

ENRIQUE PORTO REY
Doctor Arquitecto

APROBADO PROVISIONAL

10-10-94

CONTIENE MODIFICACIONES



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha
sido aprobado definitivamente por el
Pleno Municipal, en sesión de
EL SECRETARIO,



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha
sido aprobado definitivamente por el
pleno Municipal, en sesión de 16-12-94
EL SECRETARIO,

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 7 EN DESARROLLO DEL
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE PALENCIA.

ENRIQUE PORTO REY
Doctor Arquitecto

I N D I C E

ENRIQUE PORTO REY
Doctor Arquitecto



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA. El presente documento ha sido
aprobado definitivamente por el Pleno Municipal
en sesión de 16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 7 EN DESARROLLO DEL
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE PALENCIA.

I N D I C E

1.-	<u>MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LA ORDENACION Y DE SUS DETERMINACIONES.-</u>	1
1.1.	<u>ANTECEDENTES.-</u>	
1.1.1	<u>El vigente Plan General de Palencia está redactado al amparo de la Ley del Suelo de 1.976 y de la Ley 8/90 de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.-</u>	1
1.1.2	<u>Normas particulares del Plan General de Palencia para el Suelo Urbanizable Programado y su desarrollo.-</u>	1
1.1.3	<u>Contenido de los Planes Parciales que desarrollen el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Palencia.-</u>	9
1.1.4	<u>El Plan Parcial del Sector 7 es de promoción pública.-</u>	10



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA. El presente documento ha sido
aprobado definitivamente por el Pleno Municipal
en sesión de 16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

1.2	INTRODUCCION.-	
1.2.1	<u>Objeto del Plan Parcial.-</u>	
1.3	JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION EN RELACION CON EL PROGRAMA DEL PLAN GENERAL.-	12
1.3.1	<u>Viabilidad de la formulación pública</u>	12
1.4	INFORMACION URBANISTICA	13
1.4.1	<u>Situación del municipio.</u>	13
1.4.2	<u>Situación del Sector 7.</u>	14
1.4.3	<u>Características naturales del territorio</u>	15
1.4.3.1	Características geológicas y geotécnicas	15
1.4.3.2	Características topográficas.	18
1.4.3.3	Hidrología	18
1.4.3.4	Climatología . . .	19



EL SECRETARIO,

1.4.4	<u>Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.</u>	20
1.4.5	<u>Estudio de la estructura de la propiedad del suelo.-</u>	21
1.5	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO EN FUNCION DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL, DE LA INFORMACION URBANISTICA Y DE LA PROMOCION.-	23
1.5.1	<u>Condicionantes de la información.-</u>	23
1.5.2	<u>Condicionantes del Plan General.-</u>	23
1.5.3	<u>Condicionantes de la promoción.-</u>	23
1.5.4	<u>Objetivos</u>	24
1.5.5	<u>Criterios</u>	24
1.6	EXAMEN Y ANALISIS PONDERADO DE ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACION DE LA SOLUCION PROPUESTA Y ACREDITACION DE SU CONEXION CON LAS AREAS COLINDANTES DE LA UNIDAD FUNCIONAL PROPUESTA.	25



EL SECRETARIO,

6

1.6.1	<u>Examen y análisis ponderado de las alternativas de ordenación no elegidas.-</u>	25
1.6.2	<u>La solución que se propone.-</u>	34
1.6.2.1	Red de comunicaciones .	36
1.6.2.2	Delimitación de las zonas en que se divide el territorio ordenado por razón de los usos y tipologías edificatorias.-	39
1.6.2.3	Estructura urbanística sectorial: Sistemas Locales o Sectoriales de espacios libres de dominio y uso público, de comunicación y de equipamientos.	41
1.6.2.4	Cumplimiento de las disposiciones específicas del Plan General.	43
1.6.2.5	Cumplimiento de las dotaciones exigidas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento. Reservas de suelo para dotaciones en Planes Parciales.	44
1.6.2.6	Infraestructuras de servicios	47



16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

1.6.3	<u>Conexión con las áreas colindantes.- . .</u>	50
1.6.4	<u>Justificación de la posibilidad de ejecutar el Plan Parcial.-</u>	50
1.6.5	<u>Asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias.-</u>	51
1.6.6	<u>La fijación de una única unidad de ejecución y el establecimiento del sistema de actuación</u>	53
1.7	<u>ANEXO PRIMERO A LA MEMORIA.-</u>	55
1.7.1	<u>Cuadros de características sobre superficies, módulos, usos cuantificados, edificabilidad, volúmenes, etc.-</u>	55
1.7.2	<u>Síntesis de la Memoria.-</u>	60
1.7.3	<u>Reparto de superficies edificables en el Sector.</u>	62
1.7.4	<u>Datos de interés para los propietarios de suelo.</u>	66



	EL SECRETARIO,	8
1.7.4.1	Conceptos	66
1.7.4.2	Equivalencias entre las superficies de la Parcela Bruta Particular y la Parcela Neta Particular.	66
1.8	ANEXO SEGUNDO A LA MEMORIA.	68
1.8.1	<u>Justificación de la necesidad o conveniencia de la Urbanización.</u>	68
1.8.2	<u>La innecesariedad de cumplir con las determinaciones expresadas en el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento.</u>	68
2.	<u>PLANOS DE INFORMACION.-</u>	
2.1	SITUACION EN RELACION CON LA ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL P.G.M. DE O.U. E/1:10.000.	
2.2	ORDENACION ESTABLECIDA EN EL P.G.M. DE O.U. E/1:5000.	
2.3	TOPOGRAFICO CON INDICACION DE EDIFICACIONES, USOS, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACION EXISTENTES. E/1:500.	
2.4	CATASTRAL. E/1:500.	
2.5	HIPSOMETRICO Y CLINOMETRICO. E/1:500.	
3.	<u>PLANOS DE PROYECTO.-</u>	
3.1	ORDENACION.	



16 DIC 1994

9

EL SECRETARIO,

3.1.1 Zonificación. (Con asignación de usos pormenorizados, sistemas de espacios libres y zonas verdes, y situación de las reservas de suelo para dotaciones). E/1:500.

3.2 RED DE COMUNICACIONES.

3.2.1 Alineaciones y Rasantes.

3.2.2 Perfiles longitudinales y secciones transversales.

3.2.2.1 Perfiles longitudinales.

3.3 ESQUEMAS DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.

3.3.1 Red de distribución de agua, riego e hidrantes contra incendios. E/1:500.

3.3.2 Red de distribución de alcantarillado para evacuación. E/1:500.

3.3.3 Red de distribución de energía eléctrica.
E/1:500.

3.3.4 Red de alumbrado público. E/1:500.

3.3.5 Red de canalización telefónica. E/1:500.

4.- ORDENANZAS REGULADORAS.- 70

4.1 GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.- . 70



	EL SECRETARIO,	10
4.1.1	<u>Conceptos relacionados con las parcelas</u>	70
4.1.2	<u>Conceptos relacionados con el volumen</u>	
4.1.3	<u>Conceptos relacionados con la</u> <u>edificación.</u>	84
4.2	REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO. .	85
4.2.1	<u>Clasificación del Suelo</u>	85
4.2.2	<u>Estudios de Detalle</u> .	85
4.2.3	<u>Parcelaciones.</u> - . .	86
4.2.4	<u>Proyectos de Urbanización</u>	86
4.2.4.1	Contenido, garantías, tramitación y formulación	86
4.2.4.2	Normas Generales de Urbanización.	87
4.3	NORMAS DE EDIFICACION.	120
4.3.1	<u>Condiciones técnicas de las obras en</u> <u>relación con las vías públicas.</u> - . . .	120



EL SECRETARIO, 11

4.3.2	<u>Condiciones generales comunes a todas las zonas.-</u>	121
4.3.2.1	Condiciones de volumen e higiénicas.	121
4.3.2.2	Condiciones de uso.	123
4.3.2.3	Condiciones de conservación y mantenimiento.-	123
4.3.2.4	Condiciones estéticas.	124
4.4	NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.	125
4.4.1	DENOMINACION: <u>Residencial Colectivo</u>	126
4.4.2	DENOMINACION <u>Equipamiento Docente</u>	130
4.4.3	DENOMINACION <u>Equipamiento Comercial</u>	131
4.4.4	DENOMINACION: <u>Equipamiento Social</u>	133
4.4.5	DENOMINACION: <u>Parque Deportivo perteneciente al Sistema Local o Sectorial de Equipamientos Deportivos</u>	135



16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

12

4.4.6	DENOMINACION:	<u>Equipamiento perteneciente</u> <u>al Sistema General</u>	137
4.4.7	DENOMINACION:	<u>Zonas verdes públicas</u> <u>pertenecientes al Sistema</u> <u>Local o Sectorial.</u>	139
4.4.8	DENOMINACION:	<u>Zonas verdes públicas</u> <u>pertenecientes al Sistema</u> <u>General.</u>	141
4.4.9	DENOMINACION:	<u>Servicios Urbanos</u>	143
4.4.10	DENOMINACION:	<u>Red viaria y aparcamiento</u>	144
4.4.11	DENOMINACION:	<u>Red de itinerarios</u> <u>peatonales. Aceras.</u>	145
5.	<u>PLAN DE ETAPAS.</u>		147
5.1	INTRODUCCION. -		147
5.2	ACTOS PREVIOS A LA EJECUCION.		147
5.3	ETAPA UNICA DE URBANIZACION.		148



	EL SECRETARIO,	13
5.3.1	<u>Fase Primera.-</u>	148
5.3.2	<u>Fase Segunda.-</u> .	149
5.4	ETAPA EDIFICATORIA.-	150
6.-	<u>ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.-</u>	152
6.1	EVALUACION ECONOMICA DE LA IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS Y EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.-	152
6.1.1	<u>Evaluación según lo establecido en el Plan General (Orientativa).</u>	152
6.1.2	<u>Evaluación según los actuales precios de mercado.-</u>	153
6.2	FINANCIACION	154

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LA ORDENACION
Y DE SUS DETERMINACIONES. -



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 7 EN DESARROLLO DEL
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE PALENCIA.

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LA ORDENACION
Y DE SUS DETERMINACIONES.-

1.1. ANTECEDENTES.-

1.1.1 El vigente Plan General de Palencia está
redactado al amparo de la Ley del Suelo de 1.976
y de la Ley 8/90 de Reforma del Régimen
Urbanístico y Valoraciones del Suelo.-

Palencia dispone para la ordenación de su territorio, de un Plan General Municipal de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comunidad de Castilla-León (Consejería de Medio Ambiente y Territorio), en la Orden de 1 de diciembre de 1992 (B.O.C. y L. 10.12.1992), en adelante Plan General.

El Plan General vigente está redactado al amparo de la Ley del Suelo de 1976 y Ley 8/90, ambas derogadas al ser sustituidas por el Texto Refundido de 1992.

1.1.2 Normas particulares del Plan General de Palencia
para el Suelo Urbanizable Programado y su
desarrollo.-

La formulación de este Plan Parcial se hace teniendo en cuenta lo establecido al respecto por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio (en adelante Ley del Suelo) y en el Real Decreto núm. 2.159/1.978 de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación



de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, (en adelante Reglamento de Planeamiento), ello no obstante, y simultáneamente a su cumplimiento, los estándares y parámetros urbanísticos fundamentales a tener en cuenta en el desarrollo del Plan Parcial del Sector 7 son los que al mismo hace referencia el Plan General, en el Capítulo 8º, Sección 3ª de las Normas Urbanísticas, cuyas determinaciones se transcriben textualmente a continuación:

"SECCION 3ª SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

8.3.1 Definición.-

1. Constituyen el suelo urbanizable programado aquellos terrenos del suelo urbanizable cuyo programa se establece desde el propio Plan General y en consecuencia deben ser urbanizados en los términos y plazos establecidos en el mismo.
2. En el suelo urbanizable programado se incluyen los nuevos asentamientos de población y actividades productivas en los términos previstos en el programa, vinculándolos al establecimiento de aquellos sistemas generales o elementos de los mismos, que son necesarios para el desarrollo de las previsiones del Plan General en esta categoría de suelo.
3. Las previsiones del Plan General sobre el suelo urbanizable programado, se establecen en el marco temporal de dos cuatrienios consecutivos, contados el primero a partir del día de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General, y el segundo desde el día siguiente al de la fecha de expiración del primer cuatrienio.

4. La delimitación de sectores del suelo urbanizable programado aparece en el plano nº 4.

8.3.2 Revisión del programa.-

...

8.3.3 Desarrollo del suelo urbanizable programado.

1. El suelo urbanizable programado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el plano nº 4.
2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título I de estas Normas y al contenido de la presente sección.
3. Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable programado, integrando en todo caso los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También integrarán elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable programado del cuatrienio en que haya de desarrollarse el sector.
4. Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en las presentes Normas y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en esta sección.
5. En la redacción de los Planes Parciales se admitirá, al cambiar de escala de trabajo respecto de la del Plan General, una variación de la superficie incluida en el correspondiente sector, en más o menos de un cinco por ciento (5%) como máximo de la que se le asigne en los documentos de aquel sin que ello suponga la modificación del mismo ni de su parámetro de aprovechamiento global. Variaciones superiores al cinco por ciento (5%) requerirán la tramitación de una modificación de elementos del Plan General.
6. Los usos compatibles definidos para cada sector de planeamiento parcial no podrán utilizar más de un veinticinco por ciento (25%) del aprovechamiento lucrativo máximo.



EL SECRETARIO,

8.3.4 Régimen urbanístico de la propiedad.

1. Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable programado, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidas en la Ley del Suelo y en las presentes Normas.

2. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable programado podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde, en función del aprovechamiento que el Plan asigna con carácter general al suelo urbanizable programado incluido en cada cuatrienio, con arreglo a las especificaciones que se incluyen en la presente sección; todo ello sin perjuicio del debido cumplimiento de los deberes y obligaciones que, tanto la Ley como el presente Plan General, establecen para su cumplimiento, previo o simultáneo, al ejercicio de dichas facultades.

3. Los propietarios de suelo urbanizable programado tendrán derecho al ochenta y cinco por ciento (85%) del aprovechamiento tipo que asigna el Plan General al suelo urbanizable programado incluido en este cuatrienio.

8.3.5 Aprovechamiento tipo.

1. El Plan General señala el aprovechamiento tipo del suelo urbanizable programado con carácter diferenciado para cada uno de los dos cuatrienios en que prevé su desarrollo.

2. El presente Plan General establece, para los suelos vinculados al primer cuatrienio de su programación, un aprovechamiento tipo de 0,5938 Unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo.

3. Igualmente, y para los suelos vinculados al segundo cuatrienio de su programación, el Plan General establece un aprovechamiento tipo de 0,5561 Unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo.

8.3.6 Actuaciones en suelo urbanizable programado previas al desarrollo de los sectores.

1. Las facultades de edificación contempladas para los sectores de suelo urbanizable programado no podrán ser ejecutadas hasta tanto no sean aprobados los Planes Parciales correspondientes a cada sector se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondientes y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente, previa la formalización de las cesiones obligatorias del planeamiento.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable programado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras de instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no haya de dificultar la ejecución el planeamiento, podrá autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 58.2 de la Ley del Suelo¹ con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición.

3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable programado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentran los terrenos.

8.3.7 Requisitos para poder edificar.

En el suelo urbanizable programado, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondiente, y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

¹ Hoy se ha de entender, referido al artículo 136.2 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.



16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

4

b) Que la infraestructura básica de la unidad de ejecución esté suficientemente ejecutada como para permitir el adecuado funcionamiento de los servicios urbanos de la parcela correspondiente y que por el estado de realización de las obras de urbanización referentes a la misma, sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, menor o igual que el de la terminación de la edificación.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

8.3.8 Intensidad de uso lucrativo.

Las intensidades de uso asignadas a los sectores deben entenderse como de carácter lucrativo. En consecuencia, en la redacción de Planes Parciales, las edificabilidades que se asignen a sistemas locales no formarán parte de dicha intensidad de uso lucrativo, sino que constituirán un incremento sobre la misma de cesión obligatoria al Ayuntamiento. Solo en el caso de que el Plan Parcial asigne carácter lucrativo al equipamiento comercial, su correspondiente edificabilidad quedará incluida en dicha intensidad de uso.

8.3.9 Condiciones particulares de los sectores.

Se desarrollan con detalle en las fichas recogidas en las páginas siguientes.



1. CUENTA	SUPERF. BRUTA DE PLANTAN. INCLUIDOS S.G. ADS-CAIT. TOTALES	SUPERFICIE S.G. ADS-CAIT. TOTALES	SUPERF. META EQUIP. E O DE EQUIP.	EDIFICAB. RESID. A INDUST. EQUIP. E O DE EQUIP.	APROVECH. REAL LUCRAT. RESID. INDUST. EQUIP. E O DE EQUIP.	COEFIC. PONDERACION	APROVECH. URBANIST. EXISTENTE EN EL SECTOR	APROVECH. URBANIST. RECONOCIDO A SUELO NETO	EXCESO O DEFICIT APROVECH. URBANIST. EN EL SECT. O S.G. ADS-CAIT.	APROVECH. URBANIST. DE S.G. ADS-CAIT. POR GESTION	OBSERVACIONES
2. LOS SECTORES	a	b	c = a + b	d	e = c x d	f Def. g = e x f	h = c x a x d	i = b x a x d	j = g - (h + i)	k Cálculo Aparte B.3.11	
1	232.600	20.900	211.700	0,50 E 0,15 R-1	0,00 31.755 R-1	- 1,70	- 53.984	125.707	-84.134	-	Compensar déficit en sectores con exceso. SECTORES Nos 3, 4 y 6 Se incorporan a la gestión EG-3; EG-24; VG-11; VG-13; VG-117
3	108.300	25.400	62.900	0,50 R	41.450 R	2,20	91.190	49.226	+26.881	15.083	Se incorporan a la gestión VG-10; y QC-14
4	71.000	12.100	58.900	0,6425 R	57.843 R	1,60	60.549	34.975	+18.309	7.105	Se incorporan a la gestión VG-10; y QC-14
6	97.200	20.200	77.000	0,70 R	53.900 R	1,90	102.410	45.723	+44.692	11.925	Se incorporan a la gestión VG-10; y QC-14
7	86.500	22.400	57.100	0,53	46.525 R	1,20	22.217	33.905	+40.653	17.458	Se incorporan a la gestión VG-10; y QC-14
8	202.500	38.500	164.000	0,63 R	139.400 R	1,20	264.660	97.963	+144.615	22.862	Se incorporan a la gestión VG-27; VG-23; EG-51
9	194.000	53.700	103.300	0,60 I	63.180 I	1,00	63.180	62.527	-52.017	693	Compensar déficit en sectores con exceso. SECTOR No 8
10	605.100	65.800	539.300	0,60 I	323.560 I	1,00	323.560	320.236	-35.729	3.344	Compensar déficit en sectores con exceso.
11	133.500	26.700	106.600	0,40 R	42.640 R	2,50	106.600	63.299	+27.446	15.855	Se incorporan a la gestión VG-28; VG-25; VG-291
12	130.400	26.700	131.700	0,40 R	52.660 R	2,50	131.700	78.203	+37.642	15.855	Se incorporan a la gestión VG-28 y VG-30
15	175.000	108.600	66.400	0,65 R	56.460	1,90	107.256	39.428	+ 3.321	64.487	Se incorporan a la gestión EG-10; QG-7; VG-31; VG-315
17	17.200	-	17.200	0,5	8.600 E	0,70	6.020	10.213	- 4.193	-	Compensar déficits en sectores con exceso. SECTOR No 6
18	33.500	9.100	24.400	0,687 R	16.763 R	1,60	26.821	4.489	+ 6.929	5.404	Se incorporan a la gestión VG-102 y QG-13
Sistemas Griles EG-7, EG-32	294.200	-	294.200	0,00	0,00	-	-	-	-174.696	-	Compensar déficit en sectores con exceso. SECTORES Nos 6, 7, 8, 25, 11 y 12
TOTALES	2.408.800	472.100	1.936.700				1.430.347	95.315	0,00		

AT = 2 = 1.430.347 = 0,5936U/m2 \leq g = 1.430.347 U.A. = \leq h + \leq i 975.315 U.A. + 455.032 U.A. = 1.430.347 U.A.



16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

6

8.3.10 Aprovechamiento tipo de las áreas de reparto del suelo urbanizable programado.

Los sectores de suelo urbanizable programado se incluyen en dos áreas de reparto -AR-10 y AR-11-, así como los sistemas generales de espacios libres "Isla de Dos Aguas" y "Parque Lineal del Río Carrión Sur". Tanto los sectores, como los sistemas generales mencionados se adscriben al área de reparto correspondiente en el cuatrienio en que se programan.

Las áreas de reparto en el suelo urbanizable programado son:

AR-10	S-1	AR-11	S-2
	S-3		S-5
	S-4		S-13
	S-6		S-14
	S-7		S-16
	S-8		
	S-9		
	S-10		
	S-11		
	S-12		
	S-15		
	S-17		
	S-18		

El "Parque Lineal Río Carrión Sur" está formado por los EG-8₃, EG-8₄, EG-8₅, EG-8₆, QG-11 y VG-33₂ adscritos a efectos de planeamiento al II cuatrienio.

El sistema general de espacios libres EG-7 y EG-8₂ coincide con el denominado "Isla de Dos Aguas".

8.3.11 Interpretación de resultados.

De acuerdo con los resultados obtenidos en el cuadro de cálculo de Aprovechamiento tipo correspondiente al primer cuatrienio, el aprovechamiento urbanístico existente en los sectores n.ºs 3, 4, 6, 7, 8, 11, 12, 15 y 18 permite incorporar a su posterior gestión a los suelos de los sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento.

Los sistemas generales incluidos, por la misma razón anterior, en los sectores n.ºs 9, 10 y 17 no ven satisfechas las unidades de aprovechamiento que les corresponden al cien por cien con dichos sectores. Concretamente los déficits resultantes son los siguientes:

Sector n.º 9: 52.017 U.A.
Sector n.º 10: 35.728 U.A.
Sector n.º 17: 4.193 U.A.

Además, en el sector n.º 17, el aprovechamiento urbanístico existente en el mismo (6.020 U.A.); es inferior incluso al reconocido al suelo neto del mismo (10.213 U.A.), por lo que será necesario compensar las diferencias (10.213 - 6.020 = 4.193 U.A.) en los sectores que tienen exceso.

En el sector n.º 1, destinado fundamentalmente a sistemas generales, se produce un déficit de 84.134 U.A. Lo mismo ocurre en los referente a sistemas generales exteriores a los sectores pero incluidos en el suelo urbanizable programado del primer cuatrienio, cuya garantía asciende a 174.696 U.A.

Los déficits descritos deberán compensarse a efectos de gestión en los sectores que presentan excesos. A tal fin, y para simplificar en lo posible aquella, se propone utilizar con criterio prioritario el de proximidad geográfica. Dentro de este criterio y en lo referente a sistemas generales incorporados al planeamiento de los sectores que presentan déficits, se propone compensar prioritariamente en estos las unidades de aprovechamiento correspondientes a elementos del sistema general de comunicaciones, por razón de operatividad futura de ejecución de obra de urbanización, y adjudicar los déficits y por tanto su compensación en sectores con exceso, a los elementos de sistemas generales de espacios libres y equipamientos.

En cuanto a los cálculos del aprovechamiento tipo correspondiente al segundo cuatrienio, de la observación de los resultados producidos se deduce que los sistemas generales adscritos a efectos de planeamiento verán compensados sus derechos en los mismos, por lo que también resultan adscritos a efectos de gestión.

Los sistemas generales exteriores, a los que corresponde un aprovechamiento urbanístico reconocido de 141.163 U.A., habrán de ser compensados con los excesos que se producen en los sectores n.ºs 2, 5, 13, 14 y 16.



El desarrollo pormenorizado de los criterios expuestos más arriba, se traduce, en el suelo urbanizable programado del primer cuatrienio en los siguientes resultados:

- El déficit de 52.017 U.A. de los sistemas generales incorporados a efectos de planeamiento al sector n° 9, debe ser compensado a cargo del exceso existente en el sector más próximo n° 8. Propietarios de suelo de dichos sistemas generales hasta una cuantía en superficie real de suelo equivalente a un aprovechamiento urbanístico de 52.017 U.A. deberán incorporarse a la gestión del citado sector n° 8.

- El déficit de 35.728 U.A. de los sistemas generales incorporadas a efectos de planeamiento al sector n° 10, debe ser compensado a cargo del exceso existente en el sector más próximo n° 8. Propietarios de suelo de dichos sistemas generales hasta una cuantía en superficie real de suelo equivalente a un aprovechamiento urbanístico de 35.728 U.A. deberán incorporarse a la gestión del citado sector n° 8.

- El déficit de 4.193 U.A. del suelo neto del sector n° 17, debe ser compensado a cargo del exceso existente en el sector más próximo n° 6. Propietarios de suelo neto del sector n° 17 deberán incorporarse a la gestión del citado sector n° 6 con una cuantía de derechos, de 4.193 U.A.

- El déficit de 84.134 U.A. correspondientes al suelo del sector n° 1 destinado fundamentalmente al sistema general de equipamiento universitario debe ser compensado con los excesos existentes en los sectores n°s 3, 4 y 18 - 26.881 U.A., 18.389 U.A. y 6.929 U.A., respectivamente - más 31.935 U.A. del exceso del sector n° 6, que son los sectores geográficamente más próximos a la posición de aquel (26.881 U.A. + 18.389 U.A. + 6.929 U.A. + 31.935 U.A. = 84.134 U.A.).

- Por último, el déficit de 174.696 U.A. correspondiente al sistema general de espacios libres de "Dos Aguas", exterior a los sectores debe ser compensado con los excesos de los restantes sectores más los remanentes de aquellos que se han utilizado ya en parte para compensaciones de otros déficits.

La participación de los propietarios de suelo del mencionado sistema general en otros sectores será la siguiente:

.	En el sector n° 11	27.446 U.A.
.	En el sector n° 12	37.642 U.A.
.	En el sector n° 6	8.564 U.A.
.	En el sector n° 7	40.853 U.A.
.	En el sector n° 8	56.870 U.A.
.	En el sector n° 15	3.321 U.A.
.	TOTAL	174.696 U.A.

Le corresponden a este sistema general la totalidad de los excesos de los sectores n° 11 - el más próximo geográficamente - 7, 12 y 15 y los remanentes de los sectores n°s 6 y 8.

Como resumen, el reparto de los excesos que presentan los sectores quedan de la siguiente manera:
...

Sector n° 7

Exceso: 40.853 U.A.

Se incorporan con 40.853 U.A., propietarios de suelo del sistema general de espacios libres de "Dos Aguas".

PLAN GENERAL DE ORDENACION-PALENCIA

FICHA DE SECTORES

DENOMINACION	NUMERO
Plano Nº 5 Hojas-1	S-7

PREVISIONES DE PROGRAMA:..... I Cuatrienio

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:..... Pública

FIGURA DE PLANEAMIENTO:..... Plan Parcial

SISTEMA DE ACTUACION:..... Compensación

SUPERFICIE DEL SECTOR:..... 97.500 m².

SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:..... 57.100 m².



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO.

- Uso global: Equipamientos, Residencial, colectiva
- Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento:

. No existente Q.G. 3 : 17.200 m².
Q.G. 12 : 12.200 m².

TOTAL : 29.400 m².

. Existentes:

V.G. : 11.000 m².

TOTAL : 40.400 m².

- Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales:..... 0,85 m²/m².
- Aprovechamiento lucrativo máximo:..... 48.535 m².
- Densidad máxima:..... 60 viv/Ha.
- Número máximo de viviendas:..... 343 viviendas.
- Tipología de edificación:.....
... Colectiva en edificación abierta.
- Uso global excluyente:..... Industrial.
- Sólo será compatible en la cuantía en que se permite en las condiciones particulares de la zona equivalente del Suelo Urbano.
- Usos compatibles:..... Los restantes.
- Altura máxima de la edificación sobre rasante:.. VI Plantas.

DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y EJECUCION.

- Aprovechamiento tipo del Suelo Urbanizable Programado del cuatrienio correspondiente incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo:..... 0,594 U.A./m²



16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

o

1.3 Contenido de los Planes Parciales e
desarrollen el Plan General Municipal de
Ordenación Urbana de Palencia.-

El Plan General en su Capítulo 4º, apartado 4.2 de las Normas Urbanísticas, establece el contenido de los Planes Parciales que lo desarrollen. Su texto se transcribe a continuación:

"4.2 Planes Parciales.

4.2.1 Redacción y tramitación.

La redacción, documentación y tramitación de los P. P., se ajustará a lo previsto en la Ley del Suelo, en el R.P., en estas Normas Urbanísticas, Ley 8/90 y en las demás disposiciones vigentes aplicables.²

4.2.2 Programación.

Con objeto de garantizar la coordinación de las inversiones públicas y privadas necesarias, los P.P. habrán de contener obligatoriamente las siguientes determinaciones de Programación:

a) Desarrollo de los sistemas de estructura general que se le asignan en el presente Plan General, incluyendo las necesarias conexiones con los sistemas y redes existentes.

b) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfonos, energía eléctrica, comunicaciones y demás servicios previstos.

4.2.3 Inserción en la estructura urbanística existente.

Los P.P. deberán contener asimismo la justificación de la necesidad de la actuación y de las determinaciones señaladas en el apartado anterior, acompañando su Memoria de los anexos necesarios que avalen sus aspectos esenciales y específicamente lo que se refieren a las obligaciones a asumir por los propietarios para garantizar la adecuada inserción del planeamiento parcial en la estructura urbanística existente.

4.2.4 Subordinación de los P.P. a lo establecido en el P.G.

Los P.P. no podrán modificar en ningún caso las determinaciones del presente P.G., de acuerdo con lo establecido por el artículo 13.1 L.S.³.

² Las referencias que en el Plan General se hacen de la Ley del Suelo del '76 y de la Ley 8/90 han de considerarse hechas al Texto Refundido de la Ley del Suelo del '92. Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

³ Hoy se ha de entender referido al artículo 83.1 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

1.1.4 El Plan Parcial del Sector 7 es de promoción pública.-

El desarrollo del Plan General, mediante la redacción del Plan Parcial del Sector 7, es una actuación promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Palencia mediante concurso público (Boletín Oficial de la Provincia de 2 de junio de 1993) para la adjudicación del Contrato de "Redacción del Plan Parcial y Delimitación de Unidades de Ejecución del Sector 7" fallado por la Comisión Municipal de Gobierno en sesión celebrada el día 9 de julio de 1993 a favor de D. Enrique Porto Rey.



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

16 DIC 1994

EL SECRETARIO,



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA. El presente documento ha sido
aprobado definitivamente por el Pleno Municipal
en sesión de 16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

1.2 INTRODUCCION.-

De acuerdo con el apartado 1 del Artículo 9 de la Ley del Suelo, el Plan General divide el territorio municipal en tres clases de suelo: Urbano, Urbanizable y No Urbanizable.

Dentro del Suelo Urbanizable, y al amparo del Artículo 11.2 de la Ley del Suelo, el Plan General establece dos categorías de suelo: Urbanizable Programado y Urbanizable no Programado.

A efectos de su desarrollo en Planes Parciales el Suelo Urbanizable Programado, está dividido en el Plan General, en doce sectores de uso residencial, tres de uso industrial, uno de uso de equipamientos y residencial colectiva, otro de equipamientos públicos de carácter docente no lucrativo y otro de equipamientos privados.

1.2.1 Objeto del Plan Parcial.-

Tiene por objeto el desarrollo del Sector 7 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Palencia, de acuerdo con el encargo efectuado al Profesor y Dr. Arquitecto Enrique Porto Rey, por la Comisión Municipal de Gobierno, en sesión celebrada con fecha 9 de julio de 1993.

Este Plan se redacta cumpliendo con las determinaciones que para esta figura de planeamiento establece la legislación vigente y con arreglo a las disposiciones específicas que al respecto establece el Plan General.



16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

12

1.3 JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION EN RELACION CON EL PROGRAMA DEL PLAN GENERAL.-

De acuerdo con el artículo 72.4.e) de la Ley del Suelo, el Programa del Plan General tiene por objeto coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas y se desarrolla en dos etapas de cuatro años.

El suelo en el que tiene su peso fundamental el Programa es el que, por ello se llama Suelo Urbanizable Programado, como lo pone de relieve, entre otros preceptos, el artículo 41.3 del Reglamento de Planeamiento, al decir que el Programa de Actuación del Plan General establecerá las dos etapas cuatrienales en que han de desarrollarse las determinaciones en el Suelo Urbanizable Programado.

La procedencia, conveniencia y oportunidad del presente Plan Parcial deviene de la coincidencia con lo establecido al respecto en el programa del Plan General Municipal en el que se dispone que el Sector 7 se desarrollará en el cuatrienio 1992-1995. El sistema de actuación establecido en el Plan General para el desarrollo del Plan Parcial del Sector 7 es el de Cooperación y, si bien es un contenido impropio del Plan General, el Plan Parcial lo reitera en virtud de la facultad establecida en el artículo 56 del Reglamento de Planeamiento.

1.3.1 Viabilidad de la formulación pública.-

La iniciativa pública para la formulación de Planes Parciales está contemplada explícitamente en el artículo 111.1 de la Ley del Suelo.



16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

13

1.4 INFORMACION URBANISTICA.

1.4.1 Situación del municipio.

El Término Municipal de Palencia se halla situado en la zona Sur de la provincia.

Su superficie es de 9.471 Ha, lo que representa el 1,18% del total provincial.

Se encuentra comprendido entre los paralelos 42° 04' y 42° 55' de latitud Norte y los meridianos 4°38' y 4°29' de longitud Oeste de Greenwich.

Su población, en 1.986, fue de 76.707 habitantes con una densidad de 8 habitantes por hectárea.

El único núcleo de cierta importancia es la Ciudad capitalina de Palencia. El núcleo de Paredes del Monte es eminentemente rural y su población irrelevante frente a la total del término.

El territorio presenta dos grandes superficies casi horizontales, la vega del Carrión y el páramo, unidas por cuevas pronunciadas.

La Hidrografía del término viene marcada por el río Carrión que lo atraviesa prácticamente de Norte a Sur y por los cauces artificiales del Canal de Castilla y la Acequia de Palencia.

El clima es continental extremado lo que unido a la naturaleza de los suelos caracteriza una vegetación autóctona Durilignosa.



16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

14

Palencia es un nudo de comunicaciones viarias y ferroviarias muy importante. Son numerosas las carreteras nacionales, autonómicas y provinciales que la atraviesan, destacando la N-620 a Valladolid y Burgos, la N-611 a Santander y la N-610 a León.

Palencia es el centro de confluencia de las líneas de ferrocarril provinientes de Madrid, Valladolid, Santander y León.

1.4.2 Situación del Sector 7.

Se sitúa al Noreste del núcleo urbano, en un área de importante concentración de servicios urbanos de carácter local, a las afueras del núcleo principal de la Ciudad, en los terrenos denominados como "La Laguna de la Salsa".

Limita al Noreste con Suelo Urbanizable no Programado adyacente al Primer Cinturón de Circunvalación de la Red Arterial de Palencia (Sistema General). Al Sur y Sureste limita con el Area de Planeamiento Incorporado (API-19) y un área de equipamientos urbanos como es la Comandancia de la Guardia Civil. Al Oeste y Suroeste, limita con la Avenida de los Campos Góticos, sistemas locales deportivos, de ocio (Plaza de Toros), religiosos (Iglesia de Santa Clara de Asis) y educacional (Colegio de Santa Clara de Asis) y la estación de servicio Gasolinera Santander. Al Noroeste limita con la continuación del Primer Cinturón de Circunvalación de la Red Arterial de Palencia.



16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

15

1.4.3 Características naturales del territorio.

1.4.3.1 Características geológicas y geotécnicas.

Desde el punto de vista geológico, el término municipal de Palencia, se sitúa en la Submeseta septentrional perteneciente a la Cuenca del Duero, cuyo relleno se ha producido a partir de sedimentos terciarios y cuaternarios depositados en régimen continental.

Dentro del terciario, el Paleogeno aflora en los bordes de la cuenca, en forma de manchas aisladas de extensión variable, normalmente adosado a los materiales que limitan la cuenca y discordante sobre ellos, estando constituido por sedimentos detríticos gruesos de facies proximales y medias de abanicos aluviales. El Neogeno, y sobre todo el Mioceno, es el que adquiere mayor extensión y desarrollo en la cuenca, tratándose de sedimentos arcósicos con abundantes finos procedentes de abanicos aluviales en donde se instala algún canal fluvial. En los tramos altos del Mioceno, se pasa a facies de playas y playas salinas a base de arcillas, margas, calizas y yesos, coronados por margas y calizas correspondientes a una mayor expansión de los ambientes de playas y los ambientes lacustres.

Posteriormente y debido a un rejuvenecimiento del relieve, se instalan los abanicos conglomeráticos de la "raña" de gran importancia en el tercio Norte de la Cuenca del Duero.

El Cuaternario constituye un recubrimiento generalizado de gran importancia, destacando los depósitos fluviales (aluviones, terrazas, etc. ...), endorreicos, de vertientes y paloevertientes.



El suelo del Sector 7 y todo el suelo urbano de Palencia está emplazado sobre terrenos de estas características.

En general dichos depósitos están constituidos por gravas de cantos de cuarcita y arenisca. En algunos niveles aparecen cantos de caliza en proporciones menores del 10% oscilando su espesor entre 1 y 4 m.

Presentan secuencias fluviales típicas a base de canales de gravas, culminadas por limos y arenas con ripples pertenecientes a llanuras de inundación.

El tamaño medio de las gravas oscila entre 2 y 4 cm, siendo la fracción menor de 2 cm muy abundante, oscilando entre el 50 y el 70%.

Los depósitos aluviales de terrazas bajas o de llanuras de inundación, están constituidos por limos más o menos arenosos con cantos de cuarcita, localmente cementados en condiciones freáticas.

En estas zonas se dan suelos típicos de llanura de inundación, con un horizonte orgánico centimétrico, de estructura en agregados de tipo grumoso, y un horizonte C constituido por limos, presentando todo el perfil carbonatos que pueden concentrarse en cimentaciones bajo condiciones freáticas.

Se describen a continuación las características geotécnicas de los materiales reconocidos dentro del casco urbano y el Sector 7 de Palencia.

Dichos materiales han sido agrupados según su litología en diferentes clases geotécnicas, descartando el dato cronológico como criterio de clasificación.



De forma general, puede decirse que esta clase está formada por tres grupos de materiales, arcillas, arenas y gravas, que se encuentran bien individualizados, bien en forma de mezclas heterométricas en las que, normalmente, predomina uno de los tres componentes.

Morfológicamente, estos materiales se localizan en zona llana, pudiéndose observar, no obstante, pequeños escalones y desniveles, producidos por fenómenos erosivos o acumulaciones mal distribuidas.

En general la zona en donde se localizan estos materiales debe considerarse como semipermeable, si bien en ella existen zonas permeables (aquellas en que predominan las arenas y gravas), y algunas totalmente impermeables (aquellas con predominio de arcillas). Las posibilidades de existencia de agua en niveles inferiores, está siempre asegurada, dependiendo la profundidad de la misma, de la potencia de los depósitos y su cercanía a las redes de drenaje. Por lo general, esta profundidad es pequeña produciendo a veces problemas de encharcamiento y drenaje deficiente.

La capacidad de carga de estos depósitos está en función directa de la litología, siendo media si se trata de gravas y arenas o baja si se trata de arcillas. Los asientos serán bajos (menores a 2,5 cm) en el primer caso y medios o elevados en el segundo.

Asimismo, es posible encontrar dos tipos de problemas ligados a la litología; uno, relacionado con la posible aparición de asientos diferenciales al sustentar estructuras sobre dos grupos litológicamente distintos (gravas y arcillas) y el otro, por el fenómeno de fluidificación de las arenas en aquellos puntos donde se



16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

18

conjuguen la presencia de un nivel freático alto con la de arena limpia.

Estos terrenos según la tabla 8.1 "presiones admisibles en el terreno para cimentación", de la NBE-AE-88, admiten las siguientes cargas:

NATURALEZA DEL TERRENO	PRESION ADMISIBLE EN KG/cm PARA PROFUNDIDAD DE CIMENTACION EN m DE:				
	0	0,5	1	2	3
2. terrenos sin cohesión					
arenosos gruesos.		2,5	3,2	4,0	5,0

1.4.3.2 Características topográficas.

El suelo del Sector 7 presenta una topografía ondulada debido fundamentalmente a recoger pendientes de subida desde su margen Norte hasta el centro del ámbito de actuación, donde se desarrolla una pequeña loma que produce pendientes de bajada hasta su margen Sur, donde se encuentra el punto más bajo. Todo esto se puede observar en la documentación gráfica en el plano 2.3 de este Plan Parcial.

Las curvas de nivel definidas en el ámbito de actuación del Sector 7 oscilan entre los 745 y 738 metros de altitud sobre el nivel del mar en Alicante.

Un estudio más exhaustivo de la topografía, hipsometría y clinometría del lugar, se refleja en los planos 2.3 y 2.4 de este Plan Parcial.

1.4.3.3 Hidrología.

El área donde se encuentra el Sector 7 forma parte de la cuenca del río Carrión, afluente del río Pisuergra, si bien

las aguas pluviales vacían por la propia inclinación y de manera casi unidireccional Norte-Sur.

El drenaje de estas aguas no ofrece dificultad, ya que el terreno natural, tiene la pendiente suficiente para evacuar el agua de lluvia de manera natural.

1.4.3.4 Climatología.

El clima de la comarca se rige por los parámetros siguientes, obtenidos del Banco de Datos del Servicio Meteorológico Nacional correspondientes al periodo 1931-1987.

- Precipitación:

Media anual:	430 mm
Media mensual más alta:	63,3 mm
Media mensual más baja:	7 mm
Máxima en 24 horas:	68 mm
Mes más lluvioso:	Noviembre



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

16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

- Temperatura:

Media anual:	16,7°
Media mensual más caluroso:	28,8°
Media mensual más frío:	-0,1°
Mes más caluroso:	Julio
Mes más frío:	Enero
Número de días con temperatura máxima 30°:	71
Número de días con temperatura mínima -2°:	23

El viento dominante tiene una componente de dirección Nordeste y con menor frecuencia del Suroeste.



16 DIC 1994

EL SECRETARIO, 20

1.4.4 Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

La práctica totalidad del Sector 7, esta dedicado al cultivo de secano y a erial o pastos, que no es más que terrenos de cultivo en barbecho, no existiendo prácticamente en la actualidad, ningún tipo de vegetación.

En el Sector se encuentra un conjunto de edificaciones, de una y dos plantas, dedicadas a la labranza.

Existen dentro de los límites del Sector 7, elementos de redes de servicio general para la Villa (teléfono y electricidad en media tensión). En zonas adyacentes la conducción de gas y la red de abastecimiento de agua potable con dos canalizaciones Ø 350 mm, localizadas en la Avenida de los Campos Góticos. Respecto a la energía eléctrica cruzan por el Sector 7 dos líneas de media tensión, una por el Norte y otra por el Sur, y otra de baja tensión para dar servicio a la edificación existente en el centro del Sector. En cuanto a telefonía atraviesa un tendido aéreo al Suroeste del Sector, dando servicio a la gasolinera. En lo que respecta a la red de alcantarillado existe servicio en las proximidades de la zona. Actualmente cruza el Sector una acequia en sentido Este-Oeste que no afecta al desarrollo del Plan Parcial.

Para la redacción del Proyecto de Urbanización que desarrolle el ámbito de actuación del Sector 7 se requerirá un informe de las compañías suministradoras de los diferentes servicios sobre la factibilidad de los suministros, y si no fuesen factibles, se deberán realizar las obras oportunas que serán costeadas por los propietarios de suelo del Sector 7.

1.4.5 Estudio de la estructura de la propiedad del suelo.-

En el plano de información 2.3 Parcelario-Catastral y de acuerdo con los datos recogidos en el Catastro, se grafían todas las parcelas que se incluyen o son afectadas por este Sector y las superficies afectas a cada una de estas.

Los terrenos donde se prevé la ubicación del Sector 7 para uso residencial colectivo y equipamientos son de diversos propietarios y constituyen entre todas las fincas la zona o lugar denominada "La Laguna de la Salsa".

La estructura de la propiedad es normal. No existe ni minifundio ni latifundio.

Existen catorce parcelas dentro del ámbito de actuación del Sector 7.

La relación de propietarios que se ven afectados con parcelas dentro del ámbito de actuación del Sector 7 son los siguientes:



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

16 DIC 1994

EL SECRETARIO,



16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

22

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE DE SUELO - m2 -
1	VIUDA DE ODRIOSOLA	5.776
2	VIUDA DE ODRIOSOLA	6.789
3	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA	15.296
4	VIUDA DE TEOFILO PEREZ	5.809
5	BENITO GONZALEZ PEREZ	14.844
6	PILAR MARTINEZ DE AZCOITIA CALDERON	5.658
7	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA	3.777
8	INTERNATIONAL MACHINES CANES S.A.	11.491
9	ANTONIO SENDINO HERRERO	3.420
10	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA	41
11	M.O.P.T.M.A. (1º CINTURON DE CIRCUNVALACION DE LA RED ARTERIAL DE PALENCIA)	18.926
12	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA	411
13	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA	188
14	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA.	214
15	PROPIETARIOS DE SUELO DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES DEL SECTOR "DOS AGUAS" DE PALENCIA.	-
T O T A L		92.640



16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

23

1.5 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO
EN FUNCION DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL,
DE LA INFORMACION URBANISTICA Y DE LA PROMOCION.-

1.5.1 Condicionantes de la información.-

De la información urbanística, se deducen las condiciones físicas siguientes:

- Delimitación del Sector ya prefijado en el Plan General Municipal.
- Terreno suavemente inclinado con pequeñas ondulaciones.
Subsuelo a base de arenas gruesas sin cohesión, con una escasa capa superficial de tierra vegetal.
- Terreno semipermeable con drenaje favorable y nivel freático alto.
Terreno prácticamente carente de vegetación y de edificaciones.

1.5.2 Condicionantes del Plan General.-

En el Plan General se establecen para el Sector 7 las características y determinaciones cuyo resumen puede verse en la ficha del Sector que figura en la página 48 de esta Memoria.

1.5.3 Condicionantes de la promoción.-

Son las inherentes a una iniciativa pública de la Corporación Municipal sobre un suelo que es de propiedad privada y diversificada por lo que los aprovechamientos lucrativos que resulten en las parcelas edificables, tras la ordenación urbanística, han de responder a características empresariales para que la gestión presente una rentabilidad adecuada que posibilite el óptimo



equilibrio entre los objetivos urbanísticos comunitarios y las posibilidades de gestión y de edificación privadas.

1.5.4 Objetivos

El objetivo principal del Proyecto es el posibilitar la implantación en el territorio de un área urbana para uso residencial con su dotación de equipamientos comunitarios, espacios libres y comunicación. La producción de una parte de la Ciudad que comprenda todo el ámbito de actuación del Sector 7 del Suelo Urbanizable Programado del Plan General.

1.5.5 Criterios

En la Ordenación del Sector 7 se han seguido los siguientes criterios generales:

- Protección de los valores ambientales de la Ciudad, potenciando las características naturales del territorio.
- Ordenación física del Sector 7 como una zona de colmatación de la Ciudad en la que prime el uso de residencia colectiva complementada con los equipamientos comunitarios situados en módulos completos con poca ocupación del suelo para favorecer los espacios libres y abiertos.
- Integración del Sector en la estructura urbanística general de la Ciudad, conectándolo con el Sistema General de Comunicación.
- Previsión de las infraestructuras de urbanización en conexión directa con las redes generales municipales y con los materiales y calidades establecidos en el Plan General.
- Diseño del espacio urbano y arquitectónico del Sector, de conformidad con las pautas culturales actuales del arte figurativo del espacio.



16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

25

1.6 EXAMEN Y ANALISIS PONDERADO DE ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACION DE LA SOLUCION PROPUESTA Y ACREDITACION DE SU CONEXION CON LAS AREAS COLINDANTES DE LA UNIDAD FUNCIONAL PROPUESTA.

1.6.1 Examen y análisis ponderado de las alternativas de ordenación no elegidas.-

La ordenación del presente Plan Parcial surge como evolución de una serie de propuestas anteriores que le fueron presentadas a los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Palencia y junto a los cuales fueron estudiadas y analizadas en sus ventajas e inconvenientes, recogiendo los elementos considerados más adecuados en el resultado actual.

A continuación se hace un análisis de las diversas alternativas planteadas:

Solución 1. El sistema viario se componía de dos vías que cruzaban el Sector en dirección Este-Oeste, conectando la calle Campos Góticos con la vía de circunvalación, así como con la calle Laguna que desemboca en la Avenida de Cuba.

Las edificaciones residenciales se ubicaban 1 al norte y al Sur, con 6 plantas cada una, y las reservas de suelo para equipamientos se situaban al norte de los Sistemas Generales (social y comercial) y en el centro del Sector (centro docente y parque deportivo).

Los espacios libres locales ocupaban los extremos norte y sur del Sector, así como rodeando las edificaciones.



En el espacios destinado a Sistemas Generales se ubica un posible campo de futbol con graderio, aparcamiento y zonas verdes.

Solución 2. Presenta un sistema viario más amplio, en el que existe una conexión Norte-Sur, desde la vía de circunvalación hasta la calle Laguna y otra Este-Oeste desde la vía de circunvalación a la calle Campos Góticos.

Las edificaciones residenciales se ubicaban 2 al Norte de II alturas y cuatro al Suroeste de V y VI alturas; situándose los equipamientos locales al Sur de los Sistemas Generales.

Los espacios libres locales ocupan una posición central, dentro del Sector, como rodeando las edificaciones.

En el espacio destinado a Sistemas Generales, se sitúan un campo de futbol con graderios, aparcamientos y zonas verdes, en consonancia con la solución anterior.

Solución 3. El sistema viario presenta una solución intermedia entre las dos soluciones anteriores. Se plantea una vía de conexión Norte-Sur entre el cinturón de circunvalación y la calle Laguna que intersecciona con otra vía Este-Oeste que une el cinturón de la calle Campos Góticos. A su vez, al espacio destinado a Sistemas Generales se le añade un vial que les de servicio.

Las edificaciones residenciales se ubican una al Norte, de VI alturas y tres, al Sur, dos de ellas en forma de U de VI alturas y otra de IV alturas colindante con la Casa Cuartel de la Guardia Civil. Los equipamientos locales se ubican en posición central, como continuación de los Sistemas Generales y Equipamiento Local Deportivo



existente. El suelo destinado a Parque Deportivo aumenta con el fin de poderse realizar un campo de fútbol.

Los espacios libres locales se sitúan en el centro, entre los Sistemas Generales y los equipamientos locales deportivos y docente; creándose un espacio continuo de equipamientos y espacios libres.

En el espacio destinado a Espacios Libres, aparece una vía de servicio paralela al cinturón de circunvalación, que a su vez se conecta con el eje Norte-Sur por la vía transversal mencionada anteriormente. El espacio al Norte de esta vía se destina a una doble función de equipamiento deportivo y aparcamiento y el suelo ubicado al Sur, adoptará un destino de Espacio Libre y Equipamiento.

Solución 4. En esta solución el esquema viario coincide básicamente con el anterior, reduciéndose la intersección de ambas vías a una pequeña glorieta.

Las edificaciones residenciales se ubican una al Norte de VI alturas y cuatro al Sur, también de VI alturas, salvo la situada junto a la Casa Cuartel de la Guardia Civil que tiene IV alturas. Los equipamientos locales social y comercial se ubican en colindancia con la plaza de Toros y el deportivo y docente en la misma ubicación que la solución anterior.

Los espacios libres locales se sitúan al Norte y Centro del Sector, así como rodeando los edificios residenciales.

En el espacio destinado a Sistemas Generales se conserva la solución anterior planteada.

Solución 5. Esta solución es muy cercana a la solución 4 y es consecuencia de un trazado racional vertebrador en cuanto a una comunicación vertical interior en relación con los equipamientos, zonas verdes y las parcelas residenciales resultantes. Se plantean 4 accesos al Sector, ubicados dos a dos en sus extremos Este y Oeste.

Los Sistemas Locales de espacios libres de uso público se localizan en la zona Norte del Sector, en el margen Este del eje viario interno Norte-Sur y al Sur, colindante con los márgenes del Sector y los espacios libres de dominio privado y de uso público que rodean a los bloques de residencia colectiva.

En el espacio destinado a Sistemas Generales se conserva la solución anterior planteada.

Los equipamientos locales social y comercial se ubican en torno a la glorieta de intersección de los ejes Norte-Sur y Este-Oeste del viario interno del Sector, mientras que el equipamiento docente se ubica en el lado Oeste del Sector limitado por el Campo de Fútbol y la Avenida de los Campos Góticos.



