

ESTUDIO DE DETALLE PARA SUPRIMIR LA DECLARACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN DE LA NAVE EXISTENTE SITUADA EN AVENIDA DE MADRID Nº24 DE PALENCIA

— DOCUMENTO —



UNIDAD DE ACTUACION UA-4.2 SECTOR SUNC-4

Julio de 2009

— SITUACIÓN —

— FECHA —

JOCALBER, S.L.

— PROMOTOR —

Calle Jardines, 34
34004 PALENCA

Tel: 979 16 61 47
Fax: 979 16 61 48

ROBERTO SIMÓN ABRIL

ARQUITECTO

FERMÍN ANTUÑA ANTUÑA

ARQUITECTO COLABORADOR

Di - 09.035 - 02

— AUTOR —

— REFERENCIA —

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO:

**ESTUDIO DE DETALLE PARA SUPRIMIR LA DECLARACIÓN DE FUERA DE
ORDENACIÓN DE LA NAVE EXISTENTE SITUADA EN AVDA. DE MADRID Nº 24 DE
PALENCIA**

CLASE DE SUELO:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-4.2, DEL SECTOR SUNC-4

PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO:

PGOU DE PALENCIA

PROMOTOR:

JOCALBERT S.L.

REDACTOR:

ROBERTO SIMÓN ABRIL (DIMENSIÓN INGENIERÍA S.L.)

COLABORADOR:

FERMÍN ANTUÑA ANTUÑA

FECHA DE ENTREGA (PARA APROBACIÓN INICIAL):

JULIO DE 2009

CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

- **MV. MEMORIA VINCULANTE**

1. INICIATIVA EN LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	3
2. MARCO NORMATIVO	3
3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	4
4. ANTECEDENTES	4
4.1. ESTADO ACTUAL DE LA NAVE	4
4.2. BREVE DESCRIPCIÓN DEL ESTABLECIMIENTO COMERCIAL QUE SE PRETENDE IMPLANTAR	5
5. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL DE LA NAVE EN EL PGOU: FUERA DE ORDENACIÓN.....	5
6. POSIBILIDAD DE SUPRIMIR LA DECLARACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN MEDIANTE EL ESTUDIO DE DETALLE	6
7. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA EN EL ESTUDIO DE DETALLE	7
8. INTERÉS PÚBLICO DE LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	8
9. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	9
10. RESUMEN EJECUTIVO	9

- **ANEJOS:**

- 01.- Ficha del sector SUNC-4 y de la unidad de actuación UA-4.2.
- 02.-Respuestas municipales (de 18.06.2009 y 29.05.2009) a las consultas urbanísticas sobre la posibilidad de implantar un establecimiento comercial en la nave existente en la parcela de Avda. de Madrid nº 24.
- 03.- Plano topográfico de las parcelas.
- 04.- Avance de la adjudicación de parcelas de la UA-4.2 en el futuro Proyecto de Actuación (texto y plano).

- **DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:**

- PLANOS DE INFORMACIÓN (ESTADO ACTUAL en el PGOU)
 - I.1.- Plano 13.2 del PGOU. Edificaciones fuera de ordenación
 - I.2.- Plano de ordenación de la UA-4.2 del sector SUNC-4 (esc. 1/1000).
 - I.3.- Plano de gestión de la UA-4.2 del sector SUNC-4 (esc. 1/1000).
- PLANO DE ORDENACIÓN (ESTADO PROPUESTO en el ESTUDIO DE DETALLE)
 - O.1.- Plano 13.2 del PGOU. Edificaciones fuera de ordenación, según el Estudio de Detalle

MV. MEMORIA VINCULANTE



MV MEMORIA VINCULANTE

1. INICIATIVA EN LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo e iniciativa de D. Albert Vilá Espino, con D.N.I. 33.939.419-K, en representación de JOCALBERT S.L., con CIF B-58.841.420 y domicilio en C/Lonja nº 9 de Vic (Barcelona).

