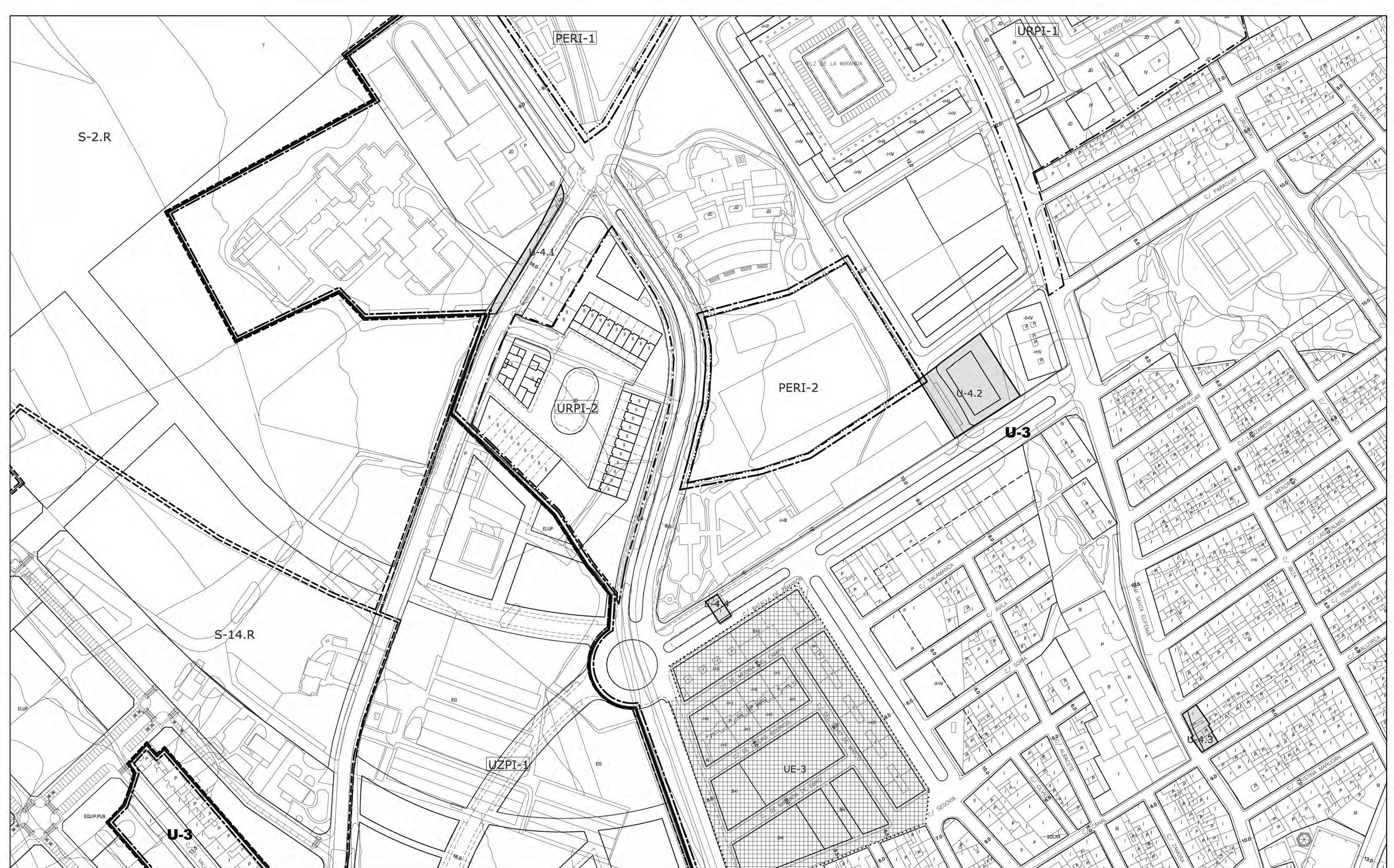
ZONAS DE ORDENANZA
 ■ MANZANA CERRADA INTENSIVA BAJA
 ■ MANZANA CERRADA INTENSIVA ALTA
 ■ VOLUMETRÍA ESPECIFICA
 ■ BLOQUE ABIERTO GRADO 1
 ■ BLOQUE ABIERTO GRADO 2
 ■ espacio libre privado
 ■ VIVIENDA UNIFAMILIAR
 ■ TERCIARIO
 ■ COMERCIAL
 ■ ESTACIÓN DE SERVICIO
 ■ INDUSTRIAL
 ■ G.1
 ■ G.2
 ■ G.3
 ■ PAREDES DE MONTE
 ■ ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
 ■ ESPACIOS AJARDINADOS DEL SISTEMA VIARIO PÚBLICO
 ■ EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

