



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

DILIGENCIA. El presente documento ha sido aprobado inicialmente por Comisión de Gobierno en sesión de **30 DIC 1997**

EL SECRETARIO,

1



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

DILIGENCIA. El presente documento ha sido aprobado provisionalmente por la Comisión de Gobierno en sesión de **12 ABR 1998**

EL SECRETARIO.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 4 DE PALENCIA

PROMOTOR: PROMOCIONES RIBERA DEL CARRION, S.L.
ANAMON DE PALENCIA, S.A.

ARQUITECTOS: LUIS GUTIERREZ GALLEGOS
JUAN L. GUTIERREZ RUIZ



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA. El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el pleno Municipal, en sesión de **1 JUN 1998**

EL SECRETARIO,



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA. El presente documento ha
sido aprobado inicialmente por Comisión
de Gobierno en sesión de

30 DIC 1997

EL SECRETARIO.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

DILIGENCIA. El presente documento ha
sido aprobado provisionalmente por Comisión
de Gobierno en sesión de

02 ABR 1998

EL SECRETARIO.

2

INDICE

Pag.

MEMORIA	3
I. - INTRODUCCION	4
II. - INFORMACION URBANISTICA	7
III.- SITUACION JURIDICA Y URBANISTICA	10
IV. - ORDENACION PROPUESTA	13
V. - ORDENANZAS REGULADORAS	25
VI. - SUPERFICIES Y NUMERO DE VIVIENDAS	31
VII.- ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO	34
VIII.- PLAN DE ETAPAS	37



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

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

11 JUN 1998

EL SECRETARIO.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

DILIGENCIA. El presente documento ha
sido aprobado inicialmente por Comisión
de Gobierno en sesión de

30 DIC 1997

EL SECRETARIO,

3



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

DILIGENCIA. El presente documento ha
sido aprobado provisionalmente por Comisión
de Gobierno en sesión de

02 ABR 1998

EL SECRETARIO,

M E M O R I A

=====



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

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

11 JUN 1998

EL SECRETARIO,

PLAN PARCIAL DE ORDENACION - SECTOR 4 - PALENCIA

M E M O R I AI. - INTRODUCCION

El presente documento tiene por objeto la Ordenación Urbanística de los terrenos situados en el Polígono que comprende el Sector nº 4 correspondiente al P.G.O.U. de Palencia, que tiene su ubicación colindante a la calle Santa Eufemia en la parte Norte del Barrio del Cristo del Otero, con una superficie total de Ordenación de 73.487,99 m².

El desarrollo se hará mediante la figura de Planeamiento de Plan Parcial y según lo dispuesto por el artº 13 T.R.L.S. de 1.976 y 136 y sig. del R.P., artº 6 del R.D. Ley 16/81 de fecha 16 de Octubre y 43 a 64 y 136 a 139 del Reglamento de Planeamiento. (R.D. 2159/1987 de 23 de Junio).

La redacción del presente Plan Parcial se realiza por encargo de dos de los propietarios mayoritarios del Polígono, Promociones Ribera del Carrío, S.L. y Anamón de Palencia, S.A.

1.- NORMATIVA APLICABLE

Debido a la publicación en el B.O.E. del 25 de Abril del 97 de la Sentencia del tribunal Constitucional de 20 de Marzo de 1.997, la regulación vigente viene dada por los artículos revividos del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.976 (T.R.L.S.) y los reglamentos de desarrollo del mismo: Planeamiento Urbanístico y Gestión Urbanística, así como el Real Decreto Ley 16/81 de 16 de Octubre de 1.981, así como las Normas deducidas del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia.

2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLAN PARCIAL

El objetivo fundamental estriba en desarrollar un núcleo residencial de viviendas en bloque de edificación dotada de los equipamientos y servicios previstos por la Legislación vigente para este tipo de suelo (Urbanizable Programado Residencial) y ordenarlo mediante una sencilla red viaria consistente en una arteria principal e importante con mediana central con vegetación y de la cual salen unos ramales laterales para servicio de los distintos bloques y equipamientos.

3.- ZONA DE EQUIPAMIENTO OBLIGADO

Se ha situado en la parte central del Polígono, coincidente en lo posible con la situación que figura en el Plan general de Ordenación y con una superficie de 8.000,02 m². de acuerdo con la determinada en referido Plan General, que exigía 8.000 m².

4.- ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de Palencia determina un sector 4 en la parte Norte de la Ciudad, colindante con la calle Santa Eufemia, con las siguientes especificaciones:

PREVISION DEL PROGRAMA	I Cuatrienio
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO	Privada
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
SUPERFICIE DEL SECTOR	71.000 m ² .
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	58.900 m ² .

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

- Uso global: Residencial Colectiva
- Sistemas generales incluidos a efectos de Planeamiento:
 - . No existentes V.G. 10₁ : 4.100 m².
 - Q.G. 14 : 8.000 m².

TOTAL 12.100 m².

- . Existentes

TOTAL 12.100 m².

- Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales
- Aprovechamiento lucrativo máximo
- Densidad máxima
- Número máximo de viviendas
- Tipología de edificación....: colectiva en manzana semicerrada, o edificación abierta.
- Uso global excluyente
- Solo será compatible en la cuantía en que se permite en las condiciones particulares de la zona equivalente del Suelo Urbano.
- Usos compatibles
- Altura máxima de la edificación sobre rasante ..

0,6425 m ² /m ² .
37.843 m ² .
62 viv./Ha.
366 viviendas
Industrial
Los restantes
IV plantas

DETERMINACION PARA LA GESTION Y EJECUCION

- Aprovechamiento tipo del Suelo Urbanizable Programado del cuatrienio correspondiente incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo

0,5938 U.A./m².