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

16 DIC 1994

EL SECRETARIO,



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
INICIACIÓN. El presente documento ha sido
aprobado definitivamente por el Pleno Municipal
en sesión de

16 DIC 1994

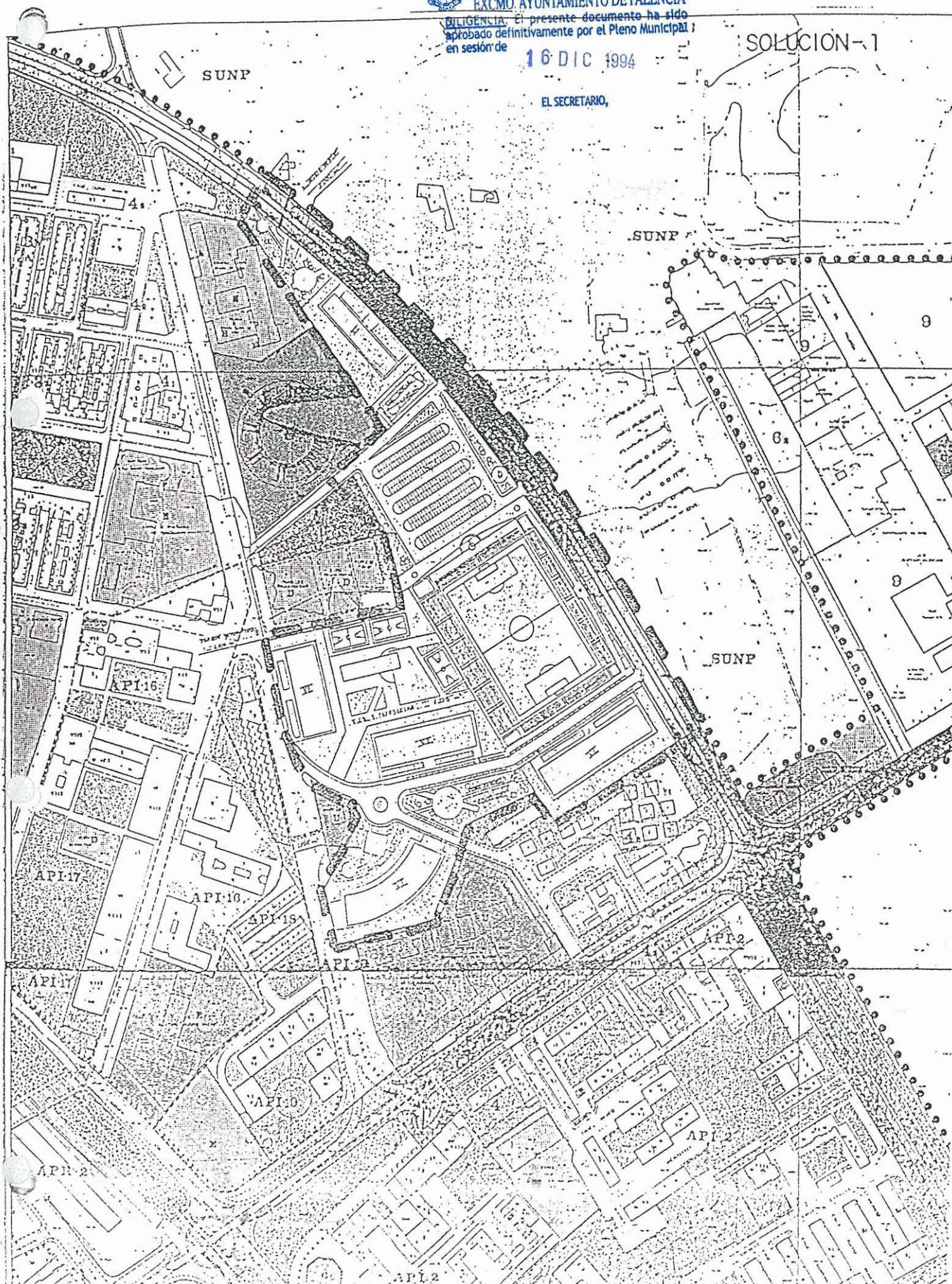
SOLUCIÓN-1

EL SECRETARIO,

SUNP

SUNP

SUNP

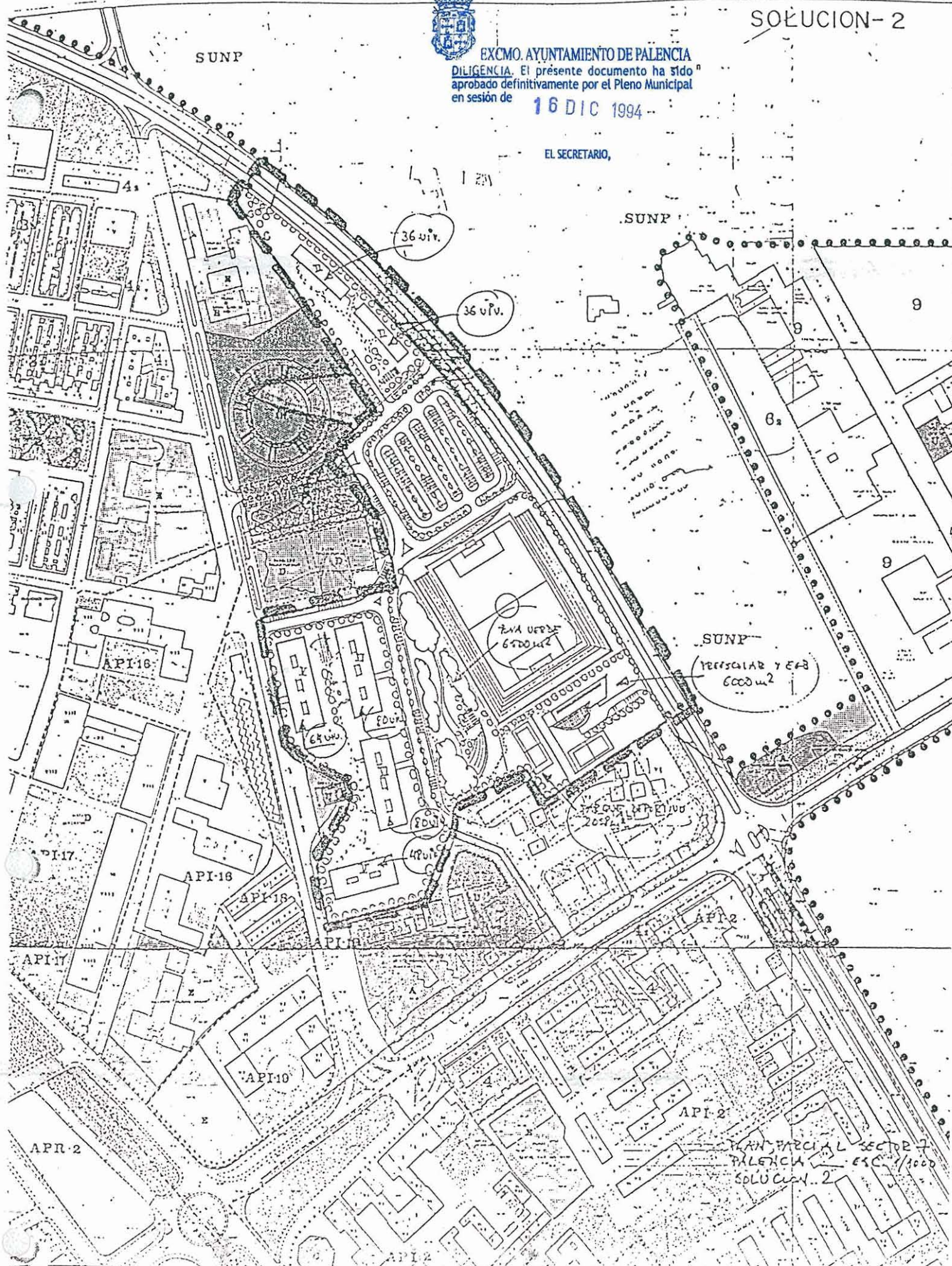




EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA. El presente documento ha sido
aprobado definitivamente por el Pleno Municipal
en sesión de 16 Dic. 1994

16 DEC 1994

EL SECRETARIO,



36 div.

36 ပုံပါ။

7th VERB
650012

SUNP
(PERISCALAR Y E-3
6000 m²)

API-16

API-16

APR 187

API-IT

API-10

APR 2

API-2

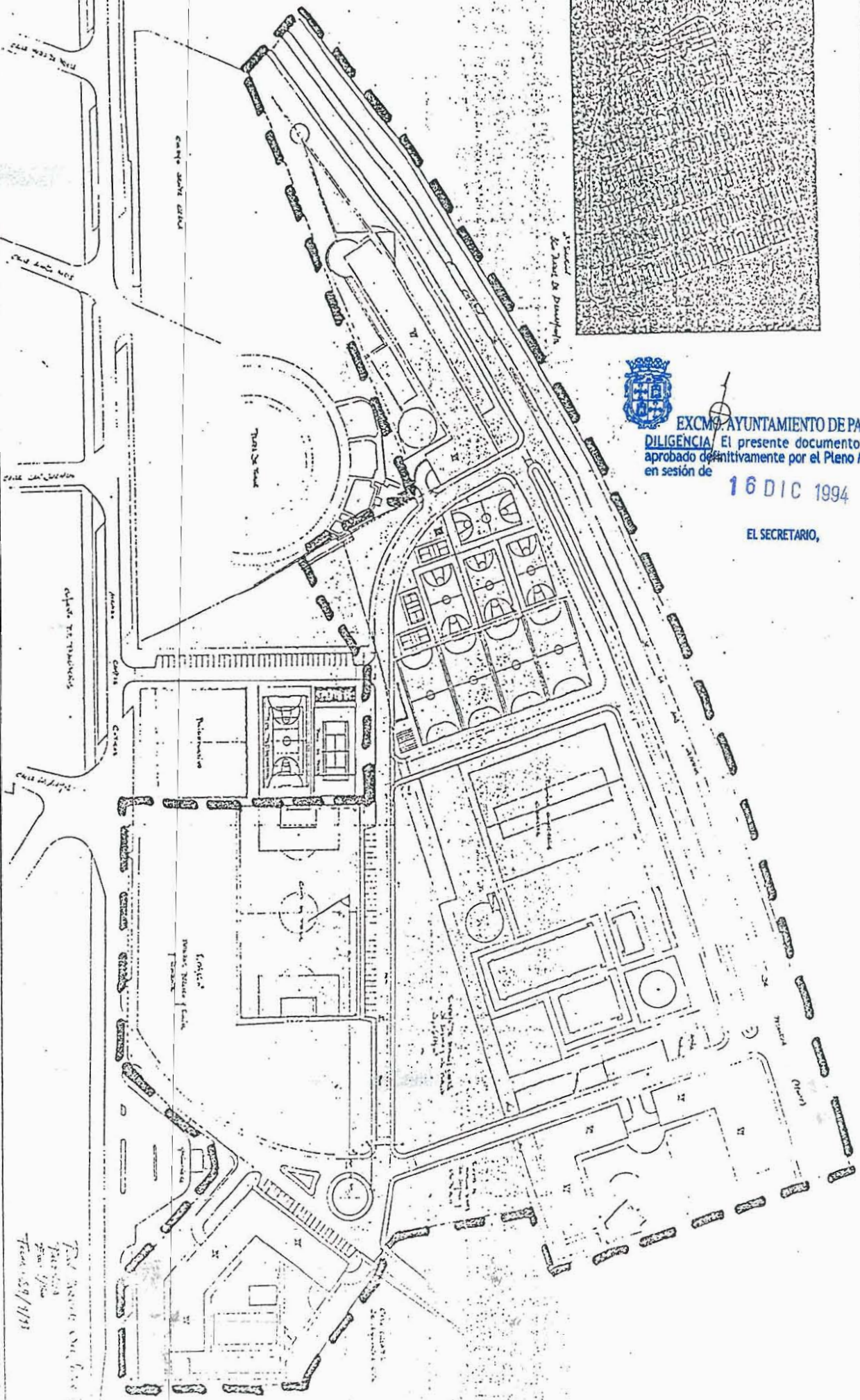
PLAN PARCIAL SECTOR 7
PALENCIA - ESC 1/1000
SOLUCION 2



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
 DILIGENCIA El presente documento ha sido
 aprobado definitivamente por el Pleno Municipal
 en sesión de

16 DIC 1994

EL SECRETARIO,



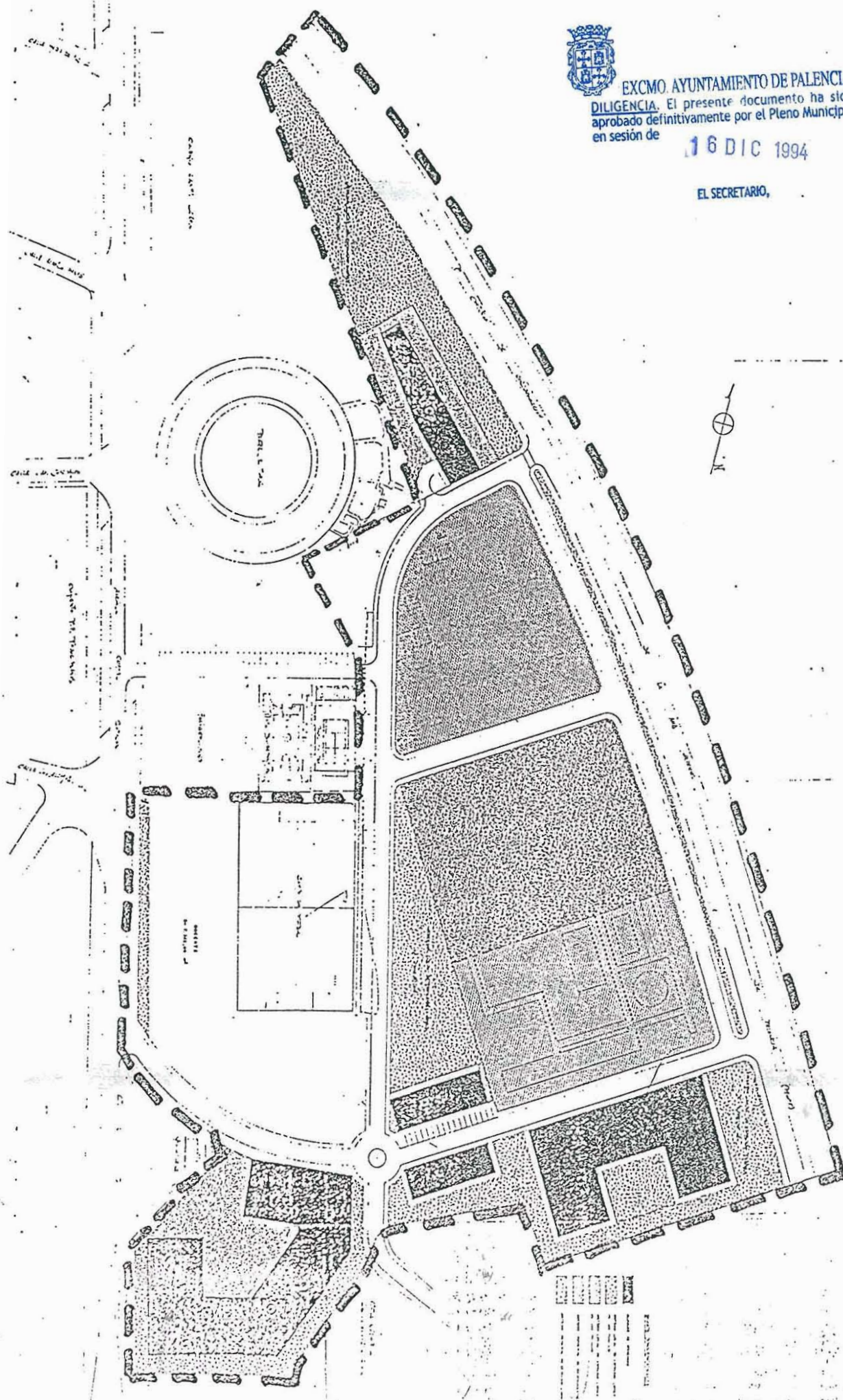
SOLUCION - 4



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
 DILIGENCIA. El presente documento ha sido
 aprobado definitivamente por el Pleno Municipal
 en sesión de

16 DIC 1994

EL SECRETARIO,



PROPUESTA SOLUCION 5



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

16 DEC 1994

EL SECRETARIO,





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido
aprobado definitivamente por el Pleno Municipal
en sesión de 34

1.6.2 La solución que se propone.-

16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

Es una mezcla entre la Solución 1 y 5.

Se explicita en el plano de zonificación y es consecuencia directa del trazado racional de la vías de comunicación interior en relación con los equipamientos, zonas verdes y las parcelas residenciales resultantes. Se plantea a partir de los cuatro accesos al Sector, ubicados dos en su extremo Este y tres en su extremo Oeste. Conecta al Este con el Primer Cinturón de Circunvalación de la Red Arterial de Palencia, (Sistema General), localizando entre estos dos accesos una vía paralela de servicio como en la Solución 5. Los accesos al Sector por el Oeste se realizan dos en conexión directa con la Avenida de los Campos Góticos envolviendo la Gasolinera y el otro a través de una calle de Nueva Apertura que enlaza con la misma Avenida.

Existe otro acceso en el Sureste del Sector como conexión con la calle La Laguna, dando acceso a la Avenida de Cuba. Esto hace que el esquema viario interior se plantee con dos ejes Este-Oeste atravesando el Sector, cuya única comunicación se realiza a través de la vía de servicio paralela al 1^{er} Cinturón de Circunvalación de Palencia.

La zonificación ubica los módulos de reserva para dotaciones de la siguiente forma: los Sistemas Locales de espacios libres de uso público se localizan alrededor de las parcelas destinadas para el uso residencial colectivo y una parte importante de estos: Sistemas Locales de espacios libres se encuentran al Noreste del Sector, limitado por el equipamiento deportivo, y la Avenida de los Campos Góticos, mientras que al Norte linda con el espacio reservado al Sistema Local de uso docente.



El Sistema General de Equipamientos los situó el Plan General en dos zonas adyacentes al Primer Cinturón de Circunvalación de la Red Arterial de Palencia. El Sistema General de Espacios Libres de Dominio y Uso Público los centralizó el Plan General en medio de las dos zonas de Sistemas Generales de Equipamientos.

El Plan Parcial localiza el equipamiento local de carácter docente entre los dos ejes transversales viarios anteriormente citados, lindando al Este con los Sistemas Generales de Espacios Libres, mientras que al Sur limita con el Sistema Local de espacios libres y el equipamiento deportivo. Los accesos se realizan en dos puntos en su lado oeste por la Avenida de los Campos Góticos, mientras que posee el segundo acceso al Norte por la vía de conexión entre los Sistemas Generales de Equipamientos y de Espacios Libres. Su situación privilegiada hace que este rodeado de zonas verdes y equipamientos deportivos dentro y fuera del Sector.

La residencia colectiva se desarrolla en bloques abiertos y se concentra en cuatro parcelas, una al Norte y las otras tres al Sur del Sector.

En cumplimiento del artículo 58.2.d) del Reglamento de Planeamiento se hace constar que la ordenación propuesta es el resultado de la elección por los Técnicos Municipales de entre diferentes alternativas propuestas por el redactor del Plan.

Como se ha visto, la ordenación resultante es coherente en sí misma y también adecuada en cuanto a su relación con la ordenación y las directrices que el Plan General establece para el resto de la Ciudad en cuanto que no distorsiona lo que constituyen las pautas culturales, urbanísticas y



edificatorias de Palencia, cumpliendo, por tanto, con lo establecido en el artículo 58.1 del Reglamento de Planeamiento.

1.6.2.1 Red de comunicaciones

El Plan Parcial respeta el trazado y características de la Red Viaria constitutiva del Sistema General de Comunicaciones (Primer Cinturón de Circunvalación de la Red Arterial de Palencia) y aunque innecesario, por ser una travesía urbana, se respeta la línea de edificación que para carreteras se establece en las leyes sectoriales sobre Carreteras.

La sección transversal de las calles proyectadas en este Plan Parcial, se prevén de 11,00 m de ancho; compuesta por una calzada con capacidad para un carril en cada sentido de 3,5 m de ancho y aceras de 2 metros. En algún caso existe una banda de aparcamientos, en un lateral o en los laterales dispuestos en batería y en línea de 5 m de ancho y 2,5 m de ancho respectivamente.

De acuerdo con el Artículo 52.1 del Reglamento de Planeamiento, las alineaciones de toda la red viaria, incluida la peatonal, se definen en los Planos de Proyecto, denominados: 3.2.1 "Alineaciones y Rasantes" y 3.2.2 "Perfiles Longitudinales y Sección Transversal".

Se ha tenido presente la necesidad de eliminar las posibles barreras urbanísticas que afectan a personas impedidas y minusválidas de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 52.1 del Reglamento de Planeamiento y en todos los edificios de uso público será de aplicación el Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo.

A tal efecto se ha previsto el rebaje de la rasante de los bordillos en todos los puntos de cruce de la red de peatones y zonas de aparcamiento reservados para estas personas.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 52.2 del Reglamento de Planeamiento se hace constar que las circulaciones que se prevén, generadas por los usuarios del Sector y sus vehículos, son mínimas. Ello no obstante se hace el análisis de circulaciones. Figura en el gráfico de la página siguiente:

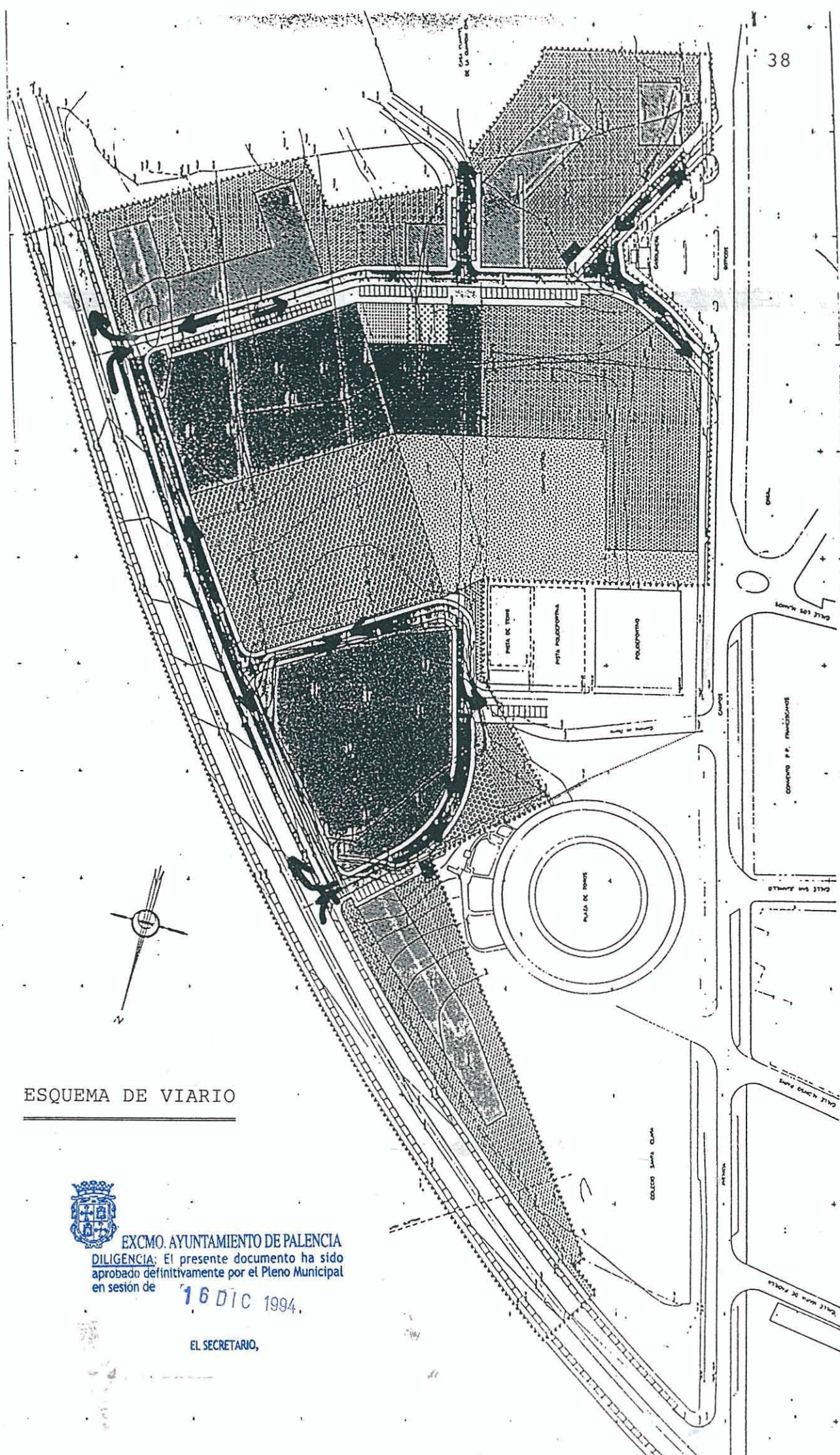


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

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

16 DIC 1994

EL SECRETARIO,



ESQUEMA DE VIARIO



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 19/05/2010.

16 DEC 1994

EL SECRETARIO,



Se establecen distintos anchos de vías según la diferente importancia de las mismas, pero todos los anchos permiten la circulación en doble sentido por las calzadas, sin problema alguno.

La circulación peatonal también está resuelta de tal manera que, aún en las aceras más estrechas, sus anchos permiten el cruce simultáneo de dos viandantes.

No procede la implantación de servicio de transporte público dadas las cortas distancias que se realizan a pie hasta los puntos de transporte público.

1.6.2.2 Delimitación de las zonas en que se divide el territorio ordenado por razón de los usos y tipologías edificatorias.-

El Plan General establece como uso principal del Sector 7 el Residencial Colectivo y Equipamientos.

La zonificación propuesta se recoge en el Plano 3.1.1 en el que se delimitan las zonas en que por su distinta utilización se divide el territorio urbano. La calificación pormenorizada del suelo prevista en el Plan Parcial es la siguiente:

- Sistemas Generales:
 - a) Comunicaciones.
 - b) Espacios Libres de Dominio y Uso Público.
 - c) Equipamientos.
- Sistemas Sectoriales, Interiores o Locales:
 - . Servicios de interés público y social.
 - a) Parque Deportivo.
 - b) Equipamiento Comercial.
 - c) Equipamiento Social.



Espacios libres de dominio y uso público:

- a) Jardines.
- b) Areas de juego y recreo de niños.

Red Viaria.

- a) Vehículos automóviles.
- b) Peatonal.

Centros Docentes.

- a) Preescolar y guardería.
- b) E.G.B.

Servicios Urbanos.

- Residencial Colectivo (edificaciones).

El detalle de las superficies correspondientes a las distintas zonas, así como el porcentaje que representan respecto de la superficie total del Sector se contiene en el cuadro de características anexo a esta Memoria. Baste de momento adelantar que medida la superficie de hecho del Sector resulta ser de 92.640 m²; que no coincide con la superficie prevista en el Plan General de 97.500 m². Aún así esta superficie resultante no supera el 5% de variación máxima que permite el Plan General para no ser necesaria una Modificación de Elementos del Plan General conforme lo establecido en el punto 5 del epígrafe 8.3.3 Desarrollo del Suelo Urbanizable Programado de la Normativa del Plan General. Debido a esto no afecta al número máximo de viviendas ni otras determinaciones que establece el Plan General para el Sector 7.



16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

1.6.2.3 Estructura urbanística sectorial: Sistemas Locales o Sectoriales de espacios libres de dominio y uso público, de comunicación y de equipamientos.

La localización y realización de las áreas de Residencia Colectiva en relación con las dotaciones y equipamientos se ha realizado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Sistema Sectorial de Espacios Libres de dominio y uso público. Jardines y Areas de juego y recreo de niños.