— ZONA DE SEGURIDAD DE LA FÁBRICA DE ARMAS
 (O.M.D. 98/1983)
 ■ PAREDES DE MONTE
 ■ ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
 ■ ESPACIOS AJARDINADOS DEL SISTEMA VIARIO PÚBLICO
 ■ EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
 ■ PROTECCIÓN DEL CEMENTERIO

EQUIPAMIENTO
 ■ E EDUCATIVO
 ■ C CULTURAL
 ■ S SANITARIO
 ■ AS ASISTENCIAL/SOCIAL
 ■ A ADMINISTRATIVO
 ■ R RELIGIOSO
 ■ SU URBANOS
 ■ I INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS
 ■ (3) NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS
 ■ ▲ ELEMENTO CATALOGADO
 ■ P EQUIPAMIENTO PRIVADO
 ■ SG SISTEMA GENERAL
 ■ SG FERROVIARIO
 ■ PROTECCIÓN DEL CEMENTERIO



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
TEXTO REFUNDIDO
PLANO :
ALINEACIONES, ZONAS DE ORDENANZA Y RED VIARIA.
 FECHA: MAYO 2008 ESCALA: 1:1.000 NÚMERO: 9.4
 EQUIPO REDACTOR: ETT Ingeniería Transporte Urbanismo



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)

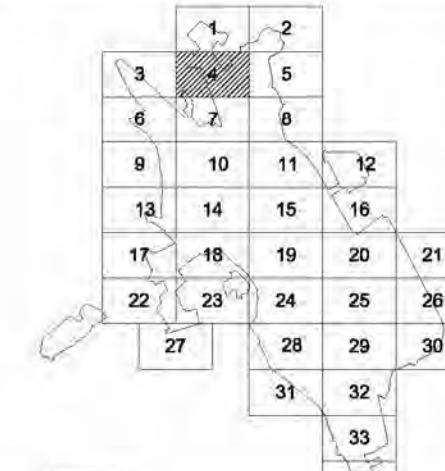
ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

E EXPROPIACIÓN
U URBANIZACIÓN
N NORMALIZACIÓN

UNIDADES DE ACTIVIDAD EN SUELOS URBANOS NO CONSIDERADOS

— — — — — SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE CON PLANEAMIENTO INCORPORADO (UZPI)



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA TEXTO REFUNDIDO

ANNO :
GESTIÓN :

SECTION

CHA	ESCALA	NUMERO
-----	--------	--------

YO 2008 1:1.000 11.4

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

ACTUACIÓN ASILADA DE URBANIZACIÓN	AA-U.4.2.
--	------------------

OBJETO	Prolongación de calle perpendicular a Batalla del Tamarón
SITUACIÓN	Batalla del Tamarón 3
UNIDAD URBANA	U-3

UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones, zonas de ordenanza y red viaria	9.4
	Gestión	11.4