El redactor del Estudio de Detalle es el arquitecto Roberto Simón Abril (de la empresa Dimensión Ingeniería S.L.) y el arquitecto colaborador es Fermín Antuña Antuña.

2. MARCO NORMATIVO

El Estudio de Detalle se ajusta a la normativa urbanística autonómica y estatal, constituida por:

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), modificada por las Leyes 10/2002, de 10 de julio; 21/2002, de 27 de diciembre; 13/2003, de 23 de diciembre; 13/2005, de 27 de diciembre; y Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, y modificado parcialmente por el Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, y el Decreto 68/2006, de 5 de octubre.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo; e Instrucción Técnica Urbanística ITU 1/2007, de 12 de junio, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

A su vez, como exige la legislación autonómica, el Estudio de Detalle es coherente con la Revisión del PGOU de Palencia, aprobada definitivamente por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León mediante la Orden FOM/1848/2008, de 16 de octubre (BOCyL de 7 de noviembre 2008).

El Estudio de Detalle no modifica ni altera ninguna de las determinaciones de *ordenación general* establecidas por el PGOU de Palencia (artículo 132.2 del RUCyL).

3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del Estudio de Detalle es modificar una determinación de *ordenación detallada* establecida por el PGOU de Palencia: la declaración de **fuera de ordenación** de la nave existente en la unidad de actuación UA-4.2 del sector discontinuo SUNC-4 del suelo urbano no consolidado.

Se trata, por tanto, de un Estudio de Detalle de los previstos en el artículo 45.1.b) de la LUCyL y en los artículos 131.b) y 134.1 del RUCyL. En efecto, el artículo 45.1.b) de la LUCyL establece:

“1. Los Estudios de Detalle pueden tener por objeto:

*b) En los sectores de suelo urbano no consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien **modificar** o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso”.*

La documentación del Estudio de Detalle satisface las exigencias establecidas en los artículos 132,134 y 136 del RUCyL.

4. ANTECEDENTES

En abril y junio de 2009 se ha realizado una Consulta Urbanística al Ayuntamiento de Palencia con el objeto de analizar la posibilidad de implantar un supermercado (Mercadona) en la nave existente en la parcela situada en la Avda. de Madrid nº 24, incluida en la unidad de actuación UA-4.2 del sector SUNC-4.

Como se explicaba en la Consulta Urbanística, esta posibilidad requiere previamente la aprobación de un Estudio de Detalle que suprima la declaración expresa de fuera de ordenación establecida por el PGOU de Palencia para la nave.

En Anejo a esta Memoria vinculante se adjuntan las dos respuestas municipales, en las que se admite la posibilidad de presentar el Estudio de Detalle

4.1. Estado actual de la nave

Según levantamiento topográfico, la nave existente tiene una superficie construida de 4.473,20 m² en una sola planta, y presenta un estado de conservación aceptable. Hasta hace cuatro años ha sido utilizada como exposición y taller de vehículos automóviles.

4.2. Breve descripción del establecimiento comercial que se pretende implantar

La superficie comercial (Mercadona) que se pretende implantar en la nave existente tendría las siguientes características:

- *Ubicación*: la zona de la nave donde se implantaría la superficie comercial solo ocuparía la parte de la parcela que se adjudicará al propietario actual del suelo en el futuro Proyecto de Actuación; es decir, dicha superficie comercial sería compatible con el desarrollo de la UA-4.2. Se adjunta un plano donde se señala a modo de avance la adjudicación de las parcelas resultantes de la UA-4.2: la superficie de la nave actual que podrá destinarse al establecimiento comercial es de 2.112,60 m².
- *Características*: la superficie de venta al público será inferior a 1.500 m², por lo que las licencias necesarias serán solo a nivel municipal; el almacén y la zona de carga y descarga se realizará en el interior de la parcela; se podría establecer una zona verde de separación con las viviendas colindantes que no existe actualmente; el acceso al aparcamiento en sótano se realizará por el lado contrario a la actual rampa para separarlo de las viviendas;
- *Plazo de apertura*: se estima que el plazo para la apertura sería aproximadamente de 3-4 meses desde la obtención de las licencias (de obra y de actividad).

5. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL DE LA NAVE EN EL PGOU: FUERA DE ORDENACIÓN

El apartado 7.2.7 de la “Memoria Vinculante. Ordenación” (Tomo I) y el Plano 13.2 del PGOU de Palencia, establecen que la nave de la Avda. de Madrid nº 24 se encuentra en la situación urbanística de **fuera de ordenación**, es decir está declarada expresamente fuera de ordenación.

En el listado de edificaciones fuera de ordenación figura con el nº 74 (en Plano y Memoria).

El artículo 36 de la Normativa del PGOU de Palencia establece:

“Son edificios e instalaciones fuera de ordenación aquellos erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General que resultaren disconformes con las determinaciones del mismo y sean declarados de forma expresa fuera de ordenación por el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada”.

El régimen urbanístico aplicable a los usos y construcciones declarados expresamente fuera de ordenación se regula en el artículo 64 de la LUCyL y en el artículo 185 del RUCyL. El artículo 64, en el apartado 2 establece:

“En los terrenos que sustenten usos declarados fuera de ordenación, no podrá autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico, y en tanto éstas no se acometan, las reparaciones estrictamente exigibles para la seguridad y la salubridad de los inmuebles. No obstante, podrán autorizarse excepcionalmente obras parciales de consolidación, cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo. Cualesquiera otras obras serán ilegales...”.

Por tanto, en esta situación de declaración expresa de **fuera de ordenación** no sería posible la implantación de la superficie comercial que se pretende, ya que dicha implantación sobrepasaría los límites que impone la situación de declaración expresa de fuera de ordenación.

6. POSIBILIDAD DE SUPRIMIR LA DECLARACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN MEDIANTE EL ESTUDIO DE DETALLE

La declaración expresa de fuera de ordenación establecida por el PGOU de Palencia es una determinación de **ordenación detallada** (no de ordenación general), según el artículo 42.1.d) de la LUCyL (por remisión del apartado 2 del mismo artículo para el suelo urbano no consolidado) y los correspondientes artículos del RUCyL (134, 101 y 98).

Por tanto, al no tratarse de una determinación de ordenación general sino de ordenación detallada, puede ser modificada mediante un Estudio de Detalle, según establece explícitamente el artículo 45.1.b) de la LUCyL y los artículos 131.b) y 134 del RUCyL, anteriormente citados.

En este caso, se trata de un Estudio de Detalle cuyo único objeto es modificar la declaración expresa de fuera de ordenación para esta nave, eliminando dicha declaración y pasando la nave a encontrarse en la situación de disconformidad (parcial) con el planeamiento una vez aprobado definitivamente el Estudio de Detalle.

En esta nueva situación sería posible la adaptación de la nave al uso terciario de la superficie comercial. En efecto, el artículo 37 de la Normativa del PGOU de Palencia, titulado “Edificios e instalaciones disconformes con el planeamiento”, permite:

"... obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación referidas a usos permitidos por el Plan General, de mejora de sus condiciones estéticas, de comodidad e higiene, y de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento".

En el mismo sentido, el artículo 64.3 de la LUCyL (y prácticamente con la misma redacción el artículo 186 del RUCyL), para los usos disconformes con el planeamiento urbanístico, establece:

"En los terrenos que sustenten estos usos, podrán autorizarse obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento".

Por tanto, la situación de disconformidad con el planeamiento, menos restrictiva que la situación de declaración de fuera de ordenación, podría permitir la implantación de la superficie comercial pretendida.

El uso terciario es uso compatible con el residencial, según la Zona de Ordenanza 4 "Bloque abierto" del PGOU y la propia Ficha del sector SUNC-4, y se permite en esta situación el cambio de uso, según los artículos citados.

7. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA EN EL ESTUDIO DE DETALLE

Para justificar la modificación propuesta en este Estudio de Detalle (supresión de la declaración de fuera de ordenación para la nave), el argumento más importante es la propia redacción del citado artículo 36 del PGOU de Palencia, que establece:

"Se consideran fuera de ordenación por total disconformidad con las determinaciones del Plan General:

a) *Los edificios e instalaciones situados en suelos destinados a **viales, zonas verdes o equipamientos** previstos en el Plan General y delimitados gráficamente en el plano 13..."*

Es decir, la nave existente en la parcela de Avda. de Madrid nº 24 no se encuentra situada en suelo destinado por el PGOU de Palencia a viales, zonas verdes ni equipamientos, sino que se encuentra totalmente dentro de la denominada manzana 3 de la UA-4.2, manzana de 10.609 m² de superficie donde deben materializarse las edificaciones de la UA-4.2.

Tampoco se encuentra la nave situada en terreno que deba ser objeto necesariamente de cesión o expropiación, ni se ha dispuesto expresamente su demolición (artículo 64.1 de la LUCyL).

Por estos motivos, resulta justificado suprimir mediante el Estudio de Detalle la declaración de fuera de ordenación de la nave existente en la Avda. de Madrid nº 24.

Este Estudio de Detalle no modifica ni altera ninguna de las determinaciones de *ordenación general* establecidas por el PGOU de Palencia (artículo 132.2 del RUCyL).

8. INTERÉS PÚBLICO DE LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Toda modificación de planeamiento, también la modificación de una determinación de *ordenación detallada* mediante un Estudio de Detalle, debe justificar su propia conveniencia y acreditar su interés público.

En este caso, se señalan los siguientes motivos que pueden justificar el interés público para aprobar el Estudio de Detalle por parte del Ayuntamiento de Palencia, como condición necesaria para conceder posteriormente la licencia (urbanística y ambiental) para la implantación del supermercado:

- La implantación de la superficie comercial crearía un número de puestos de trabajo, entre 40 y 45 de contrato indefinido, que debe ser valorado positivamente en las circunstancias sociales y económicas actuales. Se posibilitaría la implantación de un centro de trabajo de una entidad comercial de reconocido prestigio y solvencia profesional.
- No se superarán los 1.500 m² de zona de público establecidos en la Ley de Equipamientos, por lo que no se crearían limitaciones a futuros equipamientos comerciales en Palencia.
- No supondrá competencia al comercio minorista, por tratarse de una zona dotada de grandes superficies comerciales (centro Las Huertas y supermercado DIA).
- Se mejoran las condiciones del entorno, puesto que se utiliza una construcción sin uso actualmente, en un lugar donde existen bastantes viviendas unifamiliares colindantes.
- Las condiciones de seguridad mejoran, ya que se dotará a toda la parcela de alumbrado exterior. Se mejorarán los espacios exteriores de la parcela no ocupados por la nave, lo cual supone una notable mejora en el aspecto y la imagen del barrio, coincidente con uno de los accesos importantes de Palencia.
- Se podrían realizar las siguientes medidas correctoras (que se incluirían en el Proyecto de Adaptación de la parte de la nave que se destinará a superficie comercial):

- Creación de bandas de zonas verdes separadoras de la nave y las viviendas unifamiliares colindantes al norte.
- Incremento de los aparcamientos exteriores.
- No se producirán molestias externas en las labores de carga y descarga de mercancías.
- No existirán problemas de ruido y olores hacia las parcelas de viviendas colindantes.

9. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Como este Estudio de Detalle afecta a una determinación de ordenación detallada para el suelo urbano no consolidado, se debe justificar el cumplimiento del artículo 2.3 de la Instrucción Técnica Urbanística ITU 1/2007, que establece lo siguiente:

"Los instrumentos de planeamiento urbanístico (incluidas las revisiones y modificaciones) que establezcan determinaciones para el suelo urbano no consolidado o el suelo urbanizable, deben incluir un informe de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular:

a) El impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas Públicas afectadas por su implantación, en especial en cuanto al mantenimiento de las infraestructuras necesarias y a la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

b) La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

- Respecto del apartado a):

La modificación propuesta no supone ningún impacto negativo para la hacienda del Ayuntamiento de Palencia.