5.- JUSTIFICACION DEL PLANEAMIENTO

El presente Plan Parcial se justifica como un desarrollo del Suelo Urbanizable Programado según especifica la Ley del Suelo.

Asimismo, se justifica por la legítima aspiración de una parte de los propietarios superiores al 60% de la extensión del Plan, para la obtención del Suelo Urbano a precios razonables y de acuerdo con las expectativas de mercado.

6.- CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 13 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO, 1.976 Y LOS ARTICULOS 45, 46 Y 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

Este apartado viene a cumplimentar el desarrollo de los puntos previstos en los artículos 13 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y los 45, 46, y 64 del Reglamento de Planeamiento.

Respecto al artículo 13 del Texto Refundido, el punto 1 determina el objeto de los Planes Parciales de Ordenación, que consiste en desarrollar mediante ordenación detallada una de las áreas de Suelo Urbanizable Programado señaladas en el Plan General de Ordenación Urbana.

El punto 2 de dicho artículo especifica las determinaciones que deberán contener los Planes Parciales y se refiere a los siguientes aspectos:

. El apartado a) y b) determinan la asignación de usos y delimitación de zonas en que se divide el territorio quedando reflejado en la presente Memoria, así como en el plano de Proyecto sobre Zonificación de la documentación gráfica.

. Los apartados c) y d) que señalan las reservas de terrenos para parques y jardines públicos, equipamiento docente o sociocultural, etc., quedan asimismo recogidos en la presente Memoria, así como en la documentación gráfica de forma más precisa.

. El apartado f) y g) determinan el trazado de los servicios, quedando recogido en la Memoria con la descripción de los diferentes servicios de infraestructura en los correspondientes planos.

. Los apartados h) y i) determinan la evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización y el Plan de Etapas, quedando respectivamente recogidos en el Estudio Económico y Financiero y en el Plan de Etapas.

. Por último, el punto 5 de dicho artículo especifica la documentación gráfica tanto para planos de información como de Proyecto, que deberá contener el Plan y que se desarrollan en la documentación gráfica.

1. ESTUDIO DE SISTEMAS
2. ESTUDIO DE SISTEMAS
3. ESTUDIO DE SISTEMAS
4. ESTUDIO DE SISTEMAS

II. - INFORMACION URBANISTICA
=====

II. - INFORMACION URBANISTICA

1.- SITUACION

Los terrenos que constituyen el Área de la cual se desarrolla el presente Plan Parcial tienen una superficie de 73.487,99 m²., situados al Norte de la Ciudad en el denominado barrio del Cristo del Otero, colindante con la calle Santa Eufemia sita en la actualidad sobre el Camino de Los Arroyales que separaba los pagos del Cristo del Otero y de La Miranda. Los límites están especificados en el correspondiente Documento de Delimitación.

2.- TOPOGRAFIA

Con una pendiente suave entre las cotas 753 a la 773.

3.- HIDROGRAFIA

No existen cursos de agua en los terrenos.

4.- GEOLOGIA

Los terrenos presentan una capa de tierra vegetal pobre sobre un terreno arcilloso.

5.- CLIMATOLOGIA

Responde al tipo continental propio de la Meseta Castellana con grandes variaciones de temperatura a lo largo del año.

- . Temperatura media anual: de 10° a 12° C.
- . Pluviometría media anual.....: 300 a 400 mm.
- . Humedad relativa.....: 70, 20
- . Días de nieve.....: variable, no soliendo pasar de 6

6.- EDIFICACION Y USOS

No existe ningún tipo de edificación en todo el Polígono, siendo colindante con pequeñas casas molineras del Barrio.

7.- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

Existe, casi colindante, un Colegio Apostólico de Hnos. Barnabitas y muy cercano el Instituto de Formación Profesional "La Miranda" y la Escuela Universitaria del

8 . - INFRAESTRUCTURA URBANISTICA

8.1.- RED VIARIA

El Polígono es colindante con la calle Santa Eufemia, de construcción municipal reciente y a partir de la cual se organizará la red viaria propia.

8.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO

En dicha calle hay servicio de agua y saneamiento desde donde se efectuará el enlace.

8.3.- ELECTRICIDAD

La acometida se hará desde la Calle Santa Eufemia, salvo que sea indicada alguna otra por la Sociedad Suministradora Iberdrola.

ESTUDIO DE SISTEMAS
DE GESTIÓN DE
SALUD PÚBLICA
EN EL MUNICIPIO DE
SAN JAVIER (CHILE)

2007

III.- SITUACION JURIDICA Y URBANISTICA

=====

III.- SITUACION JURIDICA Y URBANISTICA

1.- ESTADO DE LA PROPIEDAD

Está formada por 14 fincas existiendo 10 propietarios con unas superficies que van desde los 29.364 m². a los 224 m².

Algunas de ellas son parte de fincas de superior superficie a las cuales ha afectado la delimitación del Polígono.

2.- LEGISLACION APLICABLE

Son de aplicación en este Plan Parcial:

- . Artículo 83 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D.L./1/1992)
- . Artículos 43 a 64 y 136 a 139 del Reglamento de Planeamiento (RD. 2159/1987 de 23 de Junio).
- . Anexo al Reglamento de Planeamiento Reservas del Suelo para Dotaciones de Planes Parciales.
- . Disposiciones de carácter particular y general del Plan general de Ordenación Urbana de Palencia.
- . Ley de Aguas y Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- . Ley 16/87 de Ordenación de los Transportes Terrestres.
- . Ley 25/88 de Carreteras.
- . Ley sobre reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (Ley 8/1990 de 25 de Julio).
- . Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28 de Noviembre de 1.968.