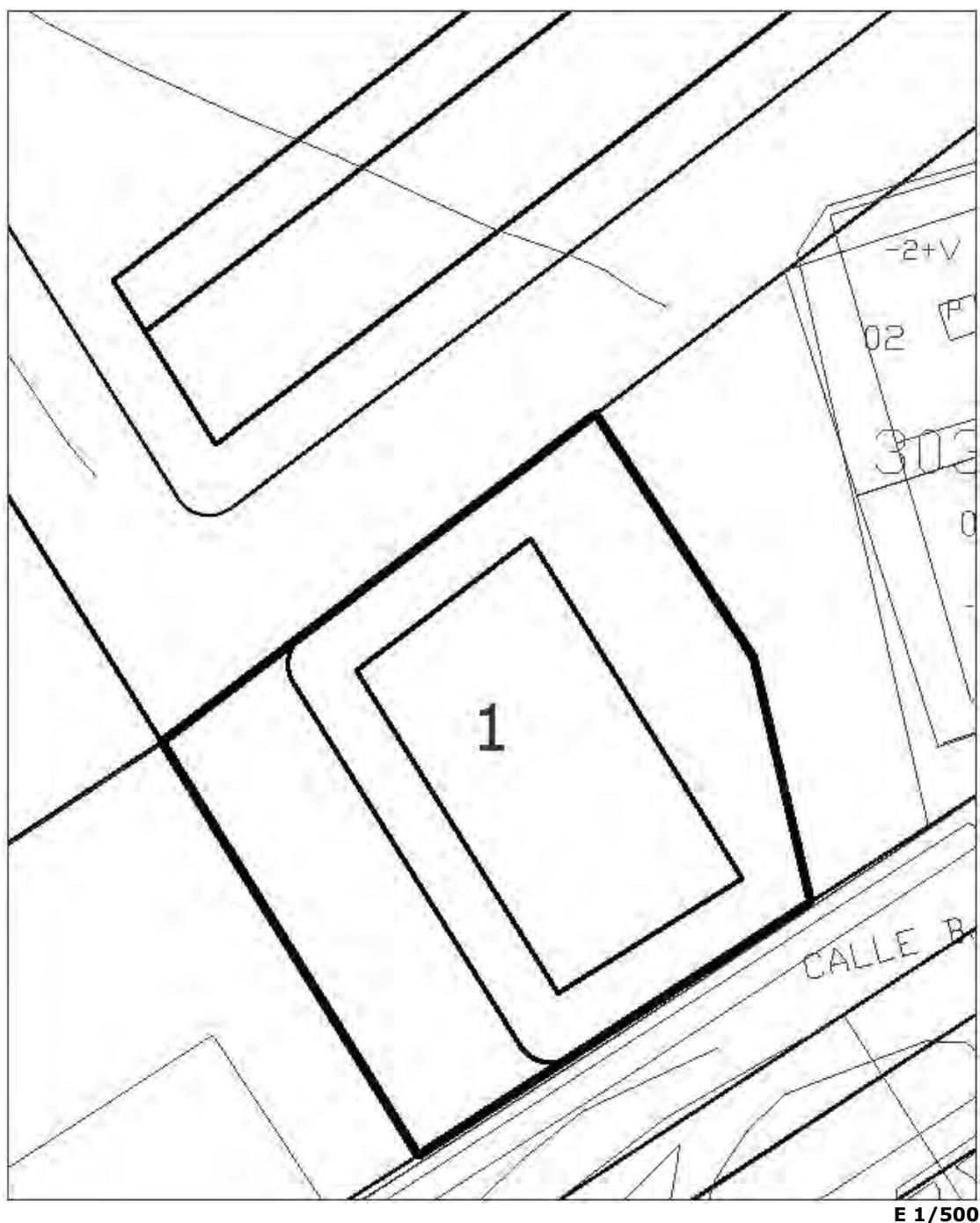
DATOS DE LA ACTUACIÓN AISLADA	
Superficie de la Actuación Aislada (m ²)	1.832,55
Zona de ordenanza	Bloque abierto grado 2
Índice de edificabilidad de la zona de ordenanza (m ² /m ²)	(¹)
Superficie de suelo con aprovechamiento (m ²)	1.342,55
Superficie de cesión para ampliación de viario (m ²)	490,00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

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

⁽¹⁾ Edificabilidad definida gráficamente.