- Respecto del apartado b):

Las necesidades de suelo para usos productivos en el municipio de Palencia se han cubierto mediante la calificación para uso industrial de otros ámbitos de suelo urbano y urbanizable.

10. RESUMEN EJECUTIVO

El artículo 2.2 de la Instrucción Técnica Urbanística ITU 1/2007, establece lo siguiente:

"La memoria vinculante deberá incluir, además de lo previsto en el RUCyL, un capítulo denominado resumen ejecutivo con el siguiente contenido:

a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, indicando el alcance de dicha alteración.

b) Los ámbitos en los que se suspenda el otorgamiento de licencias urbanísticas y la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística".

- Respecto del apartado a):

En este caso se trata de un Estudio de Detalle en suelo urbano no consolidado que propone la alteración de una determinación de ordenación detallada previamente establecida en el PGOU de Palencia: la declaración de fuera de ordenación de la nave existente en la Avda. de Madrid nº 24. En la documentación gráfica queda suficientemente definida la situación y el alcance de dicha alteración.

- Respecto del apartado b):

Es de aplicación el régimen previsto en el artículo 156 del RUCyL sobre suspensión del otorgamiento de licencias. Respecto a la tramitación de los instrumentos de gestión urbanística, como se señala en la respuesta municipal de 18 de junio de 2009 a la consulta urbanística efectuada, se comenzará la tramitación de los instrumentos de gestión (Proceso "B" Desarrollo urbanístico de la UA-4.2 por el sistema de compensación señalado como preferente en el PGOU), presentando la propuesta de Estatutos de la Junta de Compensación en el momento de la presentación del Proyecto de adaptación de la superficie comercial.

Palencia, Julio 2009

El arquitecto redactor



Roberto Simón Abril,

El arquitecto colaborador



Fermín Antuña Antuña

ANEJOS



ANEJO 01.- Ficha del sector SUNC-4 y de la unidad de actuación UA-4.2.

SUELLO URBANO NO CONSOLIDADO**SUNC-4****SITUACIÓN**

Avenida de Madrid

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Superficie del sector	37.834 m ²			
Uso predominante	Residencial.			
Usos compatibles	Equipamiento, Terciario			
Edificabilidad máxima	0,988 m ² /m ²			
Densidad máxima viviendas	75 viviendas/ Ha			
Densidad mínima de viviendas	60 viviendas/ Ha			
Superficie Sistemas generales				
Índice de integración social	20 % s/ edificabilidad residencial			
Índice de variedad de usos	Residencial	100% s/E tota ¹	V.colect.	V. Unif.
		VP	20% s/ER	
		VL	80% s/ER	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA

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

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

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

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

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

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

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

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

E total Superficie edificable total

ER Superficie edificable residencial

VP Vivienda de protección pública

VL Vivienda libre

SUELLO URBANO NO CONSOLIDADO**SUNC-4**

1/4.000

Gestión y ejecución

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

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

Superficie Sector :

37.834,00 m²

Suelo público existente:

697,00 m²

Uso característico:

Vivienda colectiva libre (VPL)

Aprovechamiento lucrativo ponderado:

32.497,37 m²u.c.Aprovechamiento medio (A_M):0,875 m²u.c./m²s

UNIDADES DE ACTUACIÓN

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

Gestión y ejecución

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

UA-4.2						
Manzana	Calificación	S (m²)	E m²/m²	S_E m²	Cp	Alucrativo
3	Bloque abierto G.1a(VPL)	10.609	1,6	12.730,80	1,00	12.730,80
3	Bloque abierto G.1a(VPO)		1,6	4.243,60	0,50	2.121,80
4	Equipamiento pb	4.900				
	Viario propuesto	2.320				
	TOTAL	17.829				
	Viario existente	697				
	TOTAL-existente	17.132		16.974,40		14.852,60

A medio unidad	0,867
-----------------------	--------------

INICIATIVA PARA LA ACTUACIÓN	Privada
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE	Compensación