3.- ADECUACION AL PLANEAMIENTO VIGENTE

La Normativa vigente está constituida por el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, publicado el 31 de Diciembre de 1.992 en el B.O.P. de conformidad con la Orden de 1 de Diciembre de 1.992 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y su Anexo I de correcciones, publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Castilla y León nº 238 de 10 de Diciembre de 1.992.

Según el P.G.O.U.;

La Clasificación de los terrenos es de Suelo Urbanizable Programado, Sector 4.

PREVISION DEL PROGRAMA	I Cuatrienio
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO	Privada
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
SUPERFICIE DEL SECTOR	71.000 m2.
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	58.900 m2.

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

- Uso global: Residencial Colectiva
- Sistemas generales incluidos a efectos de Planeamiento:
 - . No existentes V.G. 10₁ : 4.100 m2.
 - Q.G. 14 : 8.000 m2.

TOTAL 12.100 m2.

- . Existentes

TOTAL 12.100 m2.

- Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales
 - Aprovechamiento lucrativo máximo
 - Densidad máxima
 - Número máximo de viviendas
 - Tipología de edificación....: colectiva en manzana semicerrada, o edificación abierta.
 - Uso global excluyente
 - Solo será compatible en la cuantía en que se permite en las condiciones particulares de la zona equivalente del Suelo Urbano.
 - Usos compatibles
 - Altura máxima de la edificación sobre rasante ..
- | |
|---------------|
| 0,6425 m2/m2. |
| 37.843 m2. |
| 62 viv./Ha. |
| 366 viviendas |
| Industrial |
| Los restantes |
| IV plantas |
-

DETERMINACION PARA LA GESTION Y EJECUCION

- Aprovechamiento tipo del Suelo Urbanizable Programado del cuatrienio correspondiente incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo
- | |
|-----------------|
| 0,5938 U.A./m2. |
|-----------------|
-

IV. - ORDENACION PROPUESTA
=====

IV. - ORDENACION PROPUESTA

CRITERIOS GENERALES

El presente Plan Parcial es el desarrollo a un nivel más detallado de las regulaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana, en cuanto a la estructura urbana y, el que se relaciona con estructura territorial y general establecidas en el señalado documento y que se concreta por los elementos fundamentales siguientes:

- . Red de circulación y estacionamiento
- . Zonificación y dotaciones
- . Espacios verdes
- . Infraestructuras de urbanización

La presente Ordenación estará basada en los siguientes criterios:

A) .- El sector se apoya en la Avda. de Santa Eufemia como un borde del Plan General y por tanto el contacto fundamental con la misma será a través de esta Avenida que a su vez contacta con el Camino de La Miranda.

B) .- Las características del Barrio es de primera vivienda tipo económico, por lo que se ha considerado la construcción en bloques aislados como mejor tipología.

C) .- Se ha considerado como una obligación del Plan General una reserva para Dotaciones como sistema general de 8.000 m². mínimos en la situación que marca dicho Plan General dentro del Sector.

D) .- Se ha procurado conseguir una mayor calidad de vida a los futuros ocupantes al plantear una óptima funcionalidad tanto en las comunicaciones como en la disposición de los respectivos equipamientos.

E) .- Se ha considerado excluido el uso industrial salvo en la cuantía que se permite en las condiciones particulares de la Zona equivalente del Suelo Urbano.

1.- CAPACIDAD Y DENSIDAD MAXIMA DEL PLAN PARCIAL

La capacidad máxima del Plan viene establecida en el Plan General de Ordenación para esta Sector, que es de 366 viviendas con una densidad máxima de 62 viviendas/há. y un aprovechamiento lucrativo máximo de 37.843 m².

2.- ZONIFICACION

Se establece dividiendo el Sector en las siguientes Zonas:

- a) .- Residencial
- b) .- Espacios libres de dominio y uso público
 - . a) Jardines
 - . b) Areas de juegos para niños
- c) .- CENTROS DOCENTES: Preescolar y EGB
- d) .- Servicios de interés público y social
 - . Parque deportivo
 - . Equipamiento comercial
 - . Equipamiento social
- e) .- EQUIPAMIENTO: Obligado como sistema general
- f) .- Red viaria

3.- CALCULO DE LAS RESERVAS DE SUELO MINIMAS EXIGIBLES

SUPERFICIE TOTAL DEL POLIGONO: 73.487,99 m².

Nº MAXIMO DE VIVIENDAS: 366

- a) .- Sistema de espacios libres y de dominio público
 - . Jardines: 366 viviendas x 15 m².: 5.490
 - . Juegos niños: 366 viviendas x 3 m². ..: 1.098
 - . Superficie máxima del Polígono: 73.487,99 m².
 - . Restándole el sistema general obligado: 8.000,00 m².
 -
 - . Resto: 65.487,99 m².
 - . 10% = 6.548,79 m².

Por tanto, consideramos mínimo los 6.588 m².

- b) .- Centros docentes
 - . EGB: 366 viviendas x 10 m²./vivienda = 3.660 m².
 - . Preescolar: 366 x 2 = 732 m².
 -
 - Total = 4.392 m².

Se debe considerar, una unidad mínima de 1.000 metros para Preescolar y Guardería y una unidad mínima de 8 unidades de EGB con una superficie de 5.000 m².