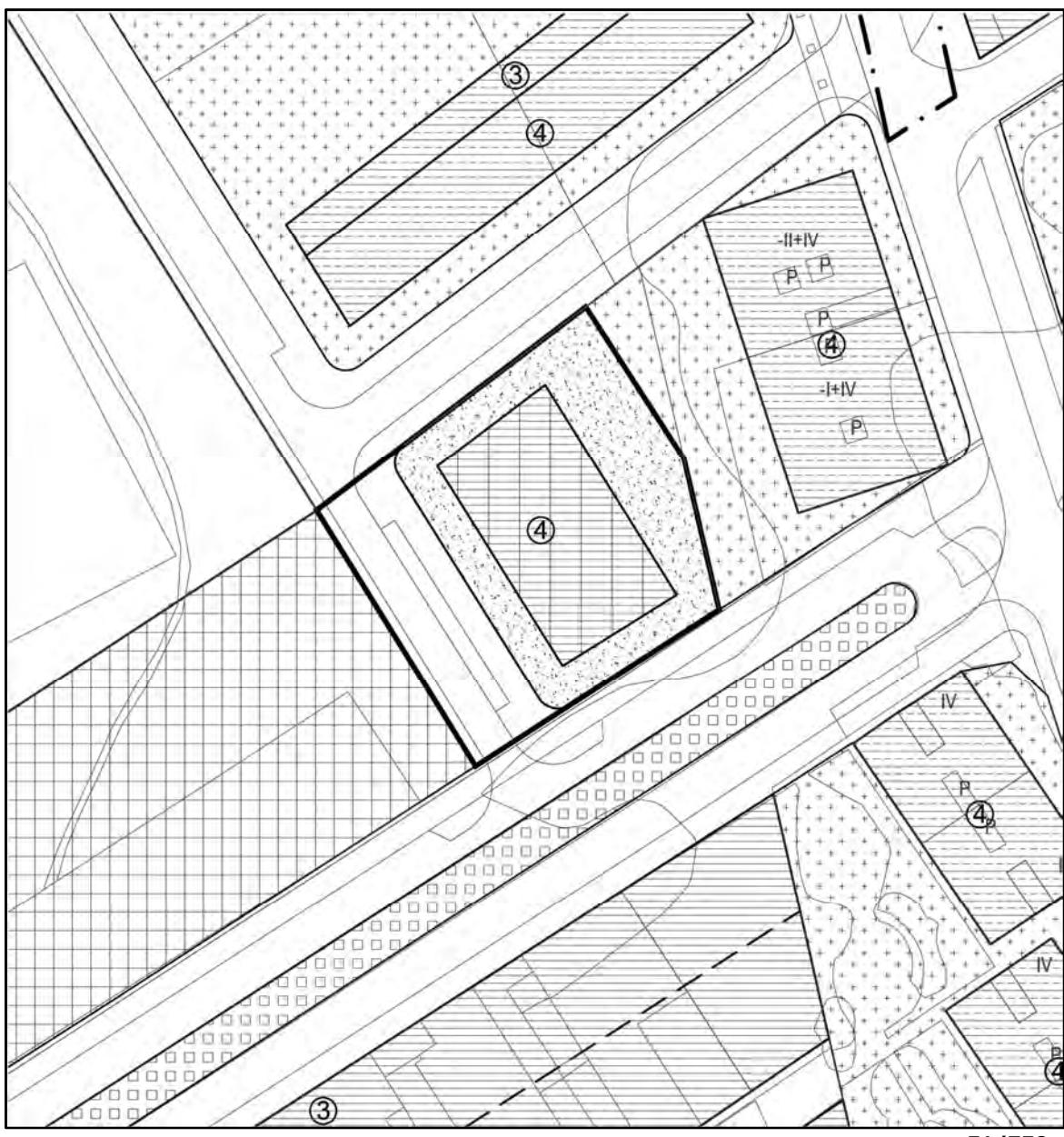
ACTUACIÓN ASILADA DE URBANIZACIÓN

AA-U.4.2.