PLAZOS PARA EL DESARROLLO

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

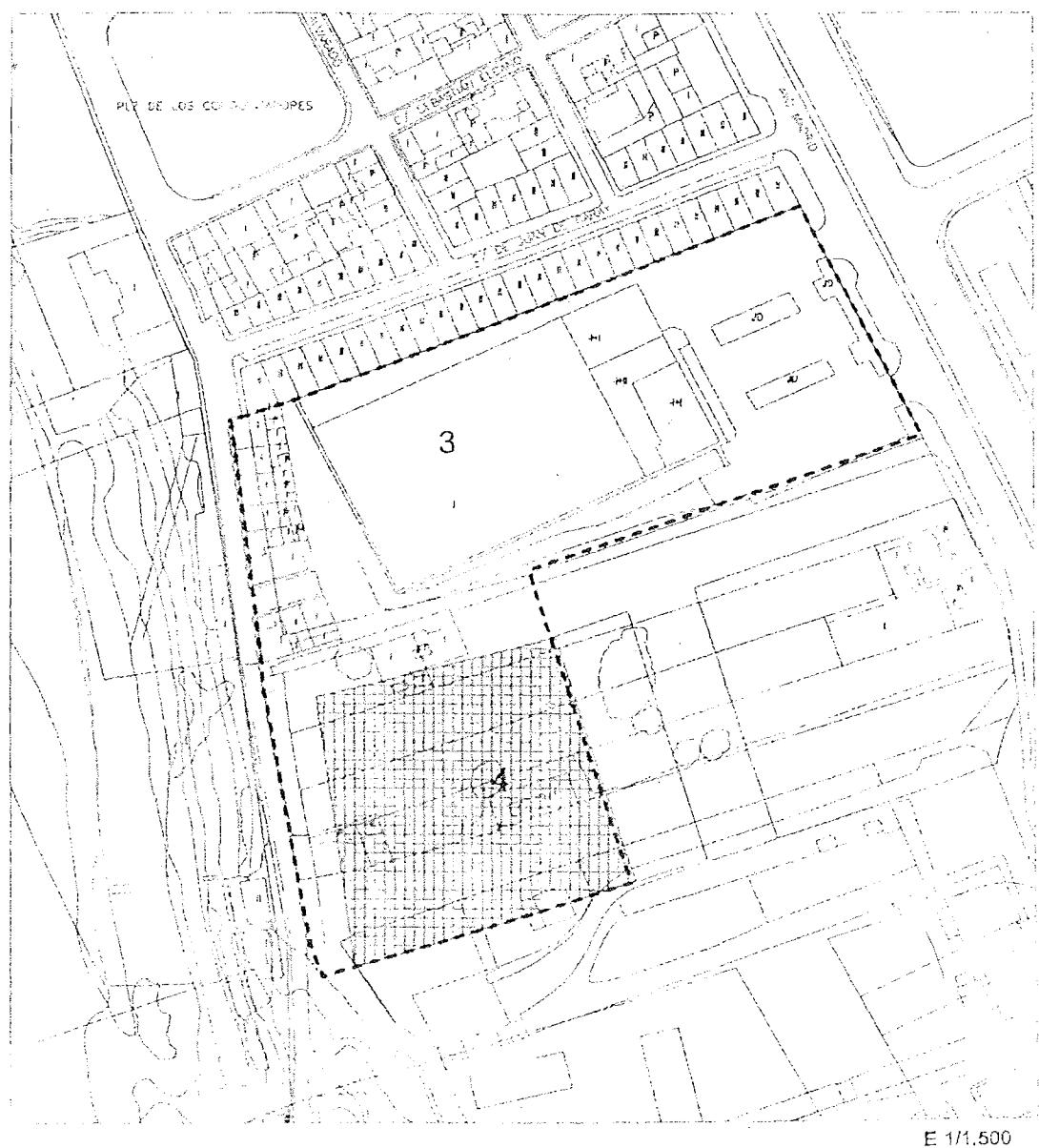
⁽¹⁾ Deberá incluir determinaciones completas sobre urbanización y reparcelación

Gestión y ejecución

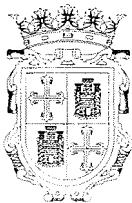
SECTOR 4

SUNC-4

UA-4.2



ANEJO 02.-Respuestas municipales (de 18.06.2009 y 29.05.2009) a las consultas urbanísticas sobre la posibilidad de implantar un establecimiento comercial en la nave existente en la parcela de Avda. de Madrid nº 24.