Se han dispuesto en directa relación con las áreas residenciales y en conexión con las dotaciones de Equipamiento Social, Equipamiento Comercial, Parque Deportivo y Docente, con el fin de complementar tales dotaciones.

b) Centros Docentes.

Se han dispuesto en relación directa mediante un acceso con la Avenida de los Campos Góticos y cuenta con dotaciones de Preescolar, Guardería y E.G.B.

Igualmente la magnitud de dicha dotación coincide con lo especificado en el apartado referido a las Condiciones específicas de los distintos sectores del Plan (véase plano 3.1.1 Zonificación).

c) Centros de Interés Público y Social.

- Servicios de Interés Público y Social.

. Parque deportivo.- Su situación en la estructura urbana se hace en el centro del Sector, junto al resto de las dotaciones y en



conexión con la zona de Centros Docentes, Comercial, Social y de Espacios libres de Carácter Local y General, con el fin de que puedan actuar de forma complementaria. De esta manera, al quedar agrupadas todas las dotaciones en una zona concreta se facilita su utilización a los diferentes usuarios, a la vez que se facilita el acceso (veáse plano 3.1.1 de Zonificación). Asimismo, vienen a complementar las instalaciones deportivas ya existentes y colindantes con el Sector.

Equipamiento Comercial.- Se sitúa por los mismos motivos mencionados anteriormente en la misma zona del Sector, junto al resto de dotaciones y de manera centrada en el Sector.

Equipamiento Social.- Se sitúa en colindancia con el resto de las dotaciones por los motivos expuestos.

d) Plazas de aparcamiento.-

Se prevén aproximadamente 127 plazas de aparcamiento en los márgenes de la red viaria del Sector, las restantes se localizan en los sótanos de las edificaciones residenciales.

Se localiza una zona clasificada como Sistema General de Equipamientos donde se dispone la posibilidad de uso como aparcamiento, como apoyo puntual para la plaza de toros, en sus días de espectáculos.



e) Servicios urbanos.-

Se han dispuesto dos reservas de suelo para Centros de Transformación al Noroeste y al Sur del Sector, ya que se consideran lugares idóneos para su ubicación. Igualmente se puede apreciar su situación en el plano 3.1.1 Zonificación.

f) Parcelación.

El Plan General determina la superficie mínima de las parcelas para residencia colectiva, por lo que el Plan Parcial, en base a las necesidades de la Promoción y en la experiencia adquirida en áreas residenciales, ha recogido dicha superficie que permite realizar los edificios de carácter residencial colectivo.

1.6.2.4 Cumplimiento de las disposiciones específicas del Plan General.

Las condiciones de Planeamiento fijadas por el Plan General transcritas íntegramente en el apartado 1.1.2 de esta Memoria, permiten 48.535 m2 edificables de aprovechamiento lucrativo máximo de uso residencial colectivo y equipamiento, coincidente con lo que se establece en el presente Plan Parcial, ya que, a pesar de variar la medición de la superficie total del Sector, siendo en realidad de 92.640 m2, frente a los 97.500 m2 reflejados en el Plan General, esta variación no supera el 5% de máxima variación permitida para no ser necesaria la tramitación de una Modificación de Elementos del Plan General. Por ello, no se modifican las condiciones del Sector ni sus parámetros de aprovechamiento global, tal y como se establece en las Normas Urbanísticas del Plan General, Sección 3ª, apartado 8.3.3, punto 4; y a su vez



16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

44

recogido en el apartado 1.1.2 de la Memoria del presente Plan Parcial.

1.6.2.5 Cumplimiento de las dotaciones exigidas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento. Reservas de suelo para dotaciones en Planes Parciales.

Por tratarse de un planeamiento de carácter residencial colectivo del tipo denominado "Unidad Básica" (250 - 500 viviendas)", las dotaciones exigidas con carácter de sistema interior, según el artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, son las siguientes:

- Sistemas de espacios libres de dominio y uso público.
 - Jardines = 15 m² suelo/viv.
 - Areas de juego y recreo de niños = 3 m² suelo/viv.
 - Centros Docentes:
 - Preescolar, guardería = 2 m² suelo/viv.
 - E.G.B. = 10 m² suelo/viv.
 - Servicios de interés público y social:
 - Parque deportivo = 6 m² suelo/viv.
 - Equipamiento comercial = 1 m² construidos/viv.
 - Equipamiento social = 3 m² construidos/viv.
 - Plazas de aparcamiento:
 - 1 por cada 100 m² de edificación.
- a) Sistema Sectorial de espacios libres de dominio y uso público.

La previsión de superficies para dotación de espacios libres sectoriales en este Plan Parcial se aviene a lo establecido en el artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, donde marca el módulo mínimo en base al número máximo de viviendas del Sector. Para el sistema de



16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

45

espacios libres de dominio y uso público en este Plan Parcial se ha establecido en:

Jardines = 15 m2 suelo/viv. = 15 x 343 viv = 5.145 m2 de suelo.

Areas de juego y recreo de niños = 3 m2 suelo/viv = 3 x 343 viv. = 1.029 m2 de suelo.

TOTAL: 6.174 m2 superior al 10% de la superficie total ordenada = 5.198,70 m2.

La forma y superficie de los terrenos reservados para zonas verdes cumple holgadamente con el artículo 4.a) del Anexo del Reglamento de Planeamiento, en cuanto que su superficie siempre es mayor de 1.000 m2 (véanse cuadros del Anexo), pudiéndose inscribir en todas ellas una circunferencia de 30 m de diámetro (véase plano 3.1.1 de Zonificación), con un total de 22.632,14 m2, existiendo además otras reservas de suelo destinadas a espacios libres que aumentan dicha dotación, en otros 1.061 m2, aunque no han sido computados en la reserva de suelo exigidos por el Reglamento de Planeamiento, por no cumplir sus dimensiones mínimas.

b) Centros Docentes.

Los 2 m2 de suelo/vivienda que el artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento fija como reserva para Preescolar y Guardería, equivalen a 343 viviendas x 2 m2 suelo/vivienda = 686 m2, siendo la unidad mínima 1.000 m2.

El mismo artículo fija como reserva para E.G.B. 10 m2 suelo/vivienda, equivalen a 343 viviendas x 10 m2 suelo/vivienda = 3.430 m2 suelo, siendo la unidad mínima de 5.000 m2.



16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

46

La superficie de suelo reservada para centros docentes de 6.640 m², en una parcela única establecida en el Plan Parcial sobrepasa los 6.000 m² en conjunto exigidos por el Reglamento.

c) Centros de interés público y social.

De conformidad con lo establecido en el artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento se ha previsto:

- Servicios de interés público y social.

Parque deportivo.- La superficie de suelo reservado para este equipamiento debe ser como mínimo de 6 m² suelo/vivienda y, por tanto, asciende a:

6 m² suelo/vivienda x 343 viv. = 2.058 m² suelo

Superficie que también se ve rebasada por la delimitada en el Plan Parcial con 2.282 m².

Se otorga a este suelo carácter de dominio y uso público.

Equipamiento comercial.- La superficie de suelo reservado para equipamiento comercial debe ser como mínimo 1 m² construido/vivienda, y asciende a:

Superficie construida = 1 m² construido/viv. x 343 viviendas = 343 m² construidos. En el caso del presente Plan Parcial se delimita una parcela colindante con el equipamiento social y deportivo en el que se le adjudica una superficie de 343 m² de suelo. Se otorga a este suelo carácter de dominio y uso público.

Equipamiento social.- La superficie de suelo reservado para este equipamiento debe ser como mínimo de 3 m² construidos/vivienda, y que asciende a:

Superficie construida = 3 m² construidos/ vivienda x 343 viviendas = 1.029 m² construidos. Se prevé una



16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

47

parcela con superficie de suelo con un total de 416 m2. Se otorga carácter de dominio y uso público.

En el plano 3.1.1 de Zonificación se grafía con exactitud las parcelas destinadas a parque deportivo, equipamiento comercial y equipamiento social, haciéndose ver que las superficies generalmente son superiores a las fijadas en el artículo 10 del Reglamento de Planeamiento.

d) Plazas de aparcamiento.

De acuerdo con el artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento se prevé una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de edificación. Lo que equivale a 486 plazas de acuerdo con las siguientes cifras:

Superficie bruta del Plan Parcial: 92.640 m2.

Edificabilidad máxima construible: 48.535 m2.

Número mínimo de plazas de aparcamiento:

$48.535 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2/\text{plaza} = 486 \text{ plazas.}$

En el Plan Parcial se prevén 486 plazas de aparcamiento, de las cuales, 359 plazas se sitúan en los sótanos de las edificaciones que se sitúan en las parcelas, y, en los márgenes de la red viaria, se prevén, aproximadamente, 127 plazas.

1.6.2.6 Infraestructuras de servicios.

Las parcelas quedarán dotadas de redes de abastecimiento de agua, hidrantes contra incendios, riego, alcantarillado, distribución de energía eléctrica, alumbrado público y canalización telefónica.



16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

48

Todas estas redes vienen reflejadas en los planos 3.3.1; 3.3.2; 3.3.3; 3.3.4 y 3.3.5.

- a) Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.

De acuerdo con las disponibilidades de abastecimiento municipal y tras el correspondiente cambio de impresiones de carácter verbal mantenido con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, es posible disponer caudal suficiente para el consumo que haya de producirse en los asentamientos del Sector 7. Ello no obstante, si una vez redactado el Proyecto de Urbanización se prevén necesarias obras de ampliación de instalaciones exteriores al Sector, serán abonadas por los Propietarios de Suelo del Sector.

La red de agua se proyecta en este Plan Parcial acometiendo a la red general de acuerdo con lo especificado en el Plan General. Debido al ámbito de actuación y al trazado de las vías urbanas, el tipo de red de distribución elegido es del tipo anillo, siendo unitaria con la red de riego, que se proyecta a base de bocas de riego dispuestas en montantes y que darán servicio a los espacios libres, así como para la limpieza de los viales.

Se prevé la instalación de hidrantes de incendio que cumplen con las condiciones requeridas en la NBE-CPI-91.

- b) Red de alcantarillado.

El sistema de alcantarillado propuesto es el unitario, ya que por una misma red se canalizarán las aguas pluviales, sucias y fecales procedentes de todo el Sector 7. El esquema propuesto para la red de alcantarillado coincide con lo especificado en el Plan General, como se recoge en



16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

49

el plano nº 3.3.2 pudiéndose observar que se han previsto pozos de registro visitables en los cambios de dirección y en todo caso a distancias no superiores a 50 m.

c) Red de distribución de energía eléctrica.-

En la ordenación del presente Plan Parcial (como puede verse en el plano 3.3.1 de Zonificación), se fija una reserva de suelo en 2 parcelas, una al Noroeste y otra al Sur del Sector para la implantación de dos Centros de Transformación eléctrica.

El esquema correspondiente se ha recogido en el plano 3.3.3. Las acometidas en baja se realizarán a partir de los Centros de Transformación en línea.

La acometida en media para el Sector 7 se tomará de una línea hasta los Centros de Transformación enterrados previstos, según documentación gráfica. Desde estos Centros se distribuirá la línea en baja de forma subterránea a todas las áreas edificables siguiendo su canalización el trazado viario propuesto en la ordenación.

d) Red de alumbrado público.-

El esquema correspondiente se ha resuelto en el plano 3.3.4 mediante líneas de distribución subterránea en baja que parten de los Centros de Transformación mencionados en el apartado anterior. Los puntos de luz previstos son del tipo báculo.

e) Red de canalización telefónica.-

El esquema correspondiente se grafía en el plano 3.3.5.



16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

50

Solamente se prevé la red correspondiente al número de parcelas y edificaciones complementarias que contempla el Sector 7 objeto de este Plan Parcial.

f) Otras redes de servicio.-

No existe la posibilidad ni la necesidad de prever otros servicios de urbanización.

1.6.3 Conexión con las áreas colindantes.-

El Plan Parcial constituye una unidad funcional con suficientes dotaciones al efecto, y tal como establece el artículo 52.2.d) del Reglamento de Planeamiento, las conexiones entre el Sector 7 objeto de este Plan Parcial y el actual Suelo Urbano de la Ciudad, así como la red viaria interior del Sector, se consideran suficientes y no necesitan mayores desarrollos.

1.6.4 Justificación de la posibilidad de ejecutar el Plan Parcial.-

Dada la escasa entidad territorial del Plan Parcial y dada la previsión en una sola etapa para su realización, no existe el problema de la coherencia entre la urbanización, edificación y desarrollo en el tiempo de los equipamientos de servicios comunitarios.

Los tiempos previstos para los actos previos a la ejecución son los normales en este tipo de actuaciones, teniendo en cuenta los períodos de aprobación que dispone la Administración competente para aprobar el Planeamiento.

El tiempo de tres años previsto para el desarrollo de las dos fases de la etapa única de Urbanización se considera



16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

51

normal, es decir, ni excesivo ni corto, y se ha fijado en función de la experiencia adquirida en otras actuaciones semejantes y tras diversas consultas a empresas constructoras.

En el período de tres años ya están incorporados posibles imprevistos y es un período de tiempo que entra dentro del cuatrienio establecido.

El importe de la urbanización, que se ha presupuestado en aproximadamente 136.719.052 pesetas, no es impedimento para la ejecución del Plan Parcial, habida cuenta que la mayoría de los propietarios de suelo disponen de recursos económicos al efecto y la minoría restante, o bien venderá parte de sus derechos de suelo y edificación para hacer frente a los pagos de urbanización o bien pedirá créditos al efecto.

Por otra parte, más adelante se verá que la actuación es rentable, considerando la relación entre cargas y beneficios y en base a los precios de mercado existentes actualmente en Palencia.

1.6.5 Asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias.-

A partir de la entrada en vigor del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio), y en virtud del Art. 83.2.a) y siguientes, se exige la asignación y ponderación relativa de los usos lucrativos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que establezca el Plan Parcial, con referencia, igualmente, al uso y tipología edificatoria característico.

Su establecimiento se expresa en el cuadro siguiente:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA. El presente documento ha sido
aprobado definitivamente por el Pleno Municipal
en sesión de

16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

52

PLAN GENERAL		PLAN PARCIAL			PLAN PARCIAL	
SECTOR	ZONA	COEFICIENTE GLOBAL DE PONDERACION U HOMOGENEIZACION RESPECTO AL DOMINANTE O CARACTERISTICO DEL AREA DE REPARTO	SUBZONA	SUPERFICIE DE SUELO - m2 -	APROVECHAMIENTO REAL - m2 -	COEFICIENTES DE PONDERACION DE LOS USOS DE LAS SUBZONAS ENTRE SI
7	EQUIPAMIENTOS Y RESIDENCIAL COLECTIVO	1,9	RESIDENCIAL COLECTIVO	7.902,86	48.535	1
			SISTEMAS SECTORIALES - ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO - CENTROS DOCENTES - SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL - VIARIO Y APARCAMIENTOS.	41.759,14	-	
			SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR - VIARIO - ESPACIOS LIBRES - EQUIPAMIENTOS	42.978		
			TOTAL	92.640	48.535	



16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

53

Por tanto, los coeficientes de ponderación son:

Coeficiente de ponderación que expresa el valor de cada subzona del Plan Parcial respecto al uso global característico:

- Residencial Colectivo: 1

Coeficiente de ponderación de cada subzona respecto al uso y tipología característico del Plan Parcial (Subzona Residencial Colectivo):

- Residencial Colectivo: 1

La fijación de estos coeficientes de ponderación tiene como finalidad facilitar la conversión o traducción de aprovechamientos entre distintos usos y tipologías del mismo Sector, lo cual, en este caso, no es necesario al no existir más que un solo uso lucrativo y una sola tipología edificatoria dentro del Sector.

1.6.6 La fijación de una única unidad de ejecución y el establecimiento del sistema de actuación.

En expediente independiente que se tramita simultáneamente con este Plan Parcial, se establece la delimitación de la Unidad de Ejecución, cuyo ámbito territorial coincide con el ámbito territorial del Sector.

En el mismo expediente se establece como sistema de actuación el de cooperación.

1.7 ANEXO PRIMERO A LA MEMORIA



16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

55

1.7 ANEXO PRIMERO A LA MEMORIA.-

1.7.1 Cuadros de características sobre superficies, módulos, usos cuantificados, edificabilidad, volúmenes, etc.-

CARACTERISTICAS.-

Superficie total del Sector 7 objeto del Plan Parcial:

S = 92.640,00 m²

Superficie edificable máxima que se puede construir para uso Residencial Colectivo:

S = 48.535,00 m²

SUPERFICIES DE SUELO CON USO LUCRATIVO

A la superficie del Sector se le han de restar la superficie de suelo para Dotaciones Públicas y la superficie de la red viaria y aparcamientos.

- Superficie del Sector = 92.640,00 m²
- Superficie destinada a Sistemas Sectoriales de Espacios Libres de Dominio y Uso Público (Jardines, Areas de juego y recreo de niños) = 23.810,75 m².
- Superficie destinada a Sistemas Generales de Espacios Libres (Jardines, areas de deporte no reglado) = 8.670,00 m².
- Superficie destinada a Centros Docentes = 6.640,00 m².
- Superficie destinada a Servicios de Interés Público y Social, incluidos los Sistemas Generales incluidos de Equipamientos:
 - (Equipamiento Deportivo) = 2.282,00 m².
 - (Equipamiento Social y Comercial) = 759,00 m².



16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

56

- (Sistema General de Equipamiento) = 14.097,00 m2.
- Superficie destinada a Sistemas de redes de comunicación, aparcamientos y viarios, incluidos los Sistemas Generales existentes de viario y los viales incluidos en los Sistemas Generales de Equipamientos:
(Superficie de Sistema General existente de viario) = 13.578,00 m2.
(Superficie de viales incluidos en el Sistema General de Equipamientos) = 6.633,00 m2.
(Superficie de viario, aparcamientos y caminos peatonales del Sistema Sectorial) = 8.265,00 m2.
 - Superficie de suelo con uso lucrativo:
(Residencial colectivo) = 7.902,86 m2.
(Servicios urbanos) = 120,00 m2.

La anterior superficie de suelo con uso lucrativo es el total de la superficie de suelo destinada al uso de residencial colectivo.

Por tanto, se tiene:

Superficie de suelo con uso lucrativo residencial colectivo: 7.902,86 m2

Por tanto cada propietario de suelo incluido en el Sector 7 tiene un aprovechamiento lucrativo por cada m2 aportado:

$$\frac{0,85 \times 0,5938 \times 1\text{m}^2 \text{ suelo aportado}}{1,90} = 0,265 \text{ m}^2 \text{ edificable}$$

Los derechos a que tienen los propietarios de suelo del Sector 7 se concretarán en el consiguiente Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución del Sector 7 desarrollado mediante este Plan Parcial.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA. El presente documento ha sido
aprobado definitivamente por el Pleno Municipal
en sesión de

16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

CUADRO N° 1.- RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES.

	USOS	SUPERFICIE m2 (Según Plan General)	SUPERFICIE m2 (según medición real)	SECTOR N°
SISTEMAS GENERALES INTERIORES	VIARIO	11.000,00	13.578,00	7
	ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTOS Y VIARIO INCLUIDO EN EQUIPAMIENTOS	29.400,00	29.400,00	7
	T O T A L	40.400,00	42.978,00	

CUADRO N° 2.- RESERVAS DE SUELO Y EDIFICACION PARA DOTACIONES DEL SISTEMA SECTORIAL O INTERIOR DEL PLAN PARCIAL.

CUADRO N° 2.- RESERVAS DE SUELO Y EDIFICACION PARA DOTACIONES DEL SISTEMA SECTORIAL O INTERIOR DEL PLAN PARCIAL.						
MODULOS MINIMOS DE RESERVA SEGUN EL ANEXO AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO PARA DOTACIONES EN SUELO RESIDENCIAL COLECTIVO. (UNIDAD BASICA ENTRE 250 Y 500 VIVIENDAS)						
DOTACIONES	ZONIFICACION	ESTANDAR DE LA RESERVA POR VIVIENDA			RESERVAS DE SUELO Y EDIFICACION PREVISTAS EN EL PLAN PARCIAL	
		m2 DE SUELO	m2 A CONSTRUIR	MINIMO	m2 DE SUELO	m2 A CONSTRUIR
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO	JARDINES	15	-	15 m2 SUELO/VIV. X 343 VIV. = 5.145 m2 SUELO	22.632,14 m2 computables > QUE 5.145 m2 + 1.029 m2	-
	AREAS DE JUEGO Y RECREO DE NINOS	3	-	3 m2 SUELO/VIV. X 343 VIV. = 1.029 m2 SUELO	22.632,14 m2 computables> 6.174 m2 + 22.632,14 + 1.061,00 (no computables) = 23.693,14 m2	-
	PRESCOLAR Y GUARDERIA	2	-	2 m2 SUELO/VIV. X 343 VIV. = 686 m2 SUELO < 1.000 m2 UNIDAD BASICA	6.640 m2 > 1.000 m2 + 5.000 m2	-
CENTROS DOCENTES	E.G.B.	10	-	10 m2 SUELO/VIV. X 343 VIV. = 3.430 m2 SUELO < 5.000 m2 UNIDAD BASICA.	6.640 m2 > 6.000 m2	-
	PARQUE DEPORTIVO	6	-	6 m2 SUELO/VIV. X 343 VIV. = 2.058 m2 SUELO.	2.282 m2 SUELO > 2.058 m2 DE SUELO	-
	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	-	1	1 m2 CONSTRUIDO/VIV. X 343 VIV. = 343 m2 CONSTRUIDOS	343 m2 SUELO	343 m2 CONSTRUIDOS
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL	EQUIPAMIENTO SOCIAL	-	3	3 m2 CONSTRUIDO/VIV. X 343 VIV. = 1.029 m2 CONSTRUIDOS	416 m2 SUELO	1.029 m2 CONSTRUIDOS = 1.029 m2 CONSTRUIDOS
	PLAZAS DE APARCAMIENTO	POR CADA 100 m2 DE EDIFICACION			EN LOS SOTANOS DE LAS PARCELAS: 359 PLAZAS. EN LA RED VIARIA: 127 PLAZAS.	
	RED DE COMUNICACIONES (CALLES Y ACERAS)				8.265 m2 DE SUELO	
SERVICIOS URBANOS (INFRAESTRUCTURA DE URBANIZACION)					120,00 m2 DE SUELO	
TOTAL RESERVA DE SUELO					41.759,14 m2 4,175914 Ha	



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA. El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de

16 DIC 1994

EL SECRETARIO,



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA. El presente documento ha sido
aprobado definitivamente por el Pleno Municipal
en sesión de

16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

59

CUADRO N° 3.- ZONIFICACION.-

ZONAS	SUPERFICIE m2 DE SUELO	PORCENTAJE % SOBRE TOTAL
RESIDENCIAL COLECTIVO	7.902,86	8,53
SERVICIOS URBANOS	120,00	0,13
DOTACIONES SECTORIALES:		
- Sistema de espacios libres de dominio y uso público:	23.693,14	25,58
. Jardines.		
. Areas de juego y recreo de niños.		
- Centros Docentes:	6.640,00	7,17
. Preescolar y guarderia		
. E.G.B.		
- Servicios de interés público y social:	3.041,00	3,28
. Parque Deportivo.		
. Equipamiento comercial.		
. Equipamiento Social.		
- Sistema de viario Local.	8.265,00	8,92
DOTACIONES SISTEMAS GENERALES:		
- Viario.	13.578,00	14,66
- Espacios Libres.	8.670,00	9,36
- Equipamientos.	14.097,00	15,21
- Viario incluido en el Sistema General de Equipamientos	6.633,00	7,16
T O T A L E S	92.640,00	100,00



16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

60

CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS AL MUNICIPIO:

- 1.- Los terrenos que se prevén como reservas para dotaciones de carácter público en el Plan Parcial constitutivas de los Sistemas Generales y Sectoriales, es decir:
 - Espacios libres (Generales y Sectoriales):
jardines y áreas de recreo y juegos de niños.
Centros Docentes: Preescolar y Guardería y Educación General Básica.
Parque deportivo.
Equipamiento social.
Equipamiento comercial.
Redes de comunicaciones viarias y aparcamientos públicos, (incluidos en Sistemas Generales y Sectoriales).
 - Equipamientos (Generales).
- 2.- El 15% del aprovechamiento del Sector. Cesión que incluye también el suelo correspondiente para hacer efectivo este aprovechamiento que establece la Ley del Suelo.

1.7.2 Síntesis de la Memoria.-

El vigente Plan General Municipal de Palencia, fue aprobado definitivamente el 1 de diciembre de 1992 (B.O.C. y L. de 10-12-1992).

El Sector 7 que se pretende desarrollar fue incluido en el Plan General Municipal como Suelo Urbanizable Programado en el Cuatrienio 1992-1995.

Por tanto, con objeto de cumplir con lo especificado en el Plan General Municipal de Ordenación para el citado



16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

61

Cuatrienio, se desarrolla el presente Plan Parcial de Ordenación del Sector 7.

Los terrenos que se ordenan por mediación del Plan Parcial, tienen una superficie de 92.640,00 m², son ligeramente ondulados, no presentan signos geomorfológicos relevantes y contienen pequeñas edificaciones de apoyo agrícola.

La estructura de la propiedad del suelo es normal. Existen 14 parcelas de medianas superficies, una de ellas destinada para el 1º Cinturón de Circunvalación de la Red Arterial de Palencia. Entre estas 14 parcelas afectadas existen 4 parcelas que superan los 10.000 m² (parcela 11 de 18.926 m², parcela 3 de 15.296 m², parcela 5 de 14.844 m² y parcela 8 de 11.491 m²), también existen 6 parcelas de similares superficies (parcela 1 de 5.776 m², parcela 2 de 6.789 m², parcela 4 de 5.809 m², parcela 6 de 5.658 m², parcela 7 de 3.777 m² y la parcela 9 de 3.420 m²) y luego existen parcelas de pequeñas superficies (parcela 10 de 41 m², parcela 12 de 411 m² y la parcela 13 de 188 m² y la parcela 14 de 214 m²), también vienen a ejercer sus derechos en este Sector 7 los propietarios de suelo del Sistema General de Espacios Libres del Polígono "Dos Aguas", según establece el Plan General.

La ordenación se realizó con el pensamiento puesto en la consecución de parcelas edificatorias en las que se pueda desarrollar la edificación de uso residencial colectivo en bloque abierto y equipamientos permitidos por el Plan General Municipal y procurando no incrementar excesivamente la red viaria con la apertura de nuevas calles. Las dotaciones de servicios comunitarios y zonas verdes se dispusieron de forma homogénea y complementariamente a las previstas por el Plan General Municipal.



16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

62

La red viaria propia del Sector 7 está conectada al Sistema General de Comunicaciones de la Ciudad y al del resto de los diversos sectores que lindan con él, o dejan planteada dicha unión, según lo dispuesto por el Plan General.