Por tanto, consideraremos 6.000 m².

- c) .- Servicios de interés público y social
 - . Parque deportivo: 366 viv. x 6 m². = 2.196 m². mínimos.
 - . Equipamiento comercial: 366 v. x 1 m². ... = 366 m². mínimos.
 - . Equipamiento social: 366 viv. x 3 m². .. = 1.098 m². mínimos.

4.- RESERVAS CONSIDERADAS EN EL PLAN PARCIAL

	MINIMAS	PLAN PARCIAL
Espacios libres y de dominio público	6.588 m2.	Computables: 9.980,15 m2. No computa.: 1.086,62 m2. (mediana) ----- total 11.066,77 m2.
CENTROS DOCENTES	6.000 m2.	6.110,27 m2.
Servicios de interés público y social . Parque deportivo	2.196 m2.	2.222,29 m2.
Equipamiento comercial	366 m2.	Parcela: 1.141,53 m2. edifi.: 1.051,85 m2.
Equipamiento social	1.098 m2. edificables	Parcela: 672,00 m2. Edificables : 1.100,00 m2.
EQUIPAMIENTO P.G. Sistema general	8.000 m2.	8.000,02 m2.

Plazas de aparcamiento: En todos los bloques se reservará una plaza por vivienda, más las situadas a lo largo de todos los viales.

5.- EDIFICABILIDAD DEL PLAN PARCIAL

Se entenderán estos cálculos a título orientativo, al no estar delimitada la Unidad de Actuación

- . Intensidad USO GLOBAL
0,6425 X 58.900 = 37.843 M2.
- . Número máximo de viviendas = 366
- . Superficie total del Polígono = 73.487,99 m2.
- . Aprovechamiento susceptible de APROPIACION:
Asa = Sup. x 0,90 x A_T / ~~A_T~~ =
= 73.487,99 x 0,90 x 0,5938/1,60 = 24.546 m2.

Por tanto, CORRESPONDEN A PROPIETARIOS .. = 24.546 m2.
CORRESPONDEN A AYUNTAMIENTO .. = 13.297 m2.

TOTAL = 37.843 m2.

6.- SUPERFICIES DE PARCELAS SEGUN DATOS CATASTRO

Se entenderán estos cálculos a título orientativo, al no estar delimitada la Unidad de Actuación.

FINCAS	Superficie m2.	%	Propietario
A - N	70.064,89	95,342	Varios
VIAL AYUNTAMIENTO	3.423,10	4,658	Ayuntamiento
TOTAL	73.487,99	100,00	

7.- REPARTO PROPORCIONAL DE FINCAS Y % DE APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION

Se entenderán estos cálculos a título orientativo, al no estar delimitada la Unidad de Actuación.

FINCAS	% SUPERFICIE TOTAL	% APROVECHAMIENTO SUSCEP. APROPIAC.
A - N	95,342%	23.402,65 m2.
VIAL AYUNTAMIENTO	4,658%	1.143,35 m2.
TOTAL	100%	24.546 (100%)

Ahora bien, como al Ayuntamiento le correspondían 13.297 m2. de aprovechamiento susceptible de apropiación, aumentándole la edificabilidad correspondiente al viario, es decir, 1.143,35 m2., resulta:

CESION OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO DE: 14.440,35 M2.

8.- RED DE CIRCULACION Y ESTACIONAMIENTO

Para el trazado de la Red Viaria se ha considerado una avenida central con mediana que se configurará como el eje de toda la Urbanización. En ella empalmará, por el lado Sur las calles Panamá y Chile y asimismo un simple sistema viario que dé acceso a las viviendas y a los equipamientos. Los aparcamientos están considerados en todas las calles además de los exigibles en las edificaciones, al objeto de cumplimiento del Plan General de Ordenación 1 plaza/vivienda o cada 100 m². edificados.

9.- SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA

9.1.- GENERALIDADES

Se incluyen en la documentación gráfica del presente Plan, los esquemas de infraestructura correspondientes a las redes de abastecimiento de agua, riegos e hidrantes contra incendios, saneamiento de agua, energía eléctrica, así como la disposición de las luminarias de alumbrado público, de acuerdo con el Artículo 60 del Reglamento de Planeamiento.

En el correspondiente Proyecto de Urbanización, que obligatoriamente deberá desarrollar el presente Plan Parcial, se tendrán en cuenta las características técnicas de todas las redes de infraestructura previstas en este Plan y de acuerdo con las exigencias del planeamiento municipal.

9.2.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGOS E HIDRANTES

El esquema de la red de abastecimiento de agua, riegos e hidrantes se desarrolla a partir de las redes primarias y secundarias previstas en el Planeamiento Municipal, a través de su plano correspondiente. En concreto, los enlaces se realizan a dos conducciones existentes.

La red y demás características de esta infraestructura, se ha previsto en el plano correspondiente.

La distribución interior se ha resuelto en un solo anillo.

El cálculo de dotación se basa en establecer una equivalencia de todos los usos con el de vivienda:

- Viviendas	80
- Terciario	84
- Docente	15
- Jardines	5

TOTAL	184

La dotación que se establece es de 1.260 L/viv. día, y por tanto los caudales serán:

$$1.260 \times 366 = 461.160 \text{ L/día}$$

$$0,04 \times 366 = 14,64 \text{ L/seg}$$

En cuanto al riego habrá un máximo de 12 bocas por cada ramal y tendrán diámetro mínimo de 80 mm.

Los hidrantes tendrán dos unidades de salida de 100 mm. y dos de 70 mm. La distancia entre ellos será menor de 200 m.