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA (DIMENSIÓN INGENIERIA, S.L. C.I.F. B-34.203.794)

En relación con la nueva consulta formulada por la representación de JOCALBERT, S.L. en la que solicita del Ayuntamiento un pronunciamiento de conformidad a la no vinculación en la finalización de los procedimientos que expresa: Proceso A de implantación de superficie comercial y Proceso B de gestión urbanística de la Unidad 4.2 por el Sistema de Compensación, teniendo en cuenta los informes técnicos municipales, comunico a Ud. lo siguiente:

1º.- Ambos procesos son independientes y separados y por ello la finalización puede ser dispar en el tiempo.

2º.- La presentación, para su tramitación y aprobación del Estudio de Detalle, es condición prioritaria sin la que no es posible iniciar la fase de obtención de las licencias urbanísticas necesarias para la implantación de la superficie comercial. Por ello, esta puede iniciarse una vez aprobado el Estudio de Detalle y continuar con carácter independiente de la fase de gestión (Estatutos-Junta de Compensación y Proyecto de Actuación). La mayor complejidad y duración de la fase de gestión hacen prácticamente inviable la finalización simultánea de ambos procesos, que además no es exigible jurídicamente.

3º.- Los costes de urbanización que se realicen para la implantación de la superficie comercial, podrán o no, ser incluidos en la cuenta de liquidación provisional del proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación, nº 4.2, en función de las normas que presiden la redacción y aprobación de dicho Proyecto de Actuación.

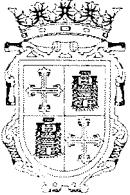
Lo que comunico a Ud. para su conocimiento y efectos.

Palencia, a 18 de junio de 2009
EL DELEGADO DE URBANISMO,



Fdo.: Alberto Combarros Aguado

DIMENSION INGENIERIA, S.L.
C/ JARDINES, Nº 34
34004 PALENCIA



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA,
(DIMENSIÓN INGENIERIA, S.L. C.I.F. B-34.203.794)

En relación con la consulta urbanística que formula la representación de JOCALBERT, S.L. sobre la posibilidad de implantar un supermercado (Mercadona) en nave existente de 4.400 m² ubicada en parcela de la Avda. de Madrid, nº 24 incluida en la Unidad de Actuación U.A. 4.2. de suelo urbano no consolidado, comunico a Ud. el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo y Vivienda del día 15 de mayo de 2009, que es del tenor siguiente:

1º.- La posibilidad de admitir el Estudio de Detalle para alterar la calificación del inmueble que pasaría del fuera de ordenación a una situación de disconformidad con el planeamiento, debiendo acompañar planos de la parcela donde se justifique que no es incompatible con el desarrollo de la U.A. 4 del S.U.N.C.

2º.- La posibilidad de implantación de un supermercado de 1.500 m² según la Ley de Equipamientos Comerciales, Normativa del P.G.O.U.

3º.- Al estar incluidos los terrenos en el ámbito territorial de la U.A. 4.2. del Suelo Urbano no consolidado del P.G.O.U. se considera prioritario el desarrollo urbanístico de la totalidad de dicha Unidad, a través de los instrumentos de gestión correspondientes.