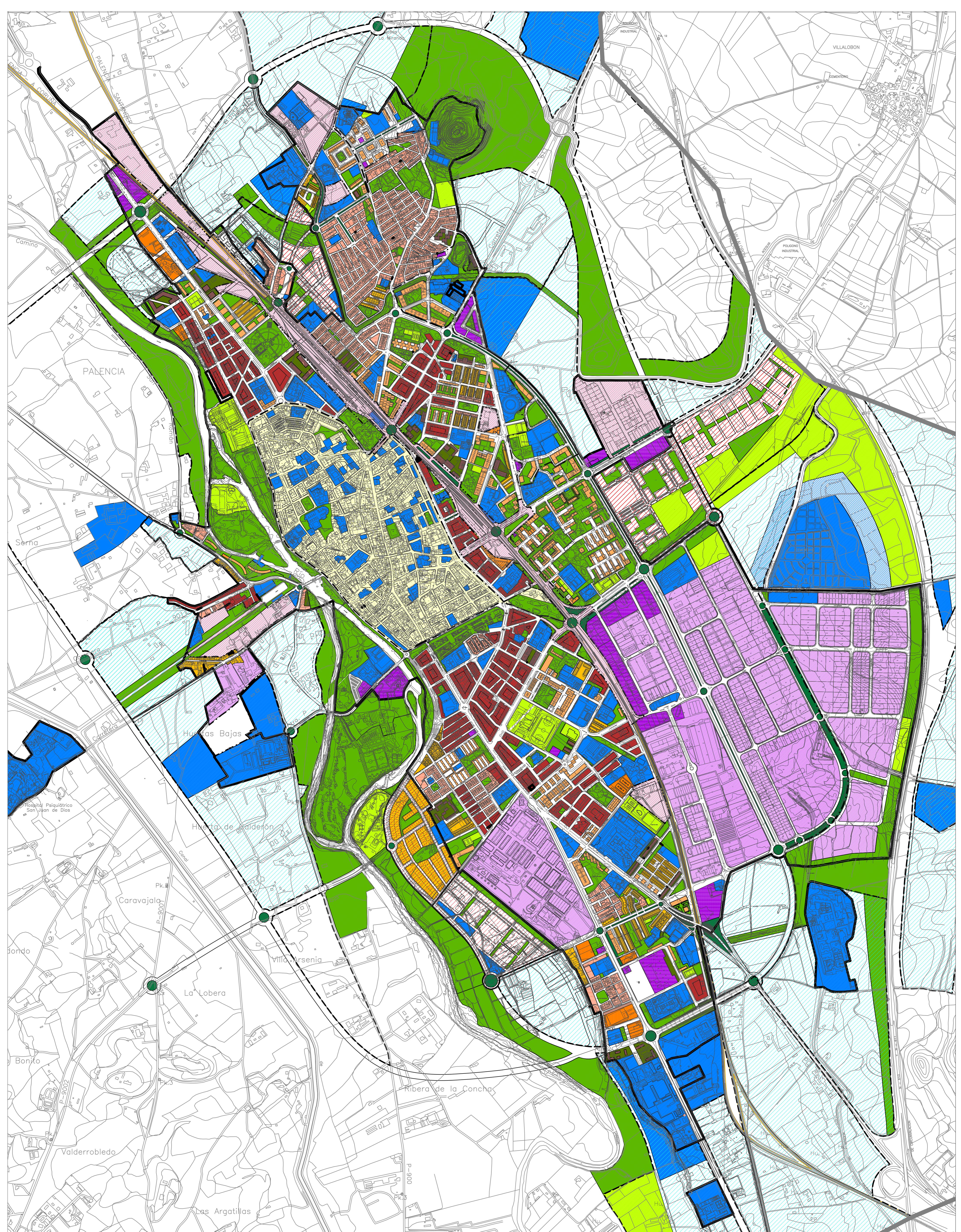
ACTUACIÓN ASILADA DE URBANIZACIÓN

AA-U.4.2.



E1/750

- **PLANOS ESTADO REFORMADO**



— LÍMITE SUELLO URBANO
 - - - SUELLO URBANO CON PLANEAMIENTO INCORPORADO (URPI)
 - - - - - DELIMITACIÓN DEL CASCO ANTIGUO DE PALENCIA (URPI 8)
 - - - - - SUELLO URBANO CON PLANEAMIENTO REMITIDO (PERI)
 - - - - - SUELLO URBANIZABLE
 - - - - - SUELLO URBANIZABLE CON PLANEAMIENTO INCORPORADO (UZPI)

ZONAS DE ORDENANZA
 — MANZANA CERRADA INTENSIVA BAJA
 — MANZANA CERRADA INTENSIVA ALTA
 — VOLUMETRÍA ESPECÍFICA
 — BLOQUE ABIERTO GRADO 1
 — BLOQUE ABIERTO GRADO 2
 — espacio libre privado

— VIVIENDA UNIFAMILIAR
 — TERCARIO

— INDUSTRIAL
 — ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
 — EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

— EQUIPAMIENTO
 — PROTECCIÓN DEL CEMENTERIO
 — SG VIARIO
 — ESPACIOS AJARDINADOS DEL SISTEMA VIARIO PÚBLICO
 — SG FERROVIARIO