9.3.- RED DE SANEAMIENTO

La recogida de aguas residuales se prevé mediante la correspondiente red de saneamiento, red que verterá a los colectores previstos en el esquema general del Planeamiento Municipal.

El esquema que se prevé en el presente Plan Parcial, se ha establecido de conformidad con las estipulaciones que se fijan en la Reglamentación del Plan General Municipal, así como en el apartado de infraestructuras de Urbanización de este documento.

La distancia entre pozos no será mayor de 50 m. Se dispondrán a la salida de los edificios y en cambios de dirección de la red.

9.4.- RED DE ENERGIA ELECTRICA Y DE ALUMBRADO PUBLICO

Aún cuando las Empresas Suministradoras de este servicio suelen hacer sus propios esquemas de distribución, se presenta un esquema en el plano correspondiente a este servicio, en el que se señala la red de distribución de energía eléctrica, la situación de los centros de transformación, así como la disposición de las luminarias de alumbrado público.

Energía eléctrica

Se prevé sitio para un transformador de Energía que suministrará de la línea que pasa por el polígono o aquella que indique la Sociedad Suministradora.

Potencias estimadas:

- Viviendas: 366 x 5.000 x 0,5 =	915
- Terciario	190
- Docente:	50
- Alumbrado:	6
- Otros:	15

TOTAL	1.176 KW.

Alumbrado

Red radial y disposición unilateral de las luminarias. Se recomienda luz de sodio o similar. Debe conseguir un nivel de iluminación de 25 lux.

UNIDADES DE EJECUCION

Se delimita un solo polígono o Unidad de Ejecución a efectos de la Ejecución del Plan y coincide con todo el área que abarca el Plan Parcial. Se presentan las rasantes en el plano P-3, no siendo preceptivo fijar zonas de protección de la red viaria.

10.- CUMPLIMIENTO CON EL ARTICULO 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

INTRODUCCION

La posibilidad de la redacción y ejecución, tanto de los Planes Parciales, como de los Proyectos de Urbanización por parte de la iniciativa privada, está especificada en el Artículo 46 del Reglamento de Planeamiento.

El presente Plan se elabora de acuerdo con estas especificaciones, para cuya ejecución la entidad Promotora se apoya en las siguientes bases:

A) .- Aportación de un terreno cuyas condiciones intrínsecas son excelentes para el uso que se propone, tanto por su localización como por su revalorización estética, que se conseguirá mediante el desarrollo propuesto.

B) .- Realizar el proceso que exige la planificación para adecuar los terrenos al desarrollo urbano, para lo que es preciso movilizare grandes y variados recursos, tanto humanos como económicos.

Como se expresa en los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento, los planes de iniciativa particular deberán contener además de las determinaciones de los artículos 57 a 63, las siguientes:

A) .- Compromisos de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación (Artículo 46).

B) .- Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios (Artículo 46).

C) .- Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos (Artículo 46).

D) .- Medios económicos de toda índole (Artículo 46).

E) .- Justificación de la necesidad o conveniencia de la Urbanización (Artículo 46).

F) .- Relación de propietarios afectados (Artículo 64).

Así pues, se describen seguidamente los datos correspondientes a estos epígrafes.

10.1.- MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y SISTEMA DE ACTUACION

Una vez aprobado este Plan Parcial, se redactará el Proyecto de Urbanización correspondiente, en el que se incluirán la totalidad de las obras previstas para la ejecución del Plan en dos Etapas.

Dicho Proyecto se someterá a la aprobación del Ayuntamiento y de la Comisión Provincial de Urbanismo en la forma prevista en la Ley.

Definitivamente aprobado el Proyecto de Urbanización se procederá a su ejecución por la promotora, a través de contrata a empresa constructora autorizada.

Durante la realización de las obras, podrán ser inspeccionadas las mismas por los técnicos municipales, al objeto de comprobar que su ejecución se ajusta al Proyecto aprobado.

Ejecutadas las obras se procederá a la recepción de las mismas, elaborando un acta de Recepción Provisional, que será suscrita por la constructora, la propiedad y la Dirección Facultativa de las mismas.

Una vez recibidas provisionalmente y transcurridos doce meses desde el día de la firma del acta correspondiente, se procederá por las mismas partes y a instancias del Contratista a la Recepción Definitiva.

La reparación de los desperfectos que puedan surgir como vicios ocultos de construcción, durante el plazo que marca la Ley, correrán a cargo del contratista.

El sistema de actuación que caracteriza este Plan será el de COMPENSACION, que tiene por objeto la gestión y ejecución de las obras de urbanización, por cuenta de la propiedad afectada. Será necesario la constitución de la Junta de Compensación, por pertenecer los terrenos a diversos propietarios.

10.2.- COMPROMISOS QUE SE HUBIEREN DE CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS

Los plazos de ejecución de las obras de urbanización, son los que se estipulan en el Plan de Etapas del Presente Plan.

Las obras de urbanización y conservación de la misma, con sus correspondientes instalaciones de distribución de agua, saneamiento y alumbrado público, corresponderán a la Promotora/s y en su momento a la comunidad o comunidades de propietarios, que deberán constituirse en su día, hasta la recepción definitiva por el Ayuntamiento, el que será responsable final del mantenimiento de la Urbanización.

Deberán cederse, a favor del Ayuntamiento, las áreas que se indican en el presente documento y que se señalan gráficamente en los planos de ordenación, es decir, la totalidad de viales, cesiones obligatorias y el Aprovechamiento Lucrativo que le corresponda. La Corporación Municipal se hará cargo del mantenimiento una vez cedidas, de la conservación de la red viaria, abastecimiento de aguas y red de saneamiento y recogida de basuras, resarcidiéndose de los gastos que origine mediante la aplicación de los impuestos que le permita la Ley.