La estructura urbanística conseguida para el Sector 7 es orgánica y sus reservas de suelo para dotaciones, servicios, etc., son superiores o iguales a las mínimas establecidas por la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento.

En el Plan Parcial se cumplimentan todas las disposiciones establecidas en la Ley del Suelo, los Reglamentos y las determinaciones establecidas en el Plan General Municipal.

1.7.3 Reparto de superficies edificables en el Sector.

El reparto de las superficies edificables para cada uno de los diferentes usos establecidos en el presente Plan Parcial de Ordenación es:

- a) Sistema de espacios libres de dominio y uso público:
Para las zonas verdes públicas constitutivas del Sistema Sectorial o Local de Espacios Libres y Zonas Verdes, se prevé en el presente Plan Parcial una edificabilidad de 0,05 m²/m², por lo tanto, la superficie máxima edificable para estas áreas será:
 $0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 23.693,14 \text{ m}^2 = 1.184,66 \text{ m}^2$.
- b) Centros Docentes:
Según lo dispuesto en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Palencia, la edificabilidad máxima para las áreas calificadas como Centros Docentes es de 1,5 m²/m², por lo tanto, tendremos:
 $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 6.640 \text{ m}^2 = 9.960 \text{ m}^2 \text{ edificables}$.



16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

63

c) Parque deportivo:

El Plan General dispone una edificabilidad máxima de 0,05 m²/m² para las áreas afectas a edificaciones e instalaciones de servicio público destinadas a parque deportivo; por tanto, la superficie máxima edificable para uso deportivo será de:

$$0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 2.282 \text{ m}^2 = 114,10 \text{ m}^2.$$

d) Equipamiento comercial:

Se prevé en el presente Plan Parcial una edificabilidad de 1 m²/m², como equipamiento comercial, las áreas afectas a los edificios destinados a intercambios mercantiles y de servicios, por lo tanto, la superficie máxima edificable para uso comercial será:

- Superficie máxima edificable para uso comercial particular del Sector 7:

$$1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 343 \text{ m}^2 = 343,00 \text{ m}^2 \text{ edificables.}$$

e) Equipamiento social:

El Plan General Municipal, define como equipamiento social o asistencial, las áreas afectas a los edificios de servicio público para usos administrativos y de asistencia social. El Plan Parcial prevé una edificabilidad máxima para uso de equipamiento social de 2,47 m²/m², por lo tanto, la superficie máxima edificable será:

$$2,47 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 416,00 \text{ m}^2 = 1.029,00 \text{ m}^2 \text{ edificables.}$$

f) Residencial colectivo:

La superficie total edificable máxima es de 48.535 m², correspondiéndole una superficie de suelo de 7.902,86 m² que se repartirá entre los propietarios incluidos en el Sector 7 en proporción a sus derechos.



g) Servicios Urbanos:

La superficie de suelo que se reserva en dos zonas del Sector para la implantación de dos Centros de Transformación tiene una edificabilidad máxima (siempre bajo rasante y en una sólo planta) de 1,00 m²/m², por lo tanto la superficie máxima edificable para el uso de servicios urbanos bajo rasante será:
 $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 120 \text{ m}^2 = 120,00 \text{ m}^2$ edificables bajo rasante.

h) Espacios libres pertenecientes al Sistema General:

Para los espacios libres constitutivos del Sistema General se prevé en el presente Plan Parcial una edificabilidad máxima de 0,05 m²/m², por lo tanto la superficie máxima edificable para estas áreas será:
 $0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 8.670 \text{ m}^2 = 433,50 \text{ m}^2$ edificables.

i) Equipamientos pertenecientes al Sistema General.

Para los equipamientos constitutivos del Sistema General se prevé en el presente Plan Parcial una edificabilidad máxima de 0,5 m²/m², por lo tanto, la superficie máxima edificable para estas áreas será:
 $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 14.097 \text{ m}^2 = 7.048,50 \text{ m}^2$ edificables.

Como resumen se señalan, a continuación, las edificabilidades netas correspondientes que se trasladan a las Ordenanzas.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA. El presente documento ha sido
aprobado definitivamente por el Pleno Municipal
en sesión de 16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

DESTINO DE LA PARCELA	SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE - m2 -	SUPERFICIE NETA DE LA PARCELA - m2 -	EDIFICABILIDAD NETA - m2/m2 -
RESIDENCIAL COLECTIVO	48.535	7.902,86	6,14 ⁴
ZONA VERDE SISTEMA SECTORIAL	1.184,66	23.693,14	0,05
CENTROS EDUCACIONALES	9.960,00	6.640,00	1,50
PARQUE DEPORTIVO	114,10	2.282,00	0,05
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	343,00	343,00	1,00
EQUIPAMIENTO SOCIAL	1.029,00	416,00	2,47
SERVICIOS URBANOS	120,00 ⁵	120,00	1,00
ESPACIOS LIBRES SISTEMA GENERAL	433,50	8.670,00	0,05
EQUIPAMIENTOS SISTEMA GENERAL	7.048,50	14.097,00	0,50
TOTAL	68.647,76	64.164,00	

⁴ Se refiere a edificabilidad media de las parcelas residenciales.

⁵ En los totales no se computa la superficie edificable máxima debido a que se realiza bajo rasante



16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

66

1.7.4 Datos de interés para los propietarios de suelo.

1.7.4.1 Conceptos:

- Parcela Bruta Particular:

Es la superficie de suelo que aporta cada propietario. (Coincidirá normalmente con la superficie catastral. En el supuesto de no coincidir la superficie real con la catastral, se tomará, como prevalente, la real). También vienen incluidos los propietarios de suelo del Sistema General de Espacios Libres de "Dos Aguas", con una superficie que se definirá en el Proyecto de Reparcelación del Sector 7.

Parcela Neta Particular:

Es la superficie de suelo que pasa a ser de dominio y uso de cada propietario una vez desarrollado el Plan Parcial, hechas las cesiones obligatorias al Ayuntamiento y repartidos los beneficios y cargas de la urbanización, incluidos los propietarios de suelo de la parte del Sistema General de Espacios Libres de "Dos Aguas" que se adscriban para el ejercicio de sus derechos al Sector 7.

1.7.4.2 Equivalencias entre las superficies de la Parcela Bruta Particular y la Parcela Neta Particular.

Superficie de la Parcela Neta Particular:

A la superficie de la Parcela Bruta Particular se le deduce el 95,45% que corresponde a las cesiones de suelo al Ayuntamiento. La superficie de la Parcela Neta Particular es, por tanto, el 4,55% de la superficie de la Parcela Bruta Particular.

1.8 ANEXO SEGUNDO A LA MEMORIA



1.8 ANEXO SEGUNDO A LA MEMORIA.

Se introduce este Anexo (al contenido general de los Planes Parciales establecidos en los artículos 83 de la Ley del Suelo y 45 y siguientes del Reglamento de Planeamiento).

1.8.1 Justificación de la necesidad o conveniencia de la Urbanización.

La necesidad de la urbanización deviene del carácter imperativo del Programa del Plan General que establece que el Sector 7 ha de estar urbanizado en el cuatrienio 1992-1995, y de las restantes previsiones del Plan General.

La conveniencia de la urbanización se justifica en base a:

- La existencia de una demanda activa de suelo residencial colectivo en Palencia, puesta de manifiesto en los últimos tiempos y que ha de ser objeto de un aumento de la oferta de suelo.

Las circunstancias socioeconómicas internas del Término Municipal.

La posibilidad de satisfacer la demanda eficazmente en el Sector 7, tanto residencial como de equipamientos urbanos por su:

Situación en la ciudad.

Proximidad a los principales accesos al núcleo urbano.

Idoneidad de las características físicas intrínsecas del emplazamiento.

1.8.2 La innecesariedad de cumplir con las determinaciones expresadas en el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento.

Debido a que el Plan Parcial de desarrollo del Sector 7 de Palencia es de iniciativa pública y no particular, no han de cumplirse las determinaciones expresadas en el artículo

46 del Reglamento de Planeamiento que se refiere a Planes Parciales que desarrollan urbanizaciones de iniciativa particular



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

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

16 DIC 1994

EL SECRETARIO,



4.- ORDENANZAS REGULADORAS.-

EL SECRETARIO,

4.1 GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.-

Las Ordenanzas que, a continuación, se desarrollan, determinan todos los elementos necesarios para posibilitar la redacción del Proyecto de Urbanización y la construcción y el uso de las edificaciones que se proyecten y levanten en los terrenos que abarca el Plan Parcial de Ordenación correspondiente al Sector 7.

A efectos de estas Ordenanzas, la definición de los conceptos vertidos en las mismas (solar, alineaciones, parcelas, alturas, etc.), tendrán el significado que taxativamente se expresa en las vigentes Normas Urbanísticas de Edificación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Palencia.

4.1.1 - Condiciones que afectan a la parcela.

4.1.2 - Condiciones de volumen.

4.1.3 - Condiciones de la edificación.

Condiciones exteriores.

Condiciones interiores.

y que, por facilidad de aplicación, se transcriben complementadas, a continuación.

4.1.1 Conceptos relacionados con las parcelas.-

Alineaciones Actuales.

Son las alineaciones de hecho de las fincas existentes.

Alineaciones Oficiales.

Son las alineaciones que se determinan o definen en el Planeamiento. Pueden ser alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

- Alineaciones exteriores.

Son las que en el Plan fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres públicos exteriores, vías, calles, plazas y zonas verdes y la línea de edificación ha de coincidir con ésta en cuanto coincida con el límite del área de Movimiento.

- Alineaciones interiores.

Son las que delimitan los espacios edificables de parcela y el espacio libre interior de la manzana, bien sea de carácter público o privado.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

DILIGENCIA: El presente documento ha sido
aprobado definitivamente por el Pleno Municipal
en sesión de 16 DIC 1994

EL SECRETARIO,



Aprovechamiento real de un terreno.

EL SECRETARIO,

Superficie edificable en el terreno que resulte de la aplicación directa de las determinaciones que sobre intensidad de uso, establece el Plan General para el terreno.

Aprovechamiento urbanístico lucrativo de un terreno.

Aprovechamiento real de un terreno que tenga carácter privado, homogeneizado o ponderado, respecto del uso y tipología edificatoria característica o predominante en el área de reparto en la que está situado el terreno.

Edificación aislada.

Es la situada en la parcela independiente, sin que ninguno de sus planos de fachada está en contacto con las propiedades colindantes y con acceso exclusivo desde la vía pública.

Edificación exenta.

Es una edificación aislada con tratamiento o carácter singular.

Espacios libres de dominio y uso público.-

Son los integrantes del sistema de espacios libres de dominio y uso público, y su conservación es pública.

Frente de parcela.

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida esta sobre la alineación exterior de la misma.



16 DIC 1994

73

EL SECRETARIO,

Frente mínimo.

Es el menor frente de parcela permitido para que ésta pueda ser edificable.

Fondo de la edificación.-

Es la profundidad de la edificación existente a partir de la alineación exterior de la parcela, o de la línea de edificación en caso de existir retranqueo, se medirá como longitud perpendicular a la alineación exterior o a la línea de edificación en su caso.

Fondo máximo edificable.-

Es el mayor fondo de la edificación permitido por las presentes Normas.

Línea de edificación.-

Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical sobre el terreno.

Manzana.

Unidad de división del suelo, delimitada por alineaciones oficiales de vías o espacios libres.

Parcela.

Porción de terreno unitario, bajo una misma propiedad registral, cuya aptitud para la edificación queda regulada en la ordenación establecida en el planeamiento.



Parcela edificable.

EL SECRETARIO,

Es aquella parcela que, por cumplir con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona, por las presentes Normas y, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada. Vendrá definida por las alineaciones oficiales y sus linderos y testero.

Parcela indivisible.

Es aquella parcela edificable que no puede ser subdividida, por no dar lugar su división a parcelas mínimas edificables.

Parcela mínima edificable.

Es aquella superficie mínima de suelo, bajo una sola propiedad registral, cuya superficie se considera admisible en los procesos de parcelación, agrupación y reparcelación para ser edificada en cada zona, según determinan las presentes Normas.

Unidades de Ejecución.

Ambitos territoriales en los que se subdividen las áreas de reparto para el cumplimiento conjunto, por todos los propietarios de suelo comprendidos en cada uno de ellos, de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Proyecto de Parcelación.

Las parcelaciones urbanísticas están reguladas en los artículos 257, 258 y 259 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. En ellos se considera parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva de terrenos, en dos o más lotes, cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.



16 DIC 1994

75

EL SECRETARIO,

Las parcelaciones urbanísticas están comprendidas entre los actos sujetos a previa licencia municipal, de conformidad con el artículo 242 de la Ley del Suelo, concordante con el Título I, Intervención de la edificación y Uso del Suelo del Reglamento de Disciplina Urbanística (Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio).

Consecuentemente, el Proyecto de Parcelación Urbanística es el documento técnico necesario para la obtención de la licencia municipal que permita la división de un terreno en varios lotes o parcelas sin perjuicio de la parcelación contenida en un Proyecto de Reparcelación.

Rasantes oficiales.

Son los perfiles longitudinales de las calles, plazas y aceras, definidos en el plano correspondiente del Plan Parcial.

Retranqueo.

Es el ancho de la franja de terreno que debe quedar libre de edificación, entre la alineación oficial exterior o límite de la parcela y la línea de edificación.

Separación entre edificios.-

Distancia entre dos edificios, medida desde el punto más saliente incluidos vuelos.

Sistemas generales.

Los elementos que configuran la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio, adscritos a la utilidad pública y diseñados en función de las necesidades generales del municipio. Son los siguientes:

- De comunicaciones exteriores y sus zonas de protección.
- De espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes.
- De equipamiento comunitario y centros públicos.
- De redes e instalaciones de servicios urbanos.

Sistemas Sectoriales interiores o locales.

Conjunto de viales, espacios libres y equipamientos destinados y diseñados para dar servicio a un sector.

Solar.

Es aquella porción del Suelo Urbano que reúne los requisitos establecidos en las presentes Normas para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada; entendiéndose por ello que cuenta con los siguientes servicios: viario con calzada pavimentada y encintado de aceras, bordeando, al menos, el frente de la parcela, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, reuniendo los requisitos mínimos que, en cuanto a grado de urbanización, establecen las presentes Normas.

Superficie ocupada'.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección, sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la edificación, incluso la subterránea y los vuelos. Las construcciones subterráneas bajo espacios para instalaciones al servicio exclusivo del edificio, se considerarán excluidas de la superficie ocupada.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA. El presente documento ha sido
aprobado definitivamente por el Pleno Municipal
en sesión de 16 DIC 1954

EL SECRETARIO,



Superficie máxima de ocupación.-

Es la resultante de aplicar el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y la de la parcela edificable.

Zona.

Superficie de carácter homogéneo en cuanto a ordenación urbana y a la asignación de usos de suelo y su intensidad, así como a las condiciones de edificación, en la que se aplica una ordenanza particular.

4.1.2 Conceptos relacionados con el volumen.

Altura de la edificación.

Es la distancia vertical medida desde la rasante oficial de la acera o del terreno actual, en su caso, en contacto con la edificación hasta la línea de encuentro de la fachada con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada si la calle es horizontal. En el caso de no existir este último forjado, la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el del paramento vertical exterior, medida igualmente en el punto medio de la fachada.

En las calles no horizontales se medirá en el punto medio de la fachada, si esta no excede de 20 m de longitud. Si sobrepasa esta dimensión, se medirá desde los 10 m contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado a partir de los 20 m.

En calles con pendiente igual o superior al 6% será obligatorio el escalonamiento en altura de los edificios cada 20 m de distancia.

- Edificación con frente a dos calles de rasante distinta.

En aquellas edificaciones que den frente a dos calles de distinta rasante, al altura se computará midiendo en el punto medio de la fachada que de frente a la calle más baja.

Altura máxima permitida.-

Será la mayor altura que se podrá alcanzar según la normativa del Plan Parcial. Podrá venir expresada tanto en metros lineales como en número de plantas y su aplicación se regulará por los criterios antes descritos.

Altura total del edificio o de coronación.-

La altura total del edificio o altura de coronación es la distancia existente entre la rasante oficial y la línea de remate o cumbrera de la cubierta o de la edificación principal, caso de ser aquella plana.

Altura de pisos.-

Es la distancia entre la caras inferiores de dos forjados consecutivos, en su punto más desfavorable en caso de escalonamiento en la planta.

Altura libre de pisos.-

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable, en caso de escalonamientos en la planta.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA. El presente documento ha sido
aprobado definitivamente por el Pleno Municipal
en sesión de

16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.-

Por encima de la altura máxima edificable se permite la construcción de:

- Cubierta o vertiente del tejado con una pendiente uniforme máxima del 50% contada a partir del plano superior de la parte más saliente del voladizo del alero hasta una altura máxima de 4,5 m, en la cumbrera medida desde la altura máxima del edificio.
- Caja de ascensor y de escalera hasta una altura máxima de cuatro metros contados desde la altura máxima del edificio o de 6,70 m, en el supuesto de existencia de áticos, independientes permitidos por las presentes Normas.

Peto hasta 1,5 m por encima de la altura máxima del edificio.

- Depósitos, trasteros y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca situados bajo el plano del 50% de pendiente de la cubierta.

Chimeneas y aspiradores estáticos de conductos de ventilación activada hasta la altura máxima de 5 m por encima de la altura máxima del edificio.

- Se permiten con carácter general los áticos anexos a las viviendas de la última planta del edificio, o independientes de las mismas, con una superficie máxima del 70% de la última planta del edificio y comprendidos bajo el plano de pendiente del 50% de la cubierta.



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

16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

- La superficie edificada del ático computa como superficie edificada a los efectos de aprovechamiento correspondiente.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
El presente documento ha sido
aprobado definitivamente por el Pleno Municipal
en sesión de

16 DIC 1994

Entrantes y salientes.-

EL SECRETARIO,

No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los salientes que se fijan en las Normas del Plan General. Los salientes máximos se establecen en relación con el ancho de la calle. En las zonas que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de la alineación de fachada con ninguna construcción.

Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno deberán reunir las condiciones que en las Normas del Plan General se establecen para patios. Estarán dotados de barandillas o protecciones adecuadas cuando sea preciso.

Se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que no dejen medianerías al descubierto, adosándoles cuerpos de edificación, pudiendo admitirse su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes. Dichos retranqueos no alteran la altura de la edificación, fijada en relación con el ancho de la calle en los planos correspondientes.

Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura o ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior de fachada.

Cuerpos volados cerrados, miradores y terrazas.

Se permiten en general, desde la segunda planta con una altura mínima desde la acera de 3,5 m de forma que el saliente medido desde la línea de fachada del edificio no

sobresalga más de la doceava (1/12) parte del ancho de la calle, con un máximo de 1,20 m. En calles de ancho menor a 6 m no se permiten.

La longitud de los cuerpos volados, miradores y terrazas en cada planta, no sobrepasará las dos terceras partes de la longitud de fachada debiendo quedar el tercio restante de la fachada en su propia línea.

Los vuelos permitidos a patios de manzana serán los mismos que se permiten a la calle, tomando como ancho de calle el ancho del patio de manzana.



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

16 DIC 1994

Balcones, cornisas y aleros.

EL SECRETARIO,

- Balcones.

Se permite la construcción de balcones con dimensión frontal de bandejas no superior a 1,40 m, cuyo saliente máximo será de 0,60 metros.

- Cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros se regula, en función de la anchura de la calle, en la siguiente forma:

ANCHURA DE CALLE	SALIENTE MAXIMO
(metros)	(metros)
Hasta 10	0,5
Superior a 10	0,6

- Los salientes posibles descritos en los dos puntos anteriores sólo estarán permitidos a partir de una altura libre sobre la rasante de la calle en el punto más desfavorable de aquellos, igual o superior a 3,50 metros.



16 DIC 1994

82

EL SECRETARIO,

- En patios de manzana se regirán por las mismas normas anteriores sustituyendo el concepto de ancho de la calle por el de menor dimensión o anchura del patio.
- En patios de parcela no se permite que la cornisa o alero restrinja la posibilidad de inscribir la circunferencia con el diámetro correspondiente.

Edificabilidad.-

Es la medida superficial de la edificación expresada por unidad de superficie del suelo. Se establece como la superficie total construida en metros cuadrados de un edificio (suma de todas las plantas por encima de la rasante) por cada metro cuadrado de superficie de la parcela adscrita al edificio.

A los efectos del cálculo de la edificabilidad se computará:

- En la medición de la edificabilidad se incluye la superficie total edificada así como los cuerpos volados, el 100% de las terrazas cubiertas cerradas con obra de fábrica por tres lados y el 50% de las terrazas cubiertas cerradas con obra de fábrica por uno o dos de sus costados, los áticos, los sótanos y semisótano, (cuando no estén destinados a aparcamientos o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de contadores y centros de transformación, etc.). Cuando el paramento interior del forjado de techo del semisótano se encuentre en alguno de sus puntos a una altura de 1,50 metros o más sobre la rasante de la acera, o del terreno natural, se incluirá en la medición de edificabilidad, cualquiera que sea el uso a que se destine.



16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

83

- En el cómputo de la superficie edificada por planta no se incluirán los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres y públicos, las plantas bajas pórticadas y porches cubiertos abiertos, (excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas), las edificaciones auxiliares, (entre las que no se incluyen las terrazas mencionadas en el punto anterior cerradas con materiales traslúcidos y construidas con estructura ligera desmontable), los elementos ornamentales en cubierta y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada al depósito u otras instalaciones generales del edificio. Tampoco computarán las construcciones permitidas por encima de la altura máxima del edificio excepto los áticos. Asimismo, tampoco consumirán edificabilidad, en edificación abierta, las plantas bajas diáfanas en la cuantía de superficie que reciba este tratamiento.

Edificabilidad máxima.-

Es la máxima edificabilidad permitida para cada parcela. Está expresada, en metros cuadrados edificables, sobre metros cuadrados de terreno y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el párrafo anterior.

Superficie construida por planta.-

Superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento de una planta, incluyendo las superficies voladas, igual que para la edificabilidad.

Superficie total construida.-

Es la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación, por encima de la rasante oficial de la acera.



16 DIC 1901

84

EL SECRETARIO,

Superficie máxima edificable.-

Es la máxima superficie edificable permitida para cada parcela. Viene expresada en metros cuadrados y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el párrafo anterior.

Superficie útil.-

Está constituida por la superficie del suelo de la vivienda o local, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo, incluirá la mitad de las superficies correspondientes a los espacios exteriores contruidos de uso privativo de la vivienda o local, tales como terrazas, miradores, tendederos, etc, hasta un máximo del 10% de la superficie útil cerrada. Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda o local, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cien centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.

4.1.3 Conceptos relacionados con la edificación.

Sótanos.-

La planta cuya cara inferior del techo se encuentre en alguno de sus puntos a un metro o menos por encima de la cota de rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación.



16 DIC 1994

85

EL SECRETARIO,

Semisótanos.-

La planta cuya cara superior del suelo está situada a más de 30 cm bajo la rasante oficial, cuya cara inferior del techo se encuentra en alguno de sus puntos o más de un metro sobre la rasante de la acera o del terreno actual en contacto con la edificación.

Cuando una pieza presente su suelo en parte por debajo de la rasante y una parte por encima de la misma, será considerada toda ella como semisótano o planta baja, según que el porcentaje de la primera sea igual o superior al 50% del total.

4.2 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.-

4.2.1 Clasificación del Suelo.-

El suelo de las fincas comprendidas en el ámbito territorial de este Plan Parcial, está clasificado como Suelo Urbanizable en la categoría de Programado y, en consecuencia, será de aplicación el Régimen Jurídico que para ellos establece la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

El uso global fijado en dicho Sector y, por lo tanto, de obligado cumplimiento en el ámbito territorial de este Plan Parcial, es el de EQUIPAMIENTOS Y RESIDENCIAL COLECTIVA.

4.2.2 Estudios de Detalle.-

Como desarrollo de este Plan Parcial no se prevé la obligatoriedad de redactar y tramitar Estudio de Detalle alguno.

Ello no obstante, si se deseara modificar alguna de las determinaciones sobre alineaciones o rasantes se podrán formular Estudios de Detalle, siempre que no varien el



16 DIC 1994

86

EL SECRETARIO,

volumen edificable, ocupación, aprovechamiento, edificabilidad, y altura máxima edificable.

El Plan Parcial se confecciona con la pormenorización suficiente para que, una vez redactado, aprobado y ejecutado el Proyecto de Urbanización correspondiente; es decir, cuanto tengan las parcelas la consideración de solar, se puedan conceder licencias municipales de edificación como actividad reglada.

4.2.3 Parcelaciones.-

El Sistema de Actuación previsto es el de Cooperación, que conlleva la redacción de un Proyecto de Reparcelación, que reparte cargas y beneficios y hace una nueva parcelación de terrenos.

4.2.4 Proyectos de Urbanización.-

4.2.4.1 Contenido, garantías, tramitación y formulación.-

a) Contenido.-

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en los Arts. 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- Ambito de actuación.
- Determinaciones del Plan General y del Plan Parcial para el ámbito del Proyecto:
 - Calificación pormenorizada del suelo.
 - Concreción objetivada de las alineaciones y rasantes establecidas en el Plan Parcial.
 - Características específicas establecidas por las Normas Urbanísticas que se detallan en la

Subsección 5ª "Condiciones mínimas de los Servicios Urbanos" del vigente Plan General.

- Definición de plazos de ejecución, terminación y recepción provisional de las obras, contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

b) Garantías.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por los Promotores, se constituirá por estos una garantía del 6%, calculada con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización, cuando éste se haya aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en el ámbito territorial del Plan Parcial.

Sus modificaciones se ajustarán a lo establecido en el artículo 5.3 de la Ley Comunitaria de Medidas de Disciplina Urbanística.

La utilización de estas garantías, el procedimiento de constitución, los plazos de constitución y proceso de cancelación y devolución, se adecuarán a lo establecido en los artículos 6 a 8 de la Ley Comunitaria de Medidas de Disciplina Urbanística.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILENCE. El presente documento ha sido
aprobado definitivamente por el Pleno Municipal
en sesión de

16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

c) Tramitación.-

Los Proyectos de Urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 117 de la Ley del Suelo y Artículo 141 del Reglamento de Planeamiento.

4.2.4.2 Normas Generales de Urbanización.-

La finalidad de estas Normas Generales de Urbanización es determinar las condiciones técnicas mínimas que han de

cumplir las Obras y Proyectos de Urbanización y efectuar una serie de recomendaciones generales sobre los mismos.

En cumplimiento de las condiciones establecidas por la Ley del Suelo para los solares, los servicios urbanos mínimos exigibles, son: pavimentación de calzadas y encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y canalización de la red telefónica.

Con objeto de adecuar las condiciones requeribles de urbanización a la realidad del municipio, las vías comprendidas dentro del ámbito territorial del Plan Parcial se clasifican en:

- a) Vía del Sistema General de Comunicaciones de la Ciudad.
- b) Calles locales o interiores del Sector.
- c) Aceras peatonales.