 AYUNTAMIENTO DE PALENCIA	
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA TEXTO REFUNDIDO	
PLANO :	N
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	
FECHA	ESCALA
DICIEMBRE 2015	1/8.000
ARQUITECTO: Fco. Javier Doyague Tejedo	NUMERO
	7



— LÍMITE SUELO URBANO
 - - - SUELO URBANO CON PLANEAMIENTO INCORPORADO (URPI)
 - - - SUELO URBANO CON PLANEAMIENTO REMITIDO (PERI)
 — ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA
 INTERIOR DEL CASCO ANTIGUO DE PALENCIA
 - - - SUELO URBANIZABLE CON PLANEAMIENTO INCORPORADO (UZPI)
 - - - SUELO URBANIZABLE

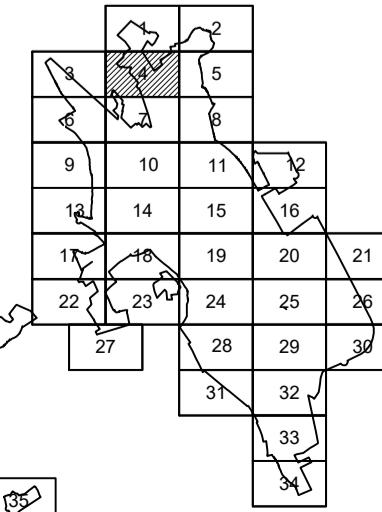
ZONAS DE ORDENANZA
 ■ MANZANA CERRADA INTENSIVA BAJA
 ■ MANZANA CERRADA INTENSIVA ALTA
 ■ VOLUMETRÍA ESPECÍFICA
 ■ BLOQUE ABIERTO GRADO 1
 ■ BLOQUE ABIERTO GRADO 2
 ■ espacio libre privado

■ VIVIENDA UNIFAMILIAR
 ■ TERCIARIO
 ■ COMERCIAL
 ■ ESTACIÓN DE SERVICIO
 ■ PAREDES DE MONTE
 ■ ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
 ■ INDUSTRIAL
 ■ GRADO 1
 ■ GRADO 2
 ■ GRADO 3

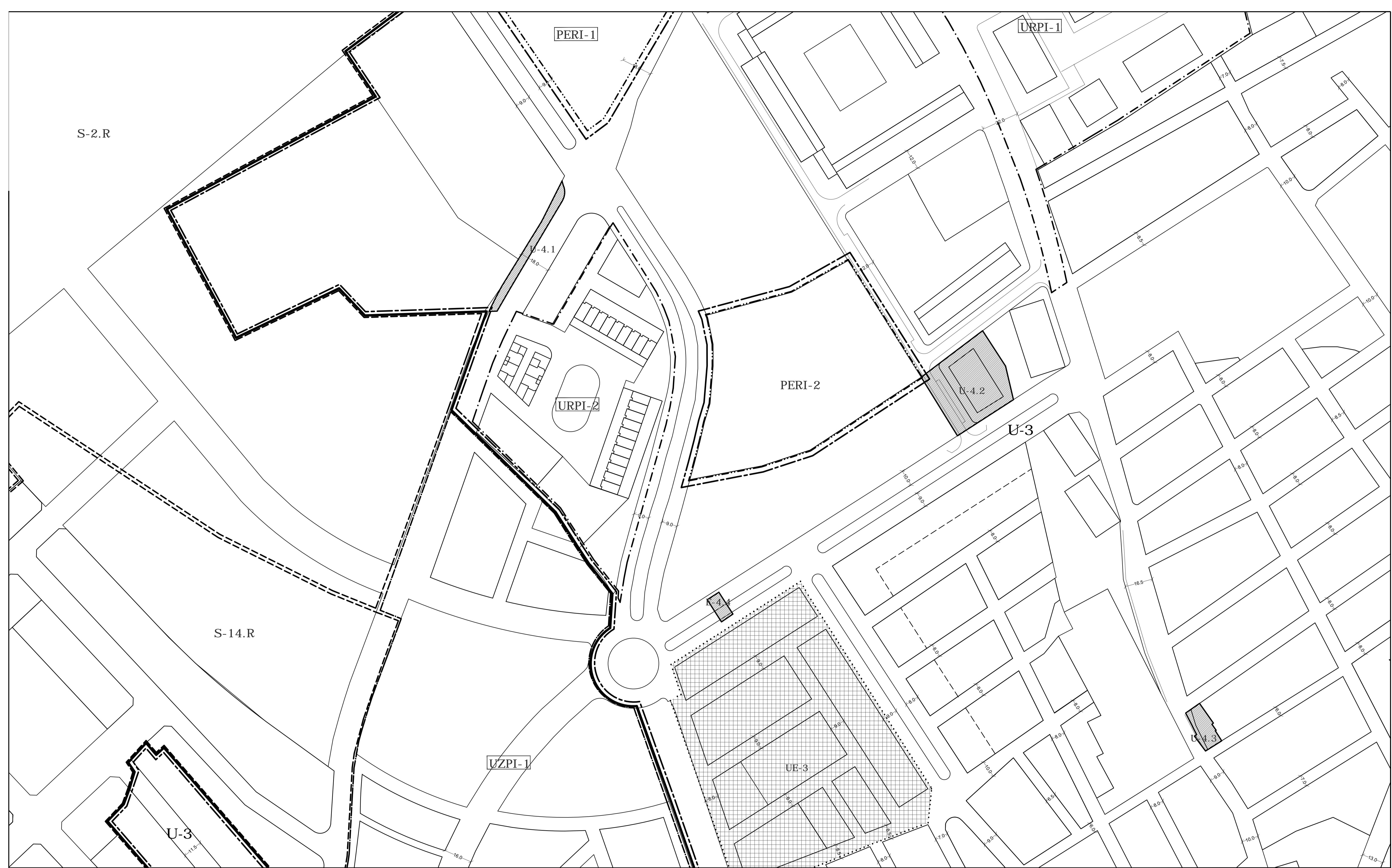
- - - ZONA DE SEGURIDAD DE LA FÁBRICA DE ARMAS
 (O.M.D. 98/1983)
 ■ C
 ■ ES
 ■ G.1
 ■ G.2
 ■ G.3
 ■ EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