10.3.- GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE DICHOS COMPROMISOS

Las garantías a que se refiere este apartado corresponderán a lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento, en la forma y condiciones que se señalan en el mismo, esto es, aval bancario por importe del 6 por 100 del coste estimado de las obras de urbanización.

10.4.- MEDIOS ECONOMICOS DE TODA INDOLE

El soporte económico para la realización del Plan son los propios medios económicos de los propietarios para el desarrollo de las obras de urbanización; no obstante podrán recurrir al crédito Público ó Privado para la financiación de las mencionadas obras de urbanización, a través de Créditos Hipotecarios.

10.5.- JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION

La justificación de la necesidad y conveniencia de la presente urbanización está expuesta en el conjunto de los documentos que forman el presente Plan.

11.- RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS

Se entenderán estos cálculos a título orientativo, al no estar delimitada la Unidad de Actuación.

Los propietarios del conjunto de los terrenos, así como las superficies y porcentajes de los mismos, son:

FINCAS	SUPERFICIES M2	PROPIETARIO	%
A	570,87	Felipe Mateo Durández	0,777
B	29.364,36	Justino Zarzosa Pastor	39,958
C	224,01	Pedro Muñoz Marcos	0,305
D	1.089,13	Manuel Miguel Benito	1,482
E	3.032,49	Emilio Aragón Calderón y 1 Hm	4,127
F	669,24	Anastasio Calderón Fernández	0,911
G	665,70	Emilio Aragón Calderón y 1 Hm	0,906
H	2.132,18	Anamón de Palencia, S.A.	2,901
I	440,18	Anamón de Palencia, S.A.	0,599
J	2.739,83	Anamón de Palencia, S.A.	3,728
K	14.070,52	Anamón de Palencia, S.A.	19,146
L	3.951,36	Eutiquia González Arraya	5,377
M	2.618,20	Castor Pérez Diez	3,563
N	8.496,82	Eutiquia González Arraya	11,562
Viario	3.423,10	Ayuntamiento	4,658
TOTAL SECTOR	73.487,99		100,00

V. - ORDENANZAS REGULADORAS

=====

SECTOR 4

V. - ORDENANZAS REGULADORAS

1.- INTRODUCCION

1.1.- OBJETO Y AMBITO DE APLICACION

Las presentes Ordenanzas constituyen el desarrollo y ampliación de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal.

La finalidad de estas Ordenanzas es el establecimiento de las regulaciones de detalle necesarias para el desarrollo de las actividades constructoras de modo que tiendan a fomentar la sanidad, seguridad y bienestar de la población que ha de ocupar la zona afectada por las mismas.

Se aplicarán estas Ordenanzas a todo tipo de actividad constructora y edificadora, así como al uso de las edificaciones y espacios libres, tanto públicos como privados, comprendidos dentro de los límites establecidos en el presente Plan Parcial de Ordenación, Sector 4, del Plan General Municipal.

Se remitirá a lo que determina el P.G.O.U., y en particular se asimilará la tipología edificatoria a la Zona 2. "Manzana Cerrada - Intensiva Alta".

1.2.- VIGENCIA Y MODIFICACIONES

En conformidad con el Reglamento de Planeamiento, el presente Plan tiene vigencia indefinida, hasta su modificación.

Las modificaciones de cualquiera de los elementos que componen el presente Plan, se ajustarán a lo dispuesto en los Artículos 161 y 162 del Reglamento de Planeamiento.

1.3.- REGLAMENTACION URBANISTICA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

La Reglamentación Urbanística del Plan General Municipal se considerará parte integrante de estas Ordenanzas, en todas aquellas regulaciones de carácter general que le afecten, aunque no se incluya en este documento.

1.4.- RELACION CON LA LEGISLACION VIGENTE

Las prescripciones de las presentes Ordenanzas están vinculadas a la legislación vigente, especialmente a la Ley del Suelo, que deberá considerarse como de aplicación en los aspectos no previstos en las presentes Ordenanzas o en las Normas Urbanísticas del Plan general.

2. - ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones y rasantes a que han de sujetarse las construcciones son las que figuran en el plano P-3, con los reajustes que puedan establecerse en el Proyecto de Urbanización.

Las alineaciones y rasantes aprobadas son obligatorias en todas las parcelas, a cuyo efecto no podrá llevarse a cabo ninguna construcción sin que sobre el terreno hayan sido previamente fijadas por los Servicios Técnicos Municipales las alineaciones y rasantes que le correspondan.

A efectos de interpretación práctica de estas Ordenanzas, se establecen las siguientes definiciones:

ALINEACION DE SOLAR: Es la línea que separa el dominio público del privado. Es la Alineación oficial y suele coincidir con el límite entre terreno y vía pública.

ALINEACION DE LA EDIFICACION: Es la línea de intersección del plano de fachada con el plano horizontal a nivel de terreno.

RETRANQUEO: Es la separación entre ambas líneas.

ALINEACION OBLIGATORIA: El retranqueo es nulo y la línea de edificación debe coincidir con la alineación oficial.

3.- ZONAS RESIDENCIALES

- Ambito y características

Pertenecen a esta zona las áreas delimitadas en los planos de zonificación con el símbolo R.

3.1.- ALINEACIONES

Según señala en el plano de Ordenanzas.