Las secciones transversales y longitudinales serán las establecidas en los planos correspondientes.

a) Pavimentación y encintado.-

El pavimento de la calzada se prevé con pendientes descendentes del 2% desde el eje de la calzada hasta las aceras, con el fin de que las aguas pluviales se recojan a los lados de la calzada.

El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de todas las vías públicas dependerán de la intensidad, velocidad y tonelaje de tráfico previsto, así como de las condicionantes formales de la tipología de las propiedades del terreno.

GOBIERNO AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido
aprobado definitivamente por el Pleno Municipal
en sesión de

16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

Será necesario, pues, un reconocimiento del terreno, a fin de determinar la profundidad del nivel freático, el tipo de suelo, el contenido de sulfatos y su capacidad portante, medida a través del índice CBR.

Los materiales componentes de cada capa del firme cumplirán los requisitos exigidos en la normativa de carácter general correspondiente.

En general, se recomienda el uso de firmes flexibles. Normalmente, el tipo de firme flexible a emplear consistirá en una solera de zahorra de 20 cm de espesor sobre la que se extenderá una capa de hormigón H-150 de 20 cm de espesor. Sobre esta capa de hormigón se dará un riego de adherencia extendiéndose el aglomerado asfáltico como capa de rodadura.

El tratamiento de la calle se concebirá unitariamente, considerando la edificación que se permita construir, el mobiliario urbano, el tipo de pavimento y, caso de preverse, las plantaciones.

El espacio peatonal se diferenciará del destinado al tráfico rodado mediante un bordillo o encintado de hormigón prefabricado de 200 kg/cm² de resistencia característica, cuya longitud máxima será de cuarenta centímetros, su altura de treinta y cinco centímetros (incluido su empotramiento en el terreno); y la cara vertical vista no superará los quince centímetros.

Su sección estará configurada por una subbase de zahorra artificial, bajo 10 cm de solera de hormigón tipo H-150 kg/cm² y 2 cm de mortero 1:6 para agarre de las losetas hidráulicas. La zahorra artificial deberá extenderse sobre un terreno debidamente tratado y apisonado.

AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido
aprobado definitivamente por el Pleno Municipal
en sesión de 16 DIC 1994

EL SECRETARIO,



16 DIC 1994

90

EL SECRETARIO,

En las zonas indicadas en los planos se prevén las correspondientes rebajas de acerado para eliminación de barreras arquitectónicas a minusválidos.

Los pasos para la entrada de vehículos en edificios o solares, sobre las aceras, se realizarán sin rebajar el nivel de la acera, de tal manera que el perímetro de la acera no presente rampas. Para salvar la altura del bordillo se dispondrá una rampa metálica en forma de plano inclinado y se colocará entre el bordillo y la calzada, nunca entre acera y forjado.

La longitud de la misma será aproximadamente la anchura de la puerta de acceso al local.

La anchura de la rampa no será superior a la rigola correspondiente al bordillo sobre el que va apoyada. En caso de carecer de ríola, la anchura máxima será de 30 cm.

La rampa será hueca por su interior, dejando libre un paso para que circule el agua pluvial y para limpieza.

Irà pintada en franjas horizontales alternas de 50 cm de longitud, blancas y amarillas.

Para su concesión, previamente se tendrá la licencia de concesión de Vado Permanente.

El pavimento de la acera en dichos pasos de vehículos se realizará con baldosas y bordillos análogos a los del resto de las aceras.

Los aparcamientos ubicados al aire libre anexos a los viales contarán con una subbase de zahorra artificial bajo una capa de 20 cm de hormigón H-150 kg/cm y se marcarán sobre el pavimento los límites de las plazas de aparcamiento.

En las sendas peatonales incluidas en los espacios libres, se recomienda un tratamiento unitario de las mismas con el conjunto del espacio, debiendo resolver el proyecto el drenaje de las aguas pluviales. Se utilizarán materiales similares a los empleados en los espacios destinados al peatón, si bien, su inclusión en un espacio libre deberá condicionar la elección del pavimento que enfatizará las características de la ordenación mediante el uso de distintos materiales.

Se recomiendan pavimentos de arena de miga compactada sobre tierra apisonada, de árido visto sobre pavimento de hormigón, de tierra estabilizada o cantos rodados, etc.

Se aconsejan igualmente pavimentos bituminosos acabados en gris o en rojo sobre capa de hormigón o macadan recabado, pudiendo combinarse con pavimentos de tierra estabilizada y compactada mediante cintas longitudinales.

En las sendas peatonales, la existencia de esfuerzos verticales y horizontales dependiza en gran medida la elección del tipo de firme a las características del terreno.



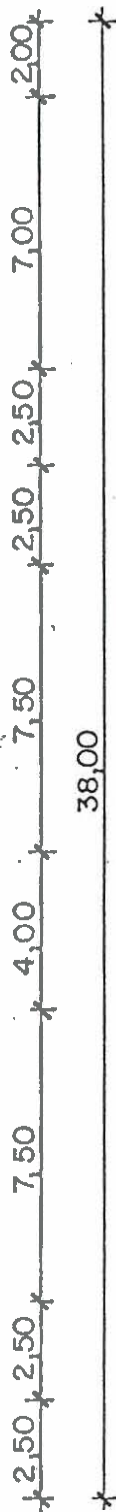
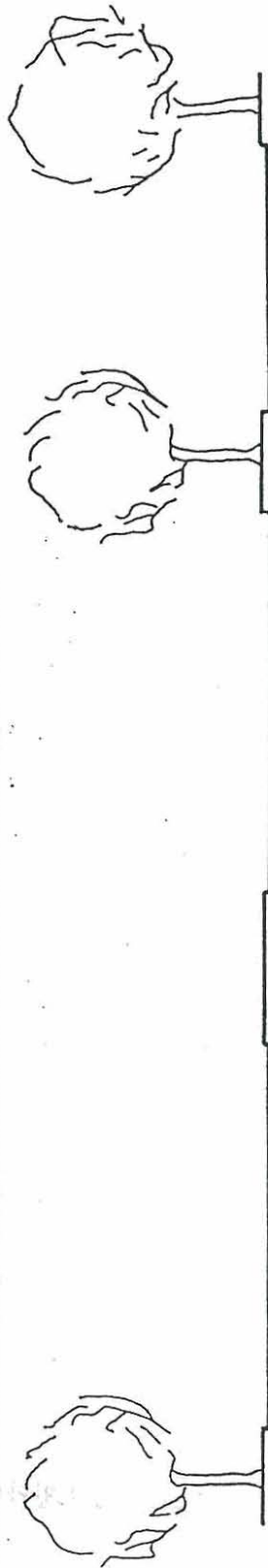
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

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

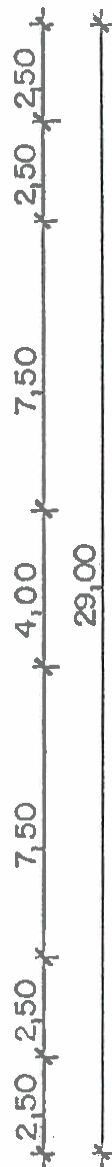
16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

SECCIONES TRANSVERSALES DE VIALIDAD



TIPO ①



TIPO ②



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA. El presente documento ha sido
aprobado definitivamente por el Pleno Municipal
en sesión de

16 DIC 1984

EL SECRETARIO,

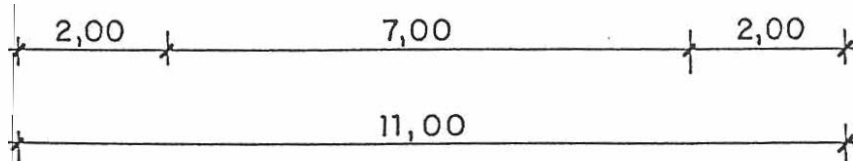
SECCIONES TRANSVERSALES DE VIARIO E: 1/100



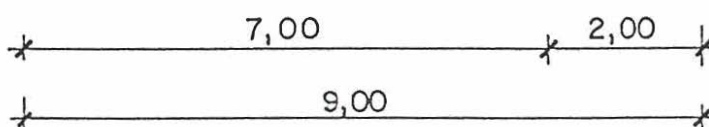
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA. El presente documento ha sido
aprobado definitivamente por el Pleno Municipal
en sesión de

16 DIC 1994

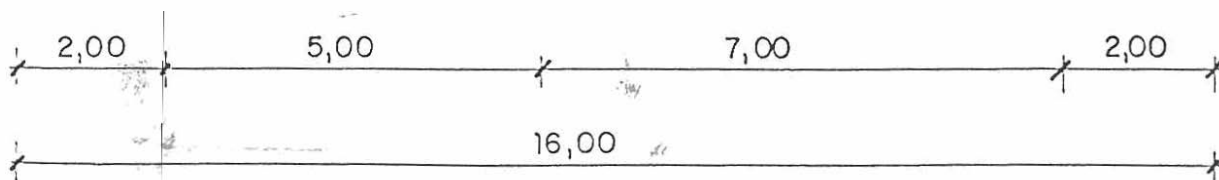
EL SECRETARIO,



TIPO ③



TIPO ④



TIPO ⑤

SECCIONES TRANSVERSALES DE VIARIO

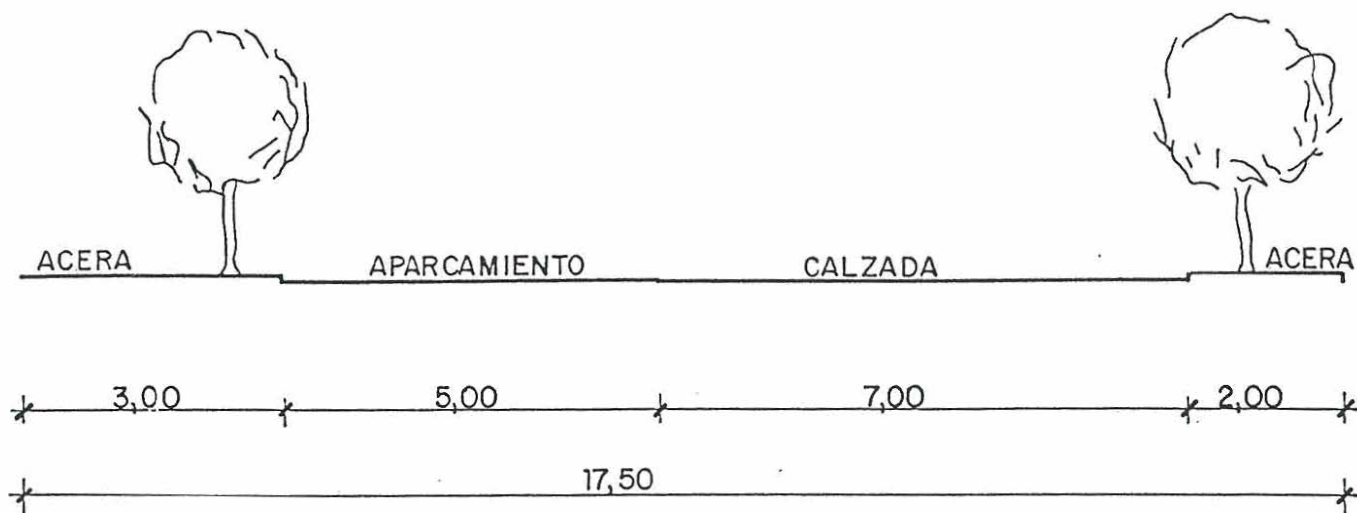


/ 100

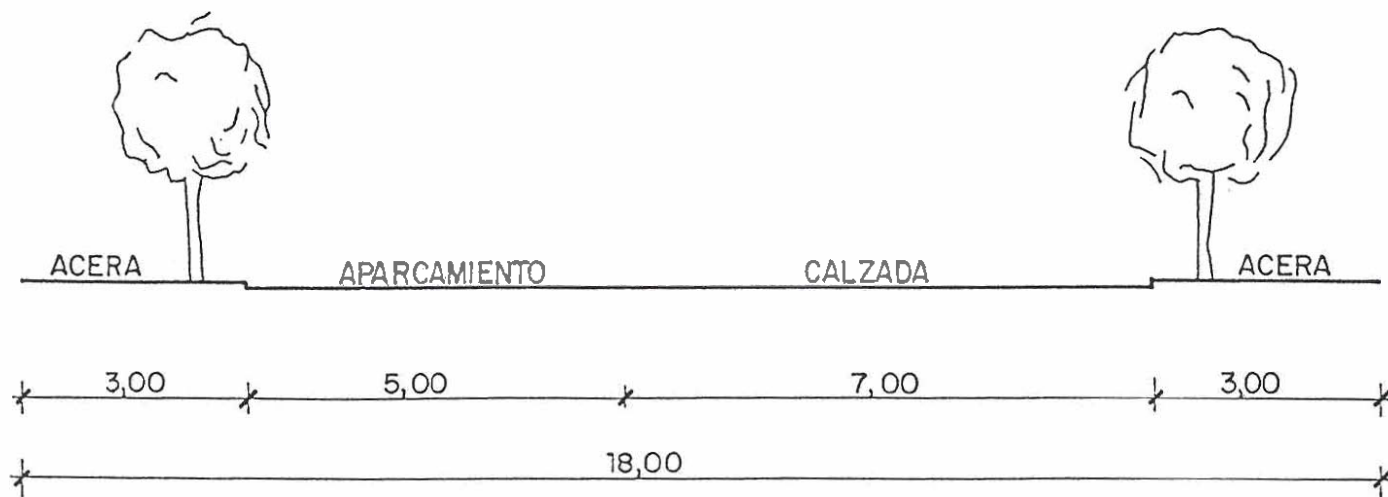
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA. El presente documento ha sido
aprobado definitivamente por el Pleno Municipal
en sesión de

16 DIC 1994

EL SECRETARIO,



TIPO ⑥



TIPO ⑦

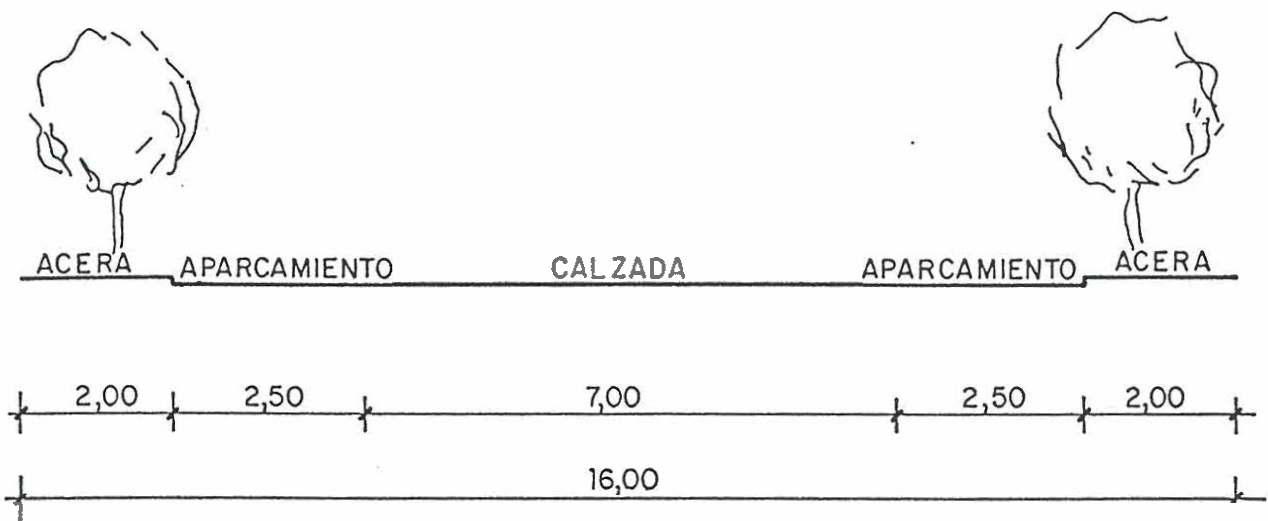
SECCIONES TRANSVERSALES DE VIARIO



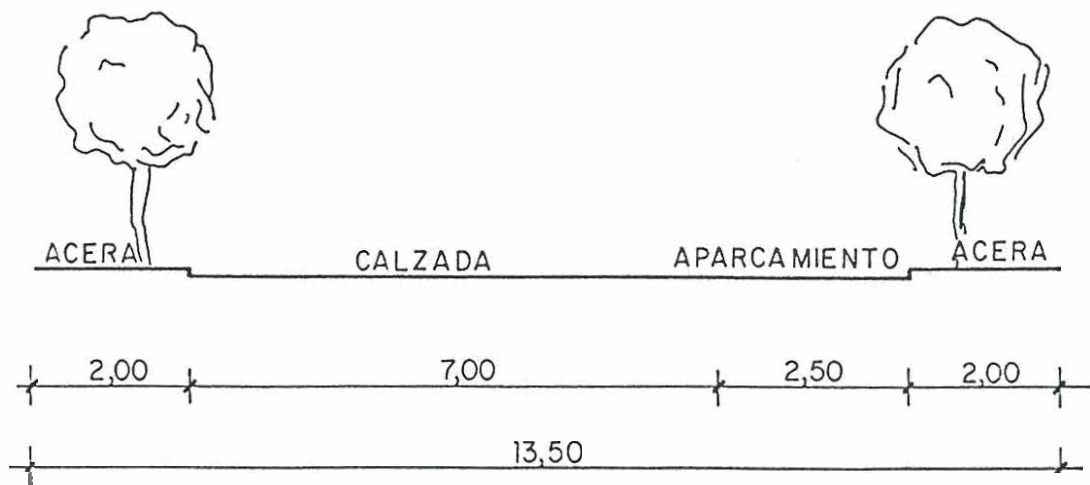
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA. El presente documento ha sido
aprobado definitivamente por el Pleno Municipal
en sesión de

16 DIC 1994

EL SECRETARIO,



TIPO ⑧



TIPO ⑨



b) Abastecimiento de agua.-

EL SECRETARIO,

La red de abastecimiento de agua del Sector 7, Equipamientos y Residencial, se conectará a la canalización que abastece al núcleo, informando la compañía de suministro sobre la factibilidad de esta propuesta y si no lo es, se realizarán las obras oportunas, que se costearán por los Promotores del Sector 7.

El cálculo del consumo diario medio se realizará a base de los dos componentes siguientes:

- a) Agua potable para usos domésticos a razón de 200 litros/habitante/día.
- b) Agua para destinos secundarios según el uso de la ordenación que se prevea con un mínimo de 50 litros/habitante/día.

El consumo máximo, para el cálculo, se obtendrá multiplicando el consumo diario medio, por 2,5. Igualmente, el cálculo de la red se hará de forma que no haya acometidas a bocas contraincendios con presión inferior a 50 m de columna de agua.

Las bocas de riego y contraincendios se preverán, como máximo, cada 30 y 200 m, respectivamente.

La disposición de la red de distribución tenderá a ser la indicada en los planos correspondientes. Se exige la construcción de red de riego unificada con respecto a la red de distribución de agua para el suministro. Las acometidas a las edificaciones contarán con llave de paso registrable.

La red estará formada por tubos de fibrocemento con un timbrado adecuado, de cloruro de polivinilo o de polietileno, de fundición dúctil o gris de acero. Los

materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad exigible, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y al menos de 20 atmósferas y una estanqueidad adecuada.

Los diámetros interiores mínimos de la red cuyo diseño deberá estar justificado en los cálculos correspondientes serán:

- Tubería de distribución 150 mm
- Red de riego 100 mm
- Tubería de servicio para hidrantes 100 mm

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables, la aparición del cloro residual por estancamiento.

Además, se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo, se estima como velocidad máxima aconsejable 2,25 m/seg., y como velocidad mínima 0,6 m/seg., entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

El recubrimiento mínimo de la tubería en zonas donde puede estar sometida a las cargas del tráfico será de 1,00 m, medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, irá enterrada a una profundidad media de 80 cm, siendo la profundidad mínima tolerable de 60 cm, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50 mm.

Los Proyectos de Urbanización cumplirán la normativa siguiente:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

El presente decreto ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de

16 DIC 1994

EL SECRETARIO,



EL SECRETARIO,

- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua (Orden del Ministerio de Obras Públicas del 28 de julio de 1.974. BOE del 2 y 3 de octubre de 1.974. Corrección de errores BOE del 30-10-1.974).
- Norma Tecnológica NTE-IFA "Instalaciones de Fontanería - Abastecimiento" (Orden del Ministerio de la Vivienda de 23 de diciembre de 1.975. BOE del 3-01-1.976).

Red de Riego.-

- Norma Tecnológica NTE-IFR "instalaciones de Fontanería -Riego". (Orden del Ministerio de la Vivienda de fecha 23 de agosto de 1.974).

Red de Hidrantes contra Incendios.-

- Norma Tecnológica NTE-IFA "Instalaciones de Fontanería - Abastecimiento". (Orden del Ministerio de la Vivienda de 23 de diciembre de 1.975. BOE del 3-01-1.976).

c) Evacuación de aguas residuales y pluviales.-

La red de evacuación de aguas residuales y pluviales verterá a la red general de alcantarillado.

El sistema de alcantarillado, se prevé como una red unitaria bajo las aceras a profundidad y pendientes necesarias para asegurar la rápida evacuación de las aguas y el trazado en el Proyecto de Urbanización se ajustará en lo posible al esquema propuesto.

La evacuación de aguas pluviales se realiza por tuberías de drenaje superficial y se producirá mediante sumideros



16 DIC 1994

99

EL SECRETARIO,

con rejillas que se conectan al alcantarillado mediante pozos de registro.

El cálculo de la red de alcantarillado en el correspondiente Proyecto de Urbanización, tendrá en cuenta las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad del agua a sección llena:
0,50 - 3,00 m/seg.
- Cámaras de descarga automática en cabeceras de la red con capacidad de 0,50 m³ para las alcantarillas de 30 cm de diámetro, y 1,00 m³, como mínimo para las restantes.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y de alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.
- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 60 cm de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores.
- Sección mínima de alcantarillado de 200 mm y su trazado será subterráneo y seguirá el de la red viaria y espacios libres de uso público.

La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m/seg., pudiendo admitirse hasta 6 m/seg., en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,5 m/seg., a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado o centrifugado. También podrán utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPT) y se acreditará el cumplimiento de sus correspondientes normativas de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado y deberá contar con un refuerzo de

hormigón con un espesor de 10 cm sobre la generatriz superior del colector.

La red principal no podrá tener un diámetro inferior a 50 cm y en las alcantarillas de distribución la sección mínima tolerable será de 30 cm. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas a edificios a 150 mm y a 100 mm, siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto, las pendientes mínimas a exigir serán del 1,25 por 100 (1 en 80) para las tuberías de 150 mm y de 1,4 (1 en 70) para las de 100 mm.

La tubería deberá estar enterrada un mínimo de 1,20 metros por debajo de la calzada, en zonas donde puede estar sometida a tráfico pesado.

Se prohíbe cualquier tipo de fosa séptica o pozo negro.

Cumplirán igualmente los Proyectos de Urbanización con la Norma Tecnológica de la Edificación N.T.E. "Instalaciones de Salubridad - Alcantarillado" (Orden del Ministerio de la Vivienda de 6 de marzo de 1.973).



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

16 DIC 1994

d) Suministro de energía.-

EL SECRETARIO,

Conexiones.-

Todas las instalaciones eléctricas se realizarán mediante redes de distribución subterráneas y se conectarán a la red general. Satisfaciendo los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, con la normativa particular del Ayuntamiento de Palencia y de la compañía suministradora de energía, en lo que no se oponga a lo aquí establecido.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión vigente, previniendo en los edificios, en

todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI-BT-010 y el grado de electrificación para el cálculo de las líneas distribuidoras y centrales de transformación, serán correspondientes al medio, de una cuantía de 5.000 W por vivienda y 100 W/m² para edificios de otros usos no residenciales.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso, los coeficientes de simultaneidad allí considerados.

El tendido de media tensión discurrirá, en lo posible, siguiendo el esquema establecido en el Plan Parcial. Se hará bajo las aceras en conductos canalizados por el interior de tubos protectores. Los conductos serán tubos de fibrocementos colocados sobre lechos de arena bajo las aceras y cubiertas de hormigón en los cruces de calles.

Los Centros de Transformación deberán localizarse enterrados en terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter de la zona.

Se procurará la integración de los Centros de Transformación en la edificación, obligándose a su disposición subterránea siempre que se resuelvan su acceso directo desde la vía pública y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

El tendido de baja tensión será subterráneo, disponiéndose bajo las aceras. La zanja normal de baja tensión para la colocación de tubos tendrá 0,60 m de anchura y una profundidad mínima de 0,80 m.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA. El presente documento ha sido
aprobado definitivamente por el Pleno Municipal
en sesión de 16 DIC 1994

EL SECRETARIO,



16 DIC 1994 102

EL SECRETARIO,

Se establecerán registros convenientemente dispuestos, tal y como se establece en los planos, de modo que la sustitución, reposición o ampliación de los conductores pueda efectuarse fácilmente.

Las conexiones, empalmes y derivaciones de los conductores, se efectúan en las arquetas dispuestas para este fin. Dichas arquetas serán de ladrillo revestido, provistas de drenajes, con tapas de fundición, y de las dimensiones definidas en los planos.

En casos de cruzamientos, proximidades y paralelismos de las canalizaciones subterráneas con calles y carreteras, con otros conductores de energía, con cables de comunicaciones y con canalizaciones de agua y gas, se deberán cumplir, además de las condiciones señaladas en los capítulos 7 y 8 de la Instrucción MI-BT-006, las condiciones que, como consecuencia de disposiciones legales, pudieran imponer otros organismos competentes. El conducto neutro de las redes subterráneas se conectará a tierra en el Centro de Transformación y en otros puntos de la red, por lo menos cada 200 m.

El cálculo de las redes de alta, media y baja tensión en el Proyecto de Urbanización, se realizarán de acuerdo con lo dispuesto en la siguiente normativa:

Energía eléctrica en alta tensión:

- Reglamento de líneas aéreas de alta tensión (Decreto 3.151/1.968 del Ministerio de Industria de 28 de noviembre. BOE de 27-12-1968). Corrección de errores BOE de 8-03-69.

- Reglamento de Acometidas Electricas Real Decreto 2.949/1982 de 15 de octubre (BOE de 15 de noviembre).



EXCMO AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA. El presente documento ha sido
aprobado definitivamente por el Pleno Municipal
en sesión de

16 DIC 1994

Electricidad en baja tensión.