EQUIPAMIENTO
 ■ E EDUCATIVO
 ■ C CULTURAL
 ■ S SANITARIO
 ■ AS ASISTENCIAL/SOCIAL
 ■ A ADMINISTRATIVO
 ■ R RELIGIOSO
 ■ SU URBANOS
 ■ I INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS
 ■ PROTECCIÓN DEL CEMENTERIO

■ P EQUIPAMIENTO PRIVADO
 ■ SG SISTEMA GENERAL
 ■ SG FERROVIARIO
 ■ (3) N° MÁXIMO DE PLANTAS
 ■ ▲ ELEMENTO CATALOGADO



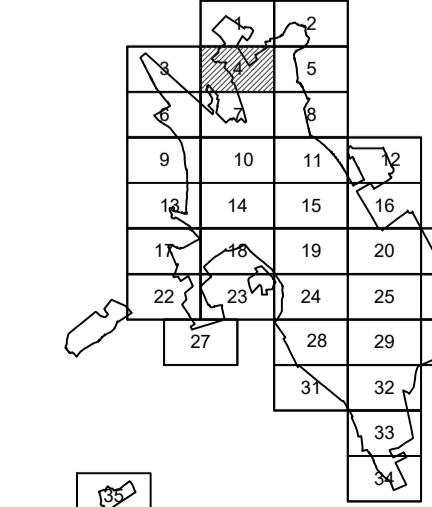
AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
 TEXTO REFUNDIDO
 PLANO :
 ALINEACIONES, ZONAS DE ORDENANZA Y RED VIARIA.
 FECHA DICIEMBRE 2015 ESCALA 1:1.000 NÚMERO 9.4
 Arquitecto Fco. Javier Doyague Tejedo



-  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)

	ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
E	EXPROPIACIÓN
U	URBANIZACIÓN
N	NORMALIZACIÓN

- — — — — SUELO URBANIZABLE
- — — — — SUELO URBANIZABLE CON PLANEAMIENTO INCORPORADO (UZPI)



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA TEXTO REFUNDIDO

PLANO :

GESTIÓN

FECHA	ESCALA	NUMERO
DICIEMBRE 2015	1:1.000	11.4

Arquitecto Fco. Javier Doyague Tejedo

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 m² 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