- Alineaciones de parcelas: Son las que delimitan las correspondientes parcelas edificables permitiéndose la edificación en el subsuelo en toda su totalidad.

- Alineaciones de fachada de edificación: Son aquellas dentro de las cuales deberá situarse el edificio incluido sus vuelos, no necesitando Estudio de detalle previo, sino simplemente la justificación en el Proyecto del cumplimiento de las Ordenanzas. Estas alineaciones determinan el área de movilidad de la edificación.

- Esquema no vinculante: Se especifica en un plano un ejemplo de situación de bloque, no vinculante, como justificación del cumplimiento del volumen asignado.

- Altura: La altura máxima del bloque a la parte inferior del último forjado es de 12,50 m.

- N° de plantas: Máxima: baja + 3

- Edificaciones bajo la rasante: La totalidad de la parcela.

Los sótanos y semisótanos computarán sus superficies a efectos de edificabilidad cuando no sean destinados exclusivamente a garajes, trasteros o instalaciones comunes del edificio.

- Edificaciones sobre la última planta: Se podrá edificar el 70% de la superficie de la última planta, en construcción bajo cubierta y dentro de la línea correspondiente al 50% de pendiente a contar desde la parte superior del alero.

- Vuelos: Siempre incluidos en las alineaciones obligadas de fachada de edificación, contando la totalidad del volumen ocupado.

- Usos: Principal: Residencial vivienda colectiva.
Tolerado: Despachos profesionales y oficinas.

- Zonas verdes: Dentro de la parcela se establecerán zonas verdes o de paseo y juegos de uso privado.

- Separación entre bloques: 12 m.

- Separación a linderos: 6 m.

4.- EQUIPAMIENTO SOCIAL

- Alineaciones de parcela y edificación: La señalada en el plano correspondiente.
- Altura de la edificación: 9 m. medida a la parte inferior del último forjado.
- N° de plantas: 3
- Edificación bajo rasante: La totalidad de la parcela.
- Edificación sobre última planta: Casetones de ascensor e instalaciones y accesos a cubierta, así como el 0,7 de la superficie de la última planta en construcción bajo cubierta.
- Uso: Equipamiento social.

5.- ZONA ESCOLAR

- Alineaciones de parcela y edificación: La señalada en el plano correspondiente.
- Altura de la edificación: 15 m. medida a la parte inferior del último forjado.
- N° de plantas: 4
- Edificaciones permitidas por encima de la altura: Ninguna, salvo casetón de ascensor anexos a cubierta e instalaciones.
- Edificaciones bajo rasante: En toda la parcela.
- Uso: Docente.

6.- EQUIPAMIENTO COMERCIAL

- Alineaciones de parcela y edificación: La que figura en el plano de Alineaciones.
- Altura de la edificación: Máximo 5 m. medida a la parte inferior del último forjado.
- N° de plantas: 1
- Edificación permitida por encima de la altura: Ninguna, salvo accesos a cubierta e instalaciones.
- Uso: Comercio o espectáculos.

7.- ZONA DE ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO

Su localización corresponde con las áreas expresamente señaladas en el plano de Ordenación correspondiente al Plan Parcial.

Esta zona será destinada exclusivamente a la localización de jardines públicos, áreas de recreo para niños y otras áreas de expansión

En ellas solamente podrán construirse las instalaciones de uso público necesarias para el uso y conservación de los mismos.

Asimismo, podrán localizarse instalaciones públicas como transformadores, debiendo tratarse adecuadamente.

8.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

Podrán localizarse instalaciones deportivas de todo tipo. En el supuesto de tener que edificar alguna construcción tipo zona cubierta o vestuarios, etc., podrán situarse en toda la parcela con una separación a linderos igual a la altura con un mínimo de 3 m.

En el subsuelo podrá ocuparse íntegramente la parcela.

La altura de la edificación vendrá determinada por las características de esta.

VI. - SUPERFICIES Y NUMERO DE VIVIENDAS

VI. - SUPERFICIE DE CADA PARCELA CON EDIFICABILIDAD EN M2 Y N° DE VIVIENDAS

PARCELA	SUPERFICIE M2	OCUPACION MAXIMA DE LA EDIFI CACION EN LA PARCELA	SUMA DE M2. EDIFI CABLES	N° DE VIVIENDAS
1	1.885,89	1.541,36	2.295,13	24
2	1.553,50	932,09	1.434,43	15
3	2.697,25	1.787,38	2.464,80	24
4	1.556,10	1.556,10	2.567,61	25
5	2.170,77	1.598,32	2.246,66	23
6	1.509,01	1.255,07	3.453,13	33
7	2.163,20	1.437,44	4.080,96	39
8	1.657,07	970,01	3.453,13	33
9	1.560,41	956,90	3.453,13	33
10	680,75	449,75	2.088,36	21
11	1.556,10	1.451,10	2.343,85	24
12	2.353,08	1.600,26	2.343,85	24
13	2.259,75	1.252,81	2.343,85	24
14	2.404,36	1.960,38	2.295,13	24
COMER CIAL A	529,88	529,88	529,88	
COMER CIAL B	611,65	521,97	449,10	
			Total 37.843,00	Total 366

De los cuales corresponden al Excmo. Ayuntamiento 14.440,35 m2., según quedó especificado en el apartado IV-7.