EL SECRETARIO,

- Reglamento Electrotécnico para baja tensión. REBT. Aprobado por Decreto 2413/1.973 de 20 de septiembre, del Ministerio de Industria (BOE n° 242 de 9 de octubre de 1.973).
- Modificación del REBT. Adición de un párrafo al artículo 2°. Aprobada por Real Decreto 2295/1.985 de 9 de octubre, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 12 de diciembre de 1.985).
- REBT. Medida de aislamiento de las instalaciones. Aprobada por Resolución de 30 de abril de 1.974, de la Dirección General de Energía (BOE de 7 de mayo de 1.974).
- Aprobación de las Instrucciones Complementarias MIBT del REBT. Aprobada por Orden de 31 de octubre de 1.973, del Ministerio de Industria (BOE de 27, 28, 29 y 31 de diciembre de 1.973).
- Aplicación de las Instrucciones Complementarias anteriores. Aprobada por Orden de 6 de abril de 1.974, del Ministerio de Industria (BOE de 15 de abril de 1.974).
- Modificación parcial y ampliación de las Instrucciones Complementarias MIBT 004, 007 y 017, eléctricas. Aprobada por Orden de 19 de diciembre de



16 DIC 1994

104

EL SECRETARIO,

1.977, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 26 de enero de 1.978).

- Modificación de la Instrucción Complementaria MIBT 025. Aprobada por Orden de 19 de diciembre de 1.977, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 13 de enero de 1.978). Corrección de errores BOE de 6 de noviembre de 1.978.
- Instrucción Complementaria MIBT 044. Normas UNE de obligado cumplimiento. Aprobada por Orden de 30 de septiembre de 1.980, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 17 de octubre de 1.980).
- Modificación del apartado 7.1.2 de la Instrucción Complementaria MIBT 025. Aprobada por Orden de 30 de julio de 1.981, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 13 de agosto de 1.981).
- Instrucción Complementaria MIBT 004. Normas UNE de obligado cumplimiento. Aprobada por Orden de 5 de junio de 1.982, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 12 de junio de 1.982).
- Modificación de las Instrucciones Complementarias MIBT 004 y 008. Normas UNE de obligado cumplimiento. Aprobada por Orden de 11 de julio de 1.983, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 22 de julio de 1.983).
- Modificación de las Instrucciones Técnicas Complementarias MIBT 025 y 044. Aprobada por Orden de 5 de abril de 1.984, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 4 de junio de 1.984).

- Modificación de la Instrucción Técnica Complementaria ITC-MIBT 026. Aprobada por Orden de 13 de enero de 1.988, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 26 de enero de 1.988).
- Autorización del empleo del sistema de instalación con conductores aislados bajo canales protectores de material plástico. Aprobada por Resolución de 18 de enero de 1.988, de la Dirección General de Innovación Industrial y Tecnológica (BOE de 19 de febrero de 1.988).
- Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas y centros de transformación. Aprobada por Real Decreto 3275/1.982 de 12 de noviembre, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 1 de diciembre de 1.982). Corrección de errores BOE de 18 de enero de 1.983.
- Instrucciones Técnicas Complementarias MIE-RAT del Reglamento antes citado. Aprobada por Orden de 6 de julio de 1.984, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 1 de agosto de 1.984).
- Complemento de la Instrucción Técnica Complementaria MIE-RAT 20. Aprobado por Orden de 18 de octubre de 1.984, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 25 de octubre de 1.984).
- Normas sobre ventilación y acceso de ciertos centros de transformación. Aprobada por Resolución de 19 de junio de 1.984, de la Dirección General de Energía (BOE de 26 de junio de 1.984).

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

16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

- Modificación de las Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-MIE-RAT 1, 2, 7, 9, 15, 16, 17 y 18. Aprobada por Orden de 23 de junio de 1.988, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 5 de julio de 1.988). Corrección de errores BOE de 4 de octubre de 1.988.
- Actualización de las Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-MIE-RAT 13 y 14. Aprobada por Orden de 27 de noviembre de 1.987, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 5 de diciembre de 1.987). Corrección de errores BOE de 3 de marzo de 1.988.
- Desarrollo y complemento del Real Decreto 7/1.988 de 8 de enero, sobre exigencias de seguridad de material eléctrico, relacionado con las normas españolas acordes con las de la CEE. Aprobado por Orden de 6 de junio de 1.989, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 21 de junio de 1.989).
- Normas sobre acometidas eléctricas. Aprobadas por Real Decreto 2949/1.982 de 15 de octubre, del Ministerio de Industria y Energía (BOE de 12 de noviembre de 1.982). Corrección de errores BOE de 4 y 29 de diciembre de 1.982 y 21 de febrero de 1.983.
- Reglamento de contadores de uso corriente clase 2. Aprobada por Real Decreto 875/1.984 de 28 de marzo, de la Presidencia del Gobierno (BOE de 12 de mayo de 1.984). Corrección de errores BOE de 22 de octubre de 1.984.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA. El presente documento ha sido
aprobado definitivamente por el Pleno Municipal
en sesión de

16 DIC 1994

EL SECRETARIO,



16 DIC 1994

107

e) Red de alumbrado público.-

EL SECRETARIO,

El alumbrado público no deberá contemplarse únicamente desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc), sino también, como elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en tipología y escala con el entorno circundante.

Sin perjuicio de estos criterios de carácter general, en el cuadro adjunto se especifican los distintos parámetros relacionados con la red de alumbrado público que deberán satisfacerse en el Proyecto de Urbanización.

Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado, deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costos actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos de explotación) y la vida económica prevista debe ser superior a 18 años.

En los alumbrados que satisfagan los parámetros establecidos para peatones, debido a que la estética de las luminarias y báculo tendrá un importante peso en su elección, la instalación se realizará de forma que se consiga minimizar los costos de explotación, actualizados al momento de su puesta en servicio y la vida económica prevista será superior a 16 años. En todo caso, la situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar muy secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano, ni para transitar, ni para la producción de ruidos molestos.

PARAMETROS	PARA TRAFICO RODADO		PARA PEATONES	
	ADECUADO CONDUCTORES	EXIGENCIA SEGURIDAD	EXIGENCIAS PEATONES	ZONAS EXCLUSIVAS PEATONES
ILUMINANCIA	RECOMENDABLE: 30 lux. ADMISIBLE: 20 lux.	12 lux	8 lux	5 lux
UNIFORMIDAD MIN/MED.	1:3	1:3	1:4	1:6
DESLUMBRAMIENTO	SCO	SCO	NCO	NCO
TEMPERATURA DE COLOR CORRELACIONADA	4.000 K	4.000 K	4.000 K	4.000 K

Como sistema de sustentación de las luminarias se utilizarán báculos metálicos troncocónicos en chapa de acero galvanizado según las condiciones indicadas en el Real Decreto 2.531/1.985 de 18 de diciembre.

Los báculos se utilizarán en las aceras de 2 m, situándolas lo más cerca posible del borde, aproximadamente 30 cm e irán ancladas a zapatas de hormigón H-175 con sus correspondientes pernios.

Para definir los componentes de la instalación, en el cuadro adjunto, se recogen algunas recomendaciones de carácter particular para cada tipo de calle que complementan a las enunciadas a continuación.

El centro de mando, que deberá estar dotado de accionamiento automático, se situará en lugar secundario de la escena urbana y siempre que no ocasione inconvenientes a los ciudadanos, ni para tramitar ni para la producción de ruidos molestos, integrará en la edificación aledaña o en el propio Centro de Transformación.

Cuando ello no ocurra tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la calle, su ubicación, acabado, etc.



AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido
aprobado definitivamente por el Pleno Municipal
en sesión de

16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

Los tendidos eléctricos serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras, embutidos en canalización de PVC rígido o corrugado y disponiéndose arquetas, cetas o no, en los cruces de calzada. Excepcionalmente cuando las luminarias se dispongan en brazo mural, podrá admitirse el grapado a fachada de los cables, siempre que el carácter del entorno y la edificación así lo aconsejen. En todos los casos, los cruces de calzadas se resolverán subterráneamente.

Los soportes de acero deberán ser galvanizados en todos los casos y posteriormente pintados, previa capa fosfatante de imprimación.

Todos los soportes estarán adecuadamente cimentados (según cualquiera de las normativas vigentes), así como conectado a tierra, bien mediante pica individual, bien mediante tendido al efecto.

Las luminarias serán en todos los casos cerradas.

La elección de la luminaria se realizará en función de las características fotométricas facilitadas por el fabricante optando, entre unas u otras, por la que mejor se adapte, estética y técnicamente, a la solución deseada. Su diseño y tamaño se adaptará a la altura de montaje.

Con carácter general se utilizarán lámparas de vapor de sodio de alta presión. En los entornos que se requiera una diferenciación y mayor calidad cromática, podrán utilizarse lámparas de vapor de mercurio, de color corregido e, incluso, de halogenuros metálicos.

Las lámparas de vapor de sodio a baja presión por sus malas características cromáticas son desaconsejables.



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

16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

En cualquier caso las instalaciones se atenderán a las normas municipales, a las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y a las siguientes:

- Norma Tecnológica NTE-IEE "Instalaciones de Electricidad - Alumbrado Exterior" (Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 18 de julio de 1.978. BOE de 12-08-1.978).
- Guías sobre Iluminación de Exteriores. Comité Español de Iluminación. Publicación CIE nº 12.2 (TC-4.6). 1.977.
- Real Decreto 401/1989, de 14 de abril, del Ministerio de Industria y Energía, por el que se modifica el Real Decreto 2642/1985, de 18 de diciembre, por el que se declaran de obligado cumplimiento las especificaciones técnicas de los candelabros metálicos (báculos y columnas de alumbrado exterior y señalización de tráfico) y su homologación por el Ministerio de Industria y Energía.



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

16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

RECOMENDACIONES DE DISEÑO. GEOMETRIA Y COMPONENTES (1)				
Tipo de calle	Disposición	GEOMETRIA Altura de montaje (m)	Interdistancia (m)	Sustentación
Vía del Sistema General de Comunicaciones	- Pareada	3-6	12-24	- Báculo
Vías del sistema Sectorial de Comunicaciones	- Unilateral - Tresbolillo	4-6	16-24	- Báculo
Sendas peatonales y Zonas Verdes.	- Unilateral	3-4	12-16	- Báculo



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA. El presente documento ha sido
aprobado definitivamente por el Pleno Municipal
en sesión de

16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

RECOMENDACIONES DE DISEÑO. GEOMETRIA Y COMPONENTES (2)

COMPONENTES

Tipo de calle	Luminaria	Lámpara	Tendido	Soporte
Vía del Sistema General de Comunicaciones	- Cerrada	H.M. V.S.A.P. V.M.C.C.	Subterráneo	- Acero galvanizado pintado. - Hierro fundido.
Vías del Sistema Sectorial de Comunicaciones	- Cerrada	V.S.A.P.	Subterráneo	- Acero galvanizado pintado.
Sendas peatonales y Zonas Verdes.	- Cerrada apantallado con difusor H.M.	V.M.C.C. V.S.A.P.	Subterráneo	- Acero galvanizado pintado. - Hierro fundido.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA. El presente documento ha sido
aprobado definitivamente por el Pleno Municipal
en sesión de

16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

V.S.A.P.- Vapor Sodio Alta Presión.
V.S.B.P.- Vapor Sodio Baja Presión.
H.M.- Halogenuros Metálicos.
V.M.C.C.- Vapor Mercurio Color Corregido



16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

f) Red de canalizaciones telefónicas.-

Objeto.

Establecer las determinaciones a que ha de someterse el Proyecto de Obras de la red de canalizaciones telefónicas del Sector 7.

Descripción y enlace con el exterior.

Las canalizaciones para la red de teléfonos, de Telefónica de España, entroncan con la red principal existente en las proximidades del Sector.

Se dispondrán bajo las aceras de la red peatonal, a 50 cm de profundidad mínima. La canalización será con tubos de PVC en número y disposición que fije el Proyecto de Obras, de acuerdo con las normas dictadas por Telefónica de España. En los cruces de calles la canalización irá a 80 cm de profundidad y se reforzará con una capa de hormigón de 10 cm de espesor.

Telefónica de España S.A., informará sobre su conectividad, que en este Plan Parcial se ha previsto como se indica en la documentación gráfica, plano de "Red de Canalizaciones Telefónicas", acometiendo a la red y, a partir de ésta, saldrán las canalizaciones para todo el Sector, a base de los conductos de PVC de 110 mm de diámetro que sean necesarios.

Para el diseño de la red se ha tenido en cuenta las "observaciones generales", así como los criterios, Normas de Ingeniería, Planes y Normas facilitados por Telefónica de España, sección Planta Exterior.



16 DIC 1994

EL SECRETARIO, 114

Normas Generales de Telefónica de España para las canalizaciones subterráneas.-

La separación entre las canalizaciones de telefonía y las tuberías o conductos de otros servicios deberán ser como mínimo las siguientes:

1. Canalizaciones de alumbrado o fuerza eléctrica, 25 cm con línea de alta tensión y 20 cm con líneas de baja tensión.
2. Con tuberías de otros servicios, tales como de agua, gas, etc., 30 cm de tierra como mínimo.
3. Cuando la canalización cruza con cañerías o canalizaciones de otros servicios, se deja el suficiente espacio entre los conductos y los tubos para que de modo fácil se puedan retocar las uniones, efectuar reparaciones o tomar derivaciones. Esta distancia será de 30 cm entre los tubos y el lecho de piedra partida y arena, o firme de la canalización.
4. La explanación de la zanja se hará de modo que siempre se encuentre pendiente hacia una de las arquetas.
5. Las curvas en las canalizaciones han de ser sencillas para simple cambio de dirección, pudiéndose efectuar en plano horizontal o en plano vertical.

En las canalizaciones se podrán realizar curvas directamente con los tubos siempre que su radio sea superior a 25 m. En el caso de emplear codos, estos deberán tener un radio mínimo de 5 m.

Al objeto de eliminar perturbaciones en los cables telefónicos, se procurará evitar el paralelismo entre éstos



16 DIC 1994

EL SECRETARIO, 115

y los eléctricos de A.T., aislándose la mayor distancia posible cuando se construya la canalización.

La longitud máxima de canalización subterránea será de 150 m, entre arquetas, la distancia mínima entre la parte superior de la canalización y la rasante de la acera o terreno, 45 cm, construyéndose un mínimo de 2 conductos por cada sección. Cuando la canalización discurra bajo la calzada la altura mínima de relleno desde el pavimento al techo del prisma será de 60 cm.

Los conductos donde se alojarán los cables telefónicos tendrán un diámetro exterior de 11 cm y la separación entre los conductos será de 3 cm exteriormente.

Los conductos irán recubiertos con hormigón en masa de 150 kg/m³, formando un prisma continuo.

Las arquetas donde se alojen los empalmes o derivaciones de los cables telefónicos han de ser construídos de acuerdo con los detalles adjuntos. Por estas arquetas sólo pasarán cables del servicio telefónico.

Las cámaras de registro se construirán con sus paredes principales de hormigón armado, serán de hormigón en masa las destinadas a entradas de conductos. Los suelos serán de hormigón en masa o armado, según los casos y los techos se construirán siempre de hormigón armado a base de placas de hormigón pretensado o con construcción "in situ".

Los armarios serán a base de barras corrugadas. El hormigón empleado será de resistencia característica de 150 kg/cm² equivalente a 300 kg de cemento por metro cúbico de hormigón.

Las arquetas se construirán de hormigón armado con barras corrugadas de diámetro 6 y de hormigón de 150 kg/cm² de



16 DIC 1994

EL SECRETARIO, 116

resistencia característica. Los techos están constituidos por tapas metálicas convenientemente ancladas a las paredes mediante tacos y tornillos.

Las canalizaciones laterales proyectadas desde cámaras o arquetas a edificios deben terminarse en puntos tales que la conexión con los armarios para distribución de la red interior sea de la menor longitud posible, es decir, la entrada en los edificios deberá realizarse en un punto próximo al previsto para la instalación del armario citado.

Si la fase de construcción de los edificios no permite terminar las canalizaciones laterales citadas en el interior de los mismos, se acabarán los conductos en unas arquetas de señalización de ladrillo, desde donde se prolongarán en su día hasta los armarios de distribución de la red interior.

Se comunicará a Telefónica de España la fecha de comienzo de la obra para su supervisión y vigilancia, como medida previa a su posterior aceptación.

g) Otros servicios.

Para los servicios no contemplados en estas Normas, los Proyectos de Urbanización se adecuarán a las regulaciones y criterios que, al respecto, posean las compañías suministradoras y de conformidad con los Servicios Técnicos Municipales.

h) Plantaciones (Jardinería y Arbolado) y mobiliario urbano.

Los aspectos relativos a las plantaciones, al igual que los referentes al trazado, pavimentación y definición de las distintas infraestructuras de urbanización, deberán concebirse y proyectarse desde una perspectiva unitaria,



16 DIC 1994

117

EL SECRETARIO,

siendo el Proyecto de Urbanización la figura adecuada a este fin.

La elección de las especies se hará en función de las características del terreno y de las climáticas, considerando igualmente la influencia del tipo de plantación en la forma e imagen final del espacio público a proyectar, en todo caso, también estará condicionada por otros factores, tales como la situación de los árboles en relación a las construcciones y a los espacios abiertos, la escala de los edificios y las especies existentes en la zona. En este sentido, los árboles serán, predominantemente, de especies caducifolias que crean sombras densas en verano y permiten el asoleo en invierno.

El arbolado se podrá plantar en alcorques contruídos con este fin para formar alineaciones o masas vegetales o bien áreas terrizas contínuas.

Los árboles (que constituyen alineaciones en las calles y paseos) tendrán el tronco recto, recomendándose una altura entre 3 y 4 m. Su circunferencia estará comprendida entre 16 y 17 cm, medido a 1 m de altura del suelo. Se aconseja situar alrededor del tronco del árbol una protección durante el primer año de plantación.

El marco de plantación, es decir, la distancia entre los árboles de la alineación, dependerá de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendado será de 4 m y el máximo de 12 m.

El volumen de excavación necesario para realizar la plantación no será menor de 1 m³. Si el árbol se planta en alcorque, la superficie de éste último no será inferior a 1 m². La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.



En algunas ocasiones el uso de determinadas plantas puede resultar eficaz, cara a lograr una superior estabilidad de los taludes resultantes de la urbanización. A este fin se elegirán, preferentemente, plantas tapizantes, cuyas raíces penetran y cohesionan el terreno, pudiéndose igualmente utilizar otras clases de arbustos.

Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un adecuado tupido desde la base. El volumen mínimo de excavación para plantarlos será de 0,25 m³ y la profundidad mínima será de 0,40 m.

Las plantaciones de césped deben utilizarse con extensión continua y con pocos obstáculos. No son recomendables en pendientes fuertes y desniveles bruscos. Caso de producirse esta última circunstancia, se sustituirán por plantas tapizantes u otro tipo de arbustos. Las plantas tapizantes requieren además una conservación menor, pero debe prohibirse el acceso a las zonas en donde se encuentren, al igual que sucede con los arbustos.

El Proyecto de Urbanización deberá contener obligatoriamente las partidas que correspondan a plantación de arbolado, instalaciones de bancos para uso público y zonas de juegos de niños, red de alumbrado público con nivel de iluminación adecuado para espacios libres de uso público y red de riego e hidrantes, así como los elementos de drenaje.

i) Señalización viaria.-

En este capítulo se prevé la señalización horizontal de viales, aparcamientos y pasos de peatones, así como la señalización vertical de toda el área de ejecución.

La señalización horizontal se prevé mediante trazos, figuras y letras, de tamaño y ancho homologado por la

Dirección General de Tráfico y, cuyos detalles y situación, en la calzada, figura en los planos correspondientes de este Proyecto.

Estas señales se refieren a la de ceda el paso, preaviso para paso de peatones, flechas de dirección, paso de peatones, aparcamiento en batería, stop, y marcas transversales de detención.

La señalización vertical se corresponde con la colocación de placas tipo código homologadas por la Dirección General de Tráfico, recibidas a postes de acero galvanizado y empotradas en zapatas de hormigón en masa.

La ubicación y tipos de señales se definirán en el correspondiente Proyecto de Urbanización, conforme a lo especificado por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas y Transportes (Norma 8.2.-IC).

j) Supresión de barreras arquitectónicas.

En todos los edificios de uso público será de aplicación el Real Decreto 556/1.989, de 19 de mayo.



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

16 DIC 1994

EL SECRETARIO,



16 DIC 1994
120

EL SECRETARIO,

4.3 NORMAS DE EDIFICACION.-

Tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación en el ámbito del Plan Parcial.

4.3.1 Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.-

Será de aplicación lo dispuesto en la Normativa del Plan General, complementada por las siguientes condicionantes:

- Alineaciones y rasantes: Son las señaladas en el plano 3.2.1, relacionándolo con el plano 3.2.2 Perfiles Longitudinales y Sección Transversal.
- Cimentación: Las cimentaciones de los muros o pilares que lindan con la vía pública no podrán tener menos de un metro de profundidad. Ninguna parte de los cimientos podrá sobresalir de la alineación exterior.
- Desperfectos en servicios públicos: Si durante la ejecución de las obras o posteriormente por causas imputables a las mismas, o por mala calidad de la construcción, se produjeran desperfectos de elementos de los servicios públicos, las reparaciones correrán a costa del Promotor de las obras.
- Materiales de fachada: Se emplearán en el exterior de los inmuebles materiales de buena calidad. Quedan prohibidos los que, por su permeabilidad, blandura o mal agarre, puedan perjudicar la seguridad de la vía pública.
- Muros perimetrales: Cuando se proceda a la excavación de un solar por debajo de la rasante de la calle o por debajo del plano de asiento de

cimentaciones de edificios colindantes, y esta excavación se realice a menos de tres metros de distancia de la calle o medianera, será obligatorio construir el muro de contención perimetral antes de excavar la totalidad o a lo sumo se podrá construir el muro por tramos al propio tiempo que se excava, sin que en ningún momento la excavación pueda estar más de tres metros más baja que el muro de contención de tierras.

- Desvío de conducciones: Cuando en la ejecución de una determinada obra sea necesario proceder al desvío de conducciones de alcantarillado, abastecimiento de agua, iluminación y transporte eléctrico en baja, bien por la modificación de alineaciones o por otra razón, se procederá a su realización a costa de la citada obra conforme al correspondiente proyecto técnico que habrá de contar con aprobación municipal.

4.3.2 Condiciones generales comunes a todas las zonas.-

Se estará a lo dispuesto en la Normativa del Plan General con las particularidades siguientes:

4.3.2.1 Condiciones de volumen e higiénicas.-

a) Volúmenes.-

El número de edificaciones destinadas a vivienda son 5 y aparecen reflejados en los planos del Plan Parcial. Para los equipamientos se delimitan las superficies de terreno destinadas a este fin. El aprovechamiento lucrativo máximo es de 48.535 m², siendo 343 el número máximo de viviendas.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA. El presente documento ha sido
aprobado de initivamente por el Pleno Municipal
en sesión de 16 DIC 1994

EL SECRETARIO,



16 DIC 1992

b) Alineaciones y rasantes.-

EL SECRETARIO,

Son las señaladas en el plano 3.2.1, relacionándolo con el plano 3.2.2 "Perfiles Longitudinales y Sección Transversal".

c) Altura máxima sobre rasante.-

En general, de 18,50 m, equivalente a 6 plantas, salvo el bloque colindante con la Avenida de los Campos Góticos (bloque 3.2) que tienen 5 alturas y las zonas de equipamiento comunitario que es de 3 plantas, con una altura variable, según el uso (ver ordenanzas de cada zona).

d) Condiciones higiénicas.-

Son la establecidas en la Normativa del Plan General y en la Orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de febrero de 1.944 y además las siguientes:

Condiciones de los locales habitables.-

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un sexto y a un octavo de la planta del local respectivamente, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras, siempre que el fondo total contado a partir del hueco, no exceda de 8. El resto de condiciones se regula en las presentes Normas para cada caso concreto.

Sótanos y semisótanos

Deberán tener ventilación suficiente. La altura libre en piezas habitables no podrá ser inferior a 2,5 m.

El plano del pavimento, en cualquier punto del sótano o semisótano más profundo, no quedará por debajo de la cota de 3,5 m bajo la rasante de la acera o terreno.



16 DIC 1994
123

EL SECRETARIO,

Nivel de la planta baja

Se mantendrá entre los 0,30 m bajo rasante y 1,00 m sobre el nivel de la rasante del terreno, a lo largo de toda la línea de edificación, pudiendo escalonarse la edificación.

e) Condiciones de accesibilidad:

Las establecidas en el Real Decreto 556/1.989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

4.3.2.2 Condiciones de uso.-

- a) Uso global: Equipamientos y residencial colectiva.
- b) Uso global excluyente: Industrial.
- c) Usos compatibles: Los restantes.

4.3.2.3 Condiciones de conservación y mantenimiento.-

La conservación de espacios libres abiertos no públicos.

Los servicios, instalaciones, etc., deberán ser conservadas debidamente por sus propietarios en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad. En el caso de que dicha obligación afecte a varios copropietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la Comunidad.

Conservación de edificios.

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes continuas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética.

Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo, siempre que lo disponga la autoridad

municipal, previo informe del servicio técnico que corresponda. Todos los paramentos al descubierto deberán tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas.

4.3.2.4 Condiciones estéticas.-

Las edificaciones mantendrán un carácter uniforme en todo el Sector. Se tendrán en cuenta las limitaciones del artículo 98 del Reglamento de Planeamiento y las condiciones generales establecidas en el Plan General.



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

16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

4.4 NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.-

Definición de las zonas:

Las áreas de usos homogéneos que se califican en el presente Plan Parcial aparecen grafiadas en el plano 3.1.1 de Zonificación y la normativa particular específica de aplicación en cada una de ellas, es la siguiente:



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

16 DIC 1994

EL SECRETARIO,



16 DIC 1994

EL SECRETARIO, 126

4.4.1 DENOMINACION: Residencial Colectivo

1. DEFINICION Y CARACTER.

- A. Areas calificadas residenciales en el plano 3.1.1 de zonificación destinadas a ser ocupadas por viviendas en edificación colectiva.
- B. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privado, salvo el suelo destinado a espacios libres.

2. CONDICIONES SOBRE LA ORDENACION.

- A. Tipología de edificación: edificación plurifamiliar en disposición de bloques abiertos.
- B. Parcelación: Las señaladas en el plano 3.1.1 de zonificación.
- C. Alineaciones y rasantes oficiales: las señaladas en el plano 3.2.1 Alineaciones y Rasantes
- D. Retranqueos: ^{4 3.2.2}
Serán los establecidos en el plano de Alineaciones y Rasantes, en los cuales se han aplicado las siguientes normas:
 - Han de guardar el límite dispuesto por el área de movimiento.
- E. Cerramiento de parcela.
 - Tendrá una altura máxima de 2,00 metros. La parte superior de los cierres deberá estar constituido por elementos diáfanos: verjas, celosías, setos vegetales, alambradas, pudiendo ser las partes bajas de fábrica con una altura máxima de 1,00 metro.
- F. Garaje: Se exige, al menos, una plaza de garaje dentro de las parcelas por cada vivienda o por cada 100 m2 construídos sobre rasante, a fin de



16 DIC 1994

EL SECRETARIO, 127

satisfacer el número de plazas de aparcamiento mínimo establecido por la Ley del Suelo en su Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de un Plan Parcial.

3. CONDICIONES DE VOLUMEN:

- A. Edificabilidad máxima: La resultante de aplicar el volumen máximo posible definido por las alineaciones y altura, respecto a cada parcela.

Superficie de cada parcela.

Parcela 1: 2.960,00 m2.
Parcela 2: 400,00 m2.
Parcela 3.1: 1.761,75 m2.
Parcela 3.2: 600,00 m2.
Parcela 4: 2.181,11 m2.

Parcela 1: 6,13 m2/m2.
Parcela 2: 6,70 m2/m2.
Parcela 3.1: 6,13 m2/m2.
Parcela 3.2: 5,23 m2/m2.
Parcela 4: 6,31 m2/m2.

B. Superficie máxima edificable: 48.535 m2

- . Parcela 1: (2.96,00 m2 x 1 planta baja) +
(2960,00 x 5,7 plantas x 0,90) = 18144,80m2
- . Parcela 2: (400 m2 x 6,7 plantas) = 2680,00m2
- . Parcela 3.1: (1761,75 m2 x 1 planta baja) +
(1761,75 x 5,7 plantas x 0,90) = 10.799,50 m2
- . Parcela 3.2: (600,00 m2 x 1 planta baja) +
(600,00 x 4,7 plantas x 0,90) = 3.138,00 m2
- Parcela 4: (2.181,11 m2 x 1 planta baja) +
(2181,11 x 5,7 plantas x 0,93) = 13.772,70m2

TOTAL m2 edificados 48.535m2

Siendo 0,90 el coeficiente de ocupación por planta en las parcelas 1, 3.1 y 3.2 y 0,93 el



coeficiente para la parcela 4, excepto las plantas bajas de todas las parcelas que computan al 100% mientras que la parcela 2 computa al 100% en todas sus plantas.

- C. Ocupación máxima en planta: La resultante de aplicar lo establecido en el plano de Alineaciones y Rasantes.

Parcela 1:	2.960,00 m2	-	100%
Parcela 2:	400,00 m2	-	100%
Parcela 3.1:	1.761,75 m2	-	100%
Parcela 3.2:	600,00 m2	-	100%
Parcela 4:	2.181,11 m2	-	100%

- D. Altura máxima:

18,5 m en parcelas 1, 2, 3.1 y 4.
15,5 m en parcela 3.2

- E. Máximo número de plantas:

Seis en parcelas 1, 2, 3.1 y 4.
Cinco en parcela 3.2

- Los sótanos no se computarán como planta ni a los efectos de edificabilidad, siempre que se destinen a garaje-aparcamiento.

- G. La superficie de los patios interiores de parcela no computan a efectos de edificabilidad.

4. CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION:

La composición arquitectónica será libre.

5. CONDICIONES DE USO:

- A. Usos principales: Residencial Colectivo.

El número máximo de viviendas por parcela es:

Parcela 1:	129 viviendas
Parcela 2:	20 viviendas
Parcela 3.1:	76 viviendas
Parcela 3.2:	22 viviendas
<u>Parcela 4:</u>	<u>96 viviendas</u>
TOTAL	: 343 viviendas



16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

129

B. Usos compatibles:

a) Residencial: Clases A y B, Categorías 3ª y 4ª.

b) Terciario: Clases A, B, C y D.

Categoría: 1ª, Situaciones: 1ª, Máximo 25%

Categoría: 2ª, Situaciones: 2ª, 3ª y 4ª, Máximo 25%.

c) Categoría: 3ª, Situaciones 3ª y 4ª.

C. Dotaciones, equipamientos: Clases A, B y C.

D. Garaje-Aparcamiento:

Categorías: 1ª, 2ª, 3ª y 4ª. Situaciones: 2ª, 3ª y 4ª.

Se prevé como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda o por cada 100 metros cuadrados edificadas, situados en los sótanos o semisótanos de los edificios.

E. Usos prohibidos: Los no permitidos.

6. CONDICIONES DE PROTECCION:

Las entradas a la parcela y los retranqueos se diseñarán y se tratarán de tal manera que pueda pasar un camión de bomberos.

7. CONDICIONES DE MANTENIMIENTO:

El suelo no ocupado por la edificación podrá destinarse a red viaria interior o aparcamiento, y deberán pavimentarse, según su uso, con los mismos materiales que la vía pública, calzada y aceras. Se prohíbe su utilización como depósito de objetos o materiales y se prohíbe el vertido o almacenamiento de residuos, desperdicios, chatarra u otros materiales que alteren la calidad ambiental de la parcela. Su cuidado y mantenimiento correrá a cargo de los propietarios.



16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

130

4.4.2 DENOMINACION: Equipamiento Docente

1. DEFINICION Y CARACTER.

- A. Areas afectas a los edificios destinados a equipamiento docente o cultural, y así calificadas en el plano 3.1.1 de Zonificación.
- B. Suelo y edificaciones de dominio y uso público.

2. CONDICIONES SOBRE LA ORDENACION.

- A. Tipología de edificación: Aislada.
- B. Parcelación: Parcela de 6.640 m²
- C. Alineaciones Oficiales: Las señaladas en el plano 3.2.1 Alineaciones y Rasantes.
- D. Retranqueos:
 - Alineación: No se contemplan.
 - Línderos y testeros: Igual a la altura del edificio.
- E. Cerramientos de parcela. Libre.
- F. Garaje: Se exige, al menos, una plaza de garaje por cada 100 m² contruidos sobre rasante.

3. CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN.

- A. Edificabilidad máxima (m²/m²): 1,5
- B. Superficie máxima edificable (m²): 9.960
- C. Ocupación máxima en planta (%): 60
- D. Altura máxima (plantas/metros) 3 / 9,5
- E. Altura máxima de plantas (m): No se contempla
- F. Tolerancia: Ninguna.

4. CONDICIONES DE USO.

- A. Usos principales: Educativo.
- B. Usos compatibles: Vivienda (guardería), (Superficie máxima edificable: 150 m²), Deportivo, Garaje-aparcamiento, Espacios libres.



16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

131

4.4.3 DENOMINACION: Equipamiento Comercial

1. DEFINICION Y CARACTER.

- A. Areas afectas a los edificios destinados a intercambios mercantiles y de servicios y así calificados en el plano 3.1.1 de Zonificación.
- B. Suelo y edificaciones de dominio y uso público con carácter de servicio de interés público y social, como dotación local al servicio del Sector.

2. CONDICIONES SOBRE LA ORDENACION.

- A. Tipología de edificación: Libre, de acuerdo con las necesidades específicas del equipamiento de que se trate y de su ubicación dentro de la trama urbana.
- B. Parcelación: Parcela de 343,00 m²
- C. Alineaciones Oficiales: Las señaladas en el plano 3.2.1 Alineaciones y Rasantes.
- D. Retranqueos:
 - Alineación: No se contemplan.
 - Linderos y testero: No se contemplan.
- E. Cerramientos de parcela. No se contemplan.
- F. Garaje: Se exige, al menos, una plaza de garaje por cada local o por cada 100 m² construídos sobre rasante.

3. CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN.

- A. Edificabilidad máxima (m²/m²): 1,0
- B. Superficie máxima edificable (m²): 343,00
- C. Ocupación máxima en planta (%): 100
- D. Altura máxima (plantas/metros) 1 / 4
- E. Altura máxima de plantas (m): 4
- F. Tolerancia: Ninguna.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

DILIGENCIA. El presente documento ha sido
aprobado definitivamente por el Pleno Municipal
en sesión de

16 DIC 1994

EL SECRETARIO, 132

4. CONDICIONES DE USO.

A. Usos principales: Comercial.

B. Usos compatibles: Vivienda (guardería)
(superficie máxima edificable 150 m²), Almacén
(planta baja y semisótano), Garaje-Aparcamiento,
Oficinas, Sanitario, Reunión y espectáculos.



16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

133

4.4.4 DENOMINACION: Equipamiento Social

1. DEFINICION Y CARACTER.

- A. Areas afectas a los edificios e instalaciones de servicio público para uso administrativo y de asistencia social y así calificadas en el plano 3.1.1 de Zonificación.
- B. Suelo y edificaciones de dominio y uso público.

2. CONDICIONES SOBRE LA ORDENACION.

- A. Tipología de edificación: Libre, de acuerdo con las necesidades específicas del equipamiento de que se trate y de su ubicación dentro de la trama urbana.
- B. Parcelación: Parcela de 416 m²
- C. Alineaciones Oficiales: Las señaladas en el plano 3.2.1 Alineaciones y Rasantes.
- D. Retranqueos: No se contemplan en planta baja.
- E. Cerramientos de parcela. No se contemplan.

3. CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN.

- A. Edificabilidad máxima (m²/m²): 2,47
- B. Superficie máxima edificable (m²): 1.029,00
- C. Ocupación máxima en planta (%): 100
- D. Altura máxima : 10 m
- E. Altura máxima de plantas: Libre
- F. Tolerancia: No se contemplan

Cuando se realicen retranqueos a fachada o linderos las medianeras resultantes deberán tratarse como fachadas.

4. CONDICIONES DE USO.

- A. Usos principales: Oficinas, Educativo, Sanitario, Hotelero.

3. Usos compatibles: Vivienda (guardería) (superficie máxima edificable 150 m2), Almacén (sólo en planta baja y semisótano), Garaje-Aparcamiento (sólo en planta baja, semisótano y sótano. Se exige una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos). Reunión y espectáculos (los necesarios para la instalación), Deportivo.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA. El presente documento ha sido
aprobado definitivamente por el Pleno Municipal
en sesión de

16 DIC 1994

EL SECRETARIO,



16 DIC 1994

EL SECRETARIO 135

4.4.5 DENOMINACION: Parque Deportivo perteneciente al Sistema Local o Sectorial de Equipamientos Deportivos

1. DEFINICION Y CARACTER.

- A. Areas afectas a los edificios e instalaciones de servicio público para uso deportivo y así calificados en el plano 3.1.1 de Zonificación.
- B. Suelo y edificaciones de dominio y uso público.

2. CLASES.

Equipamientos deportivos públicos constitutivos del Sistema Sectorial que cumplirán las siguientes condiciones:

3. CONDICIONES SOBRE LA ORDENACION.

- A. Tipología de edificación: Libre, de acuerdo con el tipo de instalación que se trate.
- B. Parcelación: Parcela de 2.282 m²
- C. Alineaciones Oficiales: Las señaladas en el plano 3.2.1 Alineaciones y Rasantes.
- D. Retranqueos: Igual a la altura del edificio.
- E. Cerramientos de parcela: No se contemplan.

4. CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN.

- A. Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,05
- B. Superficie máxima edificable (m²): 114,10
- C. Ocupación máxima en planta (%): 5
- D. Altura máxima : 3,5 metros
- E. Altura máxima de plantas: 3,5 metros
- F. Tolerancias: No se contemplan



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA El presente documento ha sido
aprobado definitivamente por el Pleno Municipal
en sesión de

16 DIC 1994

136

EL SECRETARIO,

5. CONDICIONES DE USO.

A. Uso principal: Deportivo.

B. Usos compatibles: Vivienda (Guarderia)
(superficie máxima edificable 150 m2) y
Educativo.



4.4.6 DENOMINACION: Equipamiento perteneciente al Sistema General

1. DEFINICION Y CARACTER.

- A. Areas afectas a los edificios e instalaciones de servicio público para equipamiento y así calificados en el plano 3.1.1 de Zonificación.
- B. Suelo y edificaciones de dominio y uso público.

2. CLASES.

Equipamientos deportivos públicos constitutivos del Sistema General que cumplirán las siguientes condiciones, coincidentes con las establecidas por el Plan General.

3. CONDICIONES SOBRE LA ORDENACION.

- A. Tipología de edificación: Libre, de acuerdo con el tipo de instalación que se trate.
- B. Parcelación: Dos parcelas de 7.585 m² y 6.512 m²
- C. Alineaciones Oficiales: Las señaladas en el plano 3.2.1 Alineaciones y Rasantes.
- D. Retranqueos: Igual a la altura del edificio.
- E. Cerramientos de parcela: No se contemplan.

4. CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN.

- A. Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,5
- B. Superficie máxima edificable (m²): 7.048,50
- C. Ocupación máxima en planta (%): 50
- D. Altura máxima : 12 metros
- E. Altura máxima de plantas: Libre
- F. Tolerancias: No se contemplan



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

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

16 DIC 1994

138

EL SECRETARIO,

5. CONDICIONES DE USO.

A.. Uso principal: Equipamiento.

B. Usos compatibles: Deportivo, Vivienda
(Guarderia) (superficie máxima edificable 150
m2), Almacén (15% planta baja y semisótano),
Oficinas (10% planta baja y 1ª planta),
Educativo (10% planta baja y 1ª planta),
Sanitario (10% planta baja y 1ª planta),
Hotelero (15%), reunión y espectáculos (los
necesarios para la instalación), Garaje-
Aparcamiento (se exige una plaza de aparcamiento
por cada 100 m2 construidos).



16 DIC 1994

EL SECRETARIO 139

4.4.7 DENOMINACION: Zonas verdes públicas
pertenecientes al Sistema Local
o Sectorial.

1. DEFINICION Y CARACTER.

- A. Areas libres de edificación destinadas a la
plantación de especies vegetales y así
calificadas en el plano 3.1.1 de Zonificación.
- B. Suelo y edificaciones de dominio y uso público.

2. CLASES.

Zonas verdes públicas constitutivas del Sistema
Sectorial o Local que cumplirán las siguientes
condiciones.

3. CONDICIONES SOBRE LA ORDENACION.

- A. Tipología de edificación: Libre.
- B. Parcelación: No se permite.
- C. Alineaciones oficiales: las señaladas en el
plano 3.2.1 de Alineaciones y Rasantes.
- D. Retranqueos: No se contemplan.
- E. Cerramientos de parcela: No se contemplan.

4. CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN.

- A. Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,05
- B. Superficie máxima edificable (m²): 1.184,66
- C. Ocupación máxima en planta (%): 5
- D. Altura máxima: 1 planta
- E. Altura máxima de plantas: 3 metros
- F. Tolerancias: No se contemplan.

5. CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION.

La edificación deberá adaptarse al carácter especial
del ámbito donde se ubique. Deberán contar con
juegos para niños.



16 DIC 1994

EL SECRETARIO, 140

6 CONDICIONES DE USO.

A. Uso principal: Esparcimiento y jardinería.

B. Usos compatibles: Deportivo, reunión y
espectáculos, establecimientos comerciales
(quioscos, con caracter no permanente).

7 CONDICIONES DE PROTECCION.

Las instalaciones temporales se realizarán de forma
que no se afecte negativamente a la vegetación y usos
de la zona.



EL SECRETARIO
141

4.4.8 DENOMINACION: Zonas verdes públicas
pertenecientes al Sistema
General.

1. DEFINICION Y CARACTER.

- A. Areas libres de edificación destinadas a la plantación de especies vegetales y así calificadas en el plano 3.1.1 de Zonificación.
- B. Suelo y edificaciones de dominio y uso público.

2. CLASES.

Zonas verdes públicas constitutivas del Sistema General que cumplirán las siguientes condiciones, coincidentes con las establecidas por el Plan General.

3. CONDICIONES SOBRE LA ORDENACION.

- A. Tipología de edificación: Libre.
- B. Parcelación: No se permite.
- C. Alineaciones oficiales: las señaladas en el plano 3.2.1 de Alineaciones y Rasantes.
- D. Retranqueos: No se contemplan.
- E. Cerramientos de parcela: No se contemplan.

4. CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN.

- A. Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,05
- B. Superficie máxima edificable (m²): 433,50
- C. Ocupación máxima en planta (%): 5
- D. Altura máxima: 1 planta
- E. Altura máxima de plantas: 3 metros
- F. Tolerancias: No se contemplan.

5. CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION.

La edificación deberá adaptarse al carácter especial del ámbito donde se ubique. Los parques urbanos

contarán con los siguientes elementos: juegos infantiles, juegos para preadolescentes, juegos libres y áreas para el deporte no reglado. Contarán con la presencia de agua, al menos, en un cinco por ciento de su superficie.

6. CONDICIONES DE USO.

- A. Uso principal: Esparcimiento y jardinería.
- B. Usos compatibles: Deportivo, reunión y espectáculos, establecimientos comerciales (quioscos, con carácter no permanente), agropecuario.

CONDICIONES DE PROTECCION.

Las instalaciones temporales se realizarán de forma que no se afecte negativamente a la vegetación y usos de la zona.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

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

16 DIC 1994

EL SECRETARIO,



16 DIC 1994

EL SECRETARIO.

4.4.9 DENOMINACION: Servicios Urbanos

1. DEFINICION Y CARACTER.

- A. Areas afectas a las redes e instalaciones para el servicio urbano y así calificadas en el plano 3.1.1 de Zonificación.
- B. Suelo y edificaciones de dominio y uso privado.

2. CONDICIONES SOBRE LA ORDENACION.

- A. Tipología de edificación: Subterránea.
- B. Parcelación: Dos parcelas de 60 m²
- C. Alineaciones Oficiales: Las señaladas en el plano 3.2.1 Alineaciones y Rasantes.
- D. Retranqueos: No se contemplan.
- E. Cerramientos de parcela. No se contemplan.

3. CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN.

- A. Edificabilidad máxima (m²/m²): 1,00 (bajo rasante)
- B. Superficie máxima edificable (m²): 120 (bajo rasante)
- C. Ocupación máxima en planta (%): 100
- D. Altura máxima (plantas/metros) 1 planta (bajo rasante).
- E. Altura máxima de plantas (m): Libre
- F. Tolerancia: Ninguna.

4. CONDICIONES DE USO.

- A. Usos principales: Almacenes, servicios urbanos.
- B. Usos compatibles: Vivienda (guardería), Industrial (Cat. 1ª), Garaje-Aparcamiento, Oficinas.



16 DIC 1994

EL SECRETARIO, 144

4.4.10 DENOMINACION: Red viaria y aparcamiento

1. DEFINICION Y CARACTER.

- A. Constituye el conjunto de espacios así calificados en el plano 3.1.1 de Zonificación, organizados para facilitar la movilidad de automóviles o su estacionamiento.
- B. Suelo de dominio y uso público.

2. CLASES.

- A. RED VIARIA CONSTITUTIVA DEL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES DE LA CIUDAD.

Será de aplicación la Normativa específica del Plan General para estos espacios.

- B. RED VIARIA INCLUIDA EN EL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS.

Sobre estos espacios no se permitirá ningún tipo de edificación, excepto una posible cubierta de carácter exento, que se permite cubra las posibles paradas de autobuses.

El único uso permitido será el de tránsito rodado.

- C. RED VIARIA LOCAL, INTERIOR O SECTORIAL.

Sus condicionantes coinciden con los especificados en el apartado anterior.

- D. APARCAMIENTO.

Conjunto de espacios organizados al margen de la red viaria para dar cabida a las plazas de aparcamiento público, anejos a la vía pública. En ellos no se admitirá ningún tipo de edificaciones.



16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

145

4.4.11 DENOMINACION: Red de itinerarios peatonales.
Aceras.

1. DEFINICION Y CARACTER.

- A. Constituye el conjunto de aceras así calificadas en el plano 3.1.1 de Zonificación, organizadas para facilitar el acceso peatonal a las distintas zonas.
- B. Suelo de dominio y uso público.

2. CONDICIONES SOBRE LA ORDENACION.

- A. Sobre estos espacios no se permitirá ningún tipo de edificación (excepto quioscos, cabinas telefónicas, etc.).
- B. El único uso permitido será el de tránsito peatonal.

5. PLAN DE ETAPAS



16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

5.- PLAN DE ETAPAS.-

5.1 INTRODUCCION.-

El Plan de Etapas se establece para la realización de las obras de urbanización de forma coherente con las restantes determinaciones del Plan Parcial, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones de servicios comunitarios y de los elementos que componen las distintas redes de servicios.

Consiste en un calendario en el que se desenvuelve la actividad urbanizadora y edificatoria que comprende la previsión de la duración temporal de las obras y de la puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a equipamientos, así como la posibilitación de alcanzar en el tiempo los niveles exigibles en los distintos servicios, a medida que avance la urbanización y como requisito previo o simultáneo para la utilización edificatoria de los terrenos (Art. 54 del Reglamento de Planeamiento).

5.2 ACTOS PREVIOS A LA EJECUCION.-

El Excmo. Ayuntamiento de Palencia se encargará de la elaboración del Proyecto o Proyectos de Urbanización y Reparcelación a la vez que tramitarlos. Ello permitirá conocer, por un lado, los derechos que corresponden a cada propietario en función de la superficie de suelo que aporta, una vez hechas todas las cesiones obligatorias al Ayuntamiento y, por otro lado, los costos exactos de Urbanización.

A partir de la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial y de la Delimitación de la Unidad de Ejecución del



16 DIC 1994

EL SECRETARIO, 148

Sector 7, se presentará en el Ayuntamiento el Proyecto o Proyectos de Urbanización en el plazo máximo de 4 meses. Se desarrollará el Proyecto de Reparcelación de los terrenos afectos al Sector 7 en un plazo de 3 meses a contar desde la aprobación de dicho Proyecto de Delimitación de Unidad de Ejecución.

5.3 ETAPA UNICA DE URBANIZACION.-

La escasa entidad del Plan Parcial, unido a que las reservas de suelo para dotaciones previstas en el Plan Parcial no se pueden fraccionar por coincidir en gran parte con los módulos mínimos establecidos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento y, teniendo en cuenta la dificultad material de conseguir la puesta en servicio de las reservas de suelo para equipamiento, simultáneamente con las primeras edificaciones, en el supuesto de previsión de varias etapas, se ha previsto una única etapa si bien se establecen diferentes fases para la consecución del total desarrollo del Plan Parcial.

5.3.1 Fase Primera.-

Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización se realizará una urbanización primaria que comprende las siguientes operaciones:

- Movimiento de tierras, compactación y ejecución de la base de la red viaria, red peatonal y aparcamientos.
- Ejecución de las redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.



16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

149

La urbanización primaria se realizará simultáneamente en todo el Sector.

La realización de las obras de urbanización previstas en esta primera fase supondrá la simultánea cesión al Ayuntamiento de las reservas de suelo para red viaria, dotaciones, equipamientos y servicios.

Para esta primera fase se prevé una duración máxima de un año desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

5.3.2 Fase Segunda.-

Efectuada la urbanización primaria se procederá a ejecutar la urbanización secundaria, consistente en la ejecución de las restantes obras de urbanización, de conformidad con la normativa urbanística que sea de aplicación en virtud del presente Plan Parcial y, a tenor de lo que disponga el Proyecto de Urbanización.

El comienzo de esta fase exige el haber alcanzado los niveles de los servicios y suministros previstos en este Plan Parcial.

La urbanización secundaria se realizará simultáneamente en todo el Sector.

La segunda fase se prevé se realice en dos años, contados a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.



16 DIC 1994 150
EL SECRETARIO,

5.4 ETAPA EDIFICATORIA.-

Una vez realizada la primera fase de urbanización y simultánea o posteriormente a la realización de la segunda fase de urbanización, podrá comenzar la edificación.

Para esta etapa edificatoria se ha previsto duración temporal máxima de cuatro años, para solicitar la licencia de edificación, contado a partir de la terminación de la urbanización.

El Plan y, en todo caso, la licencia, fijarán los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras.

6.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO. -



16 DIC 1991

152
EL SECRETARIO,

6.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.-

6.1 EVALUACION ECONOMICA DE LA IMPLANTACION DE LOS
SERVICIOS Y EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.-

De acuerdo con las determinaciones contenidas en el párrafo h) del apartado 2 del Art. 83 de la Ley del Suelo y en el Art. 55 del Reglamento de Planeamiento, se pasa a continuación a evaluar económicamente la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, en base a los siguientes criterios.

6.1.1 Evaluación según lo establecido en el Plan General (Orientativa).

Ante la carencia de referencia económica al respecto, en el Plan General de Palencia, se establecen unos precios por m² de costo de urbanización considerando que la ejecución de un m² de red viaria con su parte proporcional de instalaciones supone un costo de 10.100 Pts/m², igualmente se estima que el m² de zona verde supone un costo de 1.000 Pts/m², por tanto, la evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización del Sector 7 ascenderá a:

Red viaria:	9.949 m ² x 10.100 Pts/m ²	= 100.484.900 Pt
Zonas Verdes:	23693,14 m ² x 1000 Pts/m ²	= 23.693.140 Pt
TOTAL EJECUCION MATERIAL	=	124.178.140 Pt
22% B.I. Y G.G	=	27.319.169 Pt
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA	=	151.497.209 Pt
15% IVA	=	22.724.581 Pt
TOTAL	=	174.221.790 Pt

Como el total de la superficie bruta de este Plan Parcial asciende a 173.580,30 m², la repercusión sobre el metro cuadrado de suelo bruto se prevé que sea:

$$174.221.790 \text{ Pt} / 173.580,30 \text{ m}^2 = 1.003,70 \text{ Pt/m}^2$$

Hay que hacer notar que la repercusión de Pt/m² se refiere a la parcela bruta. Su equivalente a la parcela neta particular, sería:

Costo de Urbanización / Superficie neta particular:

$$174.221.790 \text{ Pt} / 7.902,86 \text{ m}^2 = 22.045.41 \text{ Pt/m}^2$$

6.1.2 Evaluación según los actuales precios de mercado.-

Tomando como base los precios de los materiales y mano de obra que rigen en la actualidad en el área de Palencia, la evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización del Sector 7 ascienden a:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido
aprobado definitivamente por el Pleno Municipal
en sesión de 16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

TOTAL EJECUCION MATERIAL	=	97.447.649 Pts
22% B.I. Y G.G.	=	<u>21.438.483 Pts</u>
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA	=	118.886.132 Pts
15% IVA	=	<u>17.832.920 Pts</u>
TOTAL	=	136.719.052 Pts

La repercusión sobre el metro cuadrado de parcela neta se prevé que sea:

Costo de Urbanización / Superficie neta particular:
 $136.719.052 \text{ Pt} / 7.902,86 \text{ m}^2 = 17.300 \text{ Pt/m}^2$

Teniendo en cuenta que el precio por metro cuadrado de parcela neta en Suelo Urbanizable Programado en Palencia es, aproximadamente, de 5.000 Pts., el precio por metro cuadrado de una parcela urbanizada será de 22.300 Pts., que es una cifra que se puede considerar normal en el mercado de suelo de Palencia.

6.2 FINANCIACION

Los costos de redacción del Plan Parcial, así como el resto de los gastos, como son los honorarios correspondientes al Proyecto de Delimitación de la Unidad de Ejecución, Proyecto o Proyectos de Urbanización y Proyecto de Reparcelación, así como todos los costos de urbanización en ejecución del Plan Parcial, son a cargo de los propietarios que harán efectivos sus derechos del aprovechamiento urbanístico del Sector 7 desarrollado mediante este Plan Parcial.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

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

16 DIC 1994

EL SECRETARIO,

Madrid, octubre de 1.994
 EL DOCTOR ARQUITECTO

Fdo.: Enrique Porto Rey.-