PARCELAS

ZONA RESIDENCIAL	26.007,24 m2 .
COMERCIAL	1.141,53 m2 .
PARQUE DEPORTIVO	2.222,29 m2 .
EQUIPAMIENTO P.G.O	8.000,02 m2 .
EQUIPAMIENTO SOCIAL	672,00 m2 .
EQUIPAMIENTO ESCOLAR	6.110,27 m2 .
EQUIPAMIENTO ELECTRICO	70,00 m2 .
ZONA VERDE {	computable : 9.980,15 m2 .
 11.066,77 m2 .
	no computable: 1.086,62 m2 .
VIARIO	6.504,09 m2 .
APARCAMIENTO	1.871,15 m2 .
PEATONAL	6.504,60 m2 .
CALLE SANTA EUFEMIA	3.318,03 m2 .

TOTAL	73.487,99 m2 .
	=====

VII.- ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO
=====

VII.- ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO

1.- GENERALIDADES

De acuerdo con la vigente Ley del Suelo, puede considerarse que la exigencia relativa a la evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización en los Planes Parciales, se refiere a un estudio de tipo conceptual y esquemático, en el que la metodología para la evaluación de los citados costos debe sintetizarse a la consideración de modelos avalados por la experiencia, puesto que la aportación de datos más concretos y exactos, en relación con estos costos corresponde al Proyecto de Urbanización, que posteriormente ha de redactarse.

Por tanto, se considera que para esta primera fase de redacción y tramitación del presente Plan Parcial, la extrapolación sobre datos de otras actuaciones de características semejantes es suficiente, dentro de un margen de error aceptable.

Los datos de base que se presentan en este estudio se han obtenido de otras obras de urbanización, de análogas características, debiendo ser tomadas en consideración en este sentido.

2.- TIPO DE COSTE

Para el cálculo de las inversiones a realizar puede considerarse un tipo de costos:

Módulo resultante de dividir los costos de la urbanización por el aprovechamiento lucrativo máximo = 2.945 ptas./m².

3.- UNIDADES DE OBRAS

Los costos unitarios de los módulos de urbanización se dividen como sigue:

1.- Red viaria, explanación y contención de tierras en general y pavimentación de la red de circulación.

	Medición estimada	Precio unitario	Total
Tráf. rodado	7.699,89	4.200	32.339.538
Aparcamientos	1.633,00	4.200	6.858.600
Peatonal	6.153,49	3.500	21.537.215
	-----	-----	-----
	15.486,38	3.921,85	60.735.353

2.- Agua. Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.

Conduc. agua	1.020	6.900	7.038.000
Conduc. riego	443	4.050	1.794.150
Hidrantes	4 ud.	80.000	320.000

			9.152.150

El precio de conducción incluye llaves, arquetas, válvulas, etc.

3.- Saneamiento. Red de alcantarillado

conduc.	900	6.600	5.940.000
---------	-----	-------	-----------

El precio de conducción incluye pozos sumideros y accesorios.

4.- Electricidad. Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

Conduc. suministro	725	4.800	3.480.000
C. Transf.	1	5.000.000	5.000.000
Conduc. alumbrado	770	4.800	3.696.000
Luminarias	19	70.000	1.330.000

			13.506.000

Incluidos todos los accesorios

5.- Varios. Zona verde.

	8.848,27	2.500	22.120.675
--	----------	-------	------------

TOTAL URBANIZACION	111.454.178
--------------------------	-------------

=====	=====
-------	-------

VIII. - PLAN DE ETAPAS

VIII.- PLAN DE ETAPAS

1.- OBJETO DEL ESTUDIO

El objeto de este estudio consiste en cumplimentar el apartado "i" de las determinaciones requeridas en el Artº 13 del T.R.L.S. de 1976, para los Planes Parciales, así como el Artº 54 del Reglamento de Planeamiento, expresando las previsiones del desarrollo del Plan Parcial a lo largo del tiempo.

PLAN DE ETAPAS

Se prevee el desarrollo del Plan Parcial en dos etapas, que quedan señaladas en el plano P-9. Esta decisión resulta por la amplitud del proyecto de Urbanización, que tiene sentido una división en etapas sucesivas para su ejecución; facilitando así su desarrollo en su totalidad sin agobios económicos iniciales.

a).- La duración prevista de la primera etapa es de 36 meses para su ejecución, ya que comprende casi la totalidad de la urbanización, derivada de la exigencia de acceder a la zona escolar y zona verde en la primera etapa.

La duración de la segunda etapa es de 18 meses.

Las etapas podrán simultanearse.

Estos plazos contarán a partir de la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización, debiendo éste aprobarse inicialmente en un plazo máximo de 20 meses a contar desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

b).- Las obras de Urbanización correspondientes a las dos etapas son la totalidad de las obras descritas en los apartados correspondientes de este Plan Parcial.

c).- Las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos deberán ponerse en servicio al término de la primera etapa.

Queda abierta la posibilidad prevista en el Artº 54.2 del Reglamento de Planeamiento, de modificar el Plan de Etapas previsto mediante el trámite correspondiente siempre que se mantenga la coherencia del Plan, se cumplan las determinaciones que establezca y se garanticen la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones.

2.- ETAPAS

El periodo anteriormente indicado se distribuirá en 2 etapas, las cuales se ordenarán como sigue:

1^a Etapa.- Comprende la avenida central de acceso con sus zonas peatonales hasta el final, terminando la zona verde y llegando hasta la reserva de suelo para la zona escolar.

2^a Etapa.- Se realizará la infraestructura, tanto viaria como de instalaciones de las zonas adyacentes a la avenida central, tal y como se ve en el plano correspondiente.

Palencia, Diciembre de 1.997
LOS ARQUITECTOS,



LUIS GUTIERREZ GALLEGOS
JUAN L. GUTIERREZ RUIZ