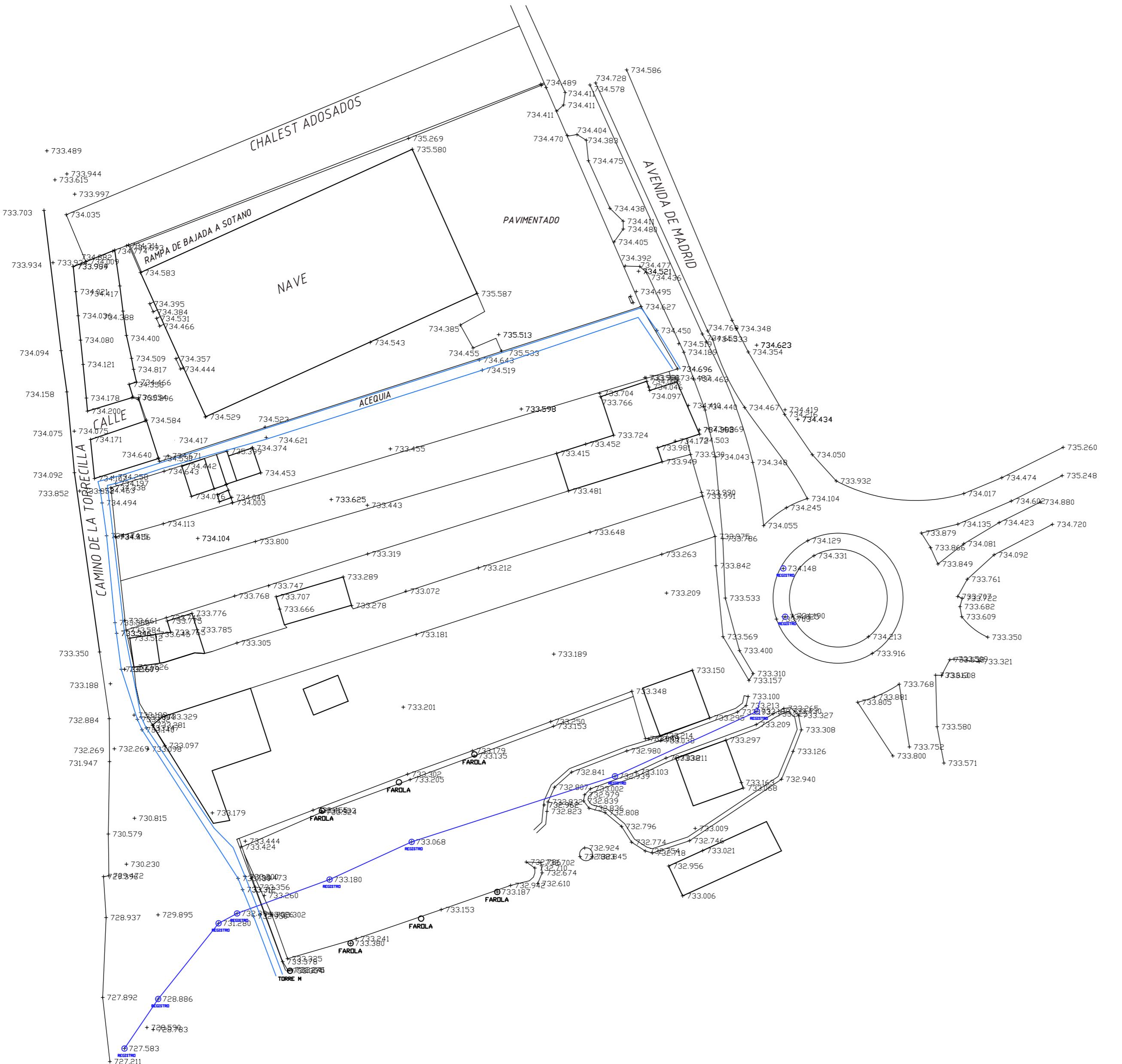
Lo que comunico a Ud. para su conocimiento y efectos.

Palencia, a 29 de mayo de 2009
EL DELEGADO DE URBANISMO,

Fdo.: Alberto Combarros Aguado.

DIMENSIÓN INGENIERIA S.L.
C/ JARDINES, Nº 34
34004 PALENCIA

ANEJO 03.- Plano topográfico de las parcelas.



JOCALBERT S.L.

DIMENSION
INGENIERÍA
ci C/ Jardines 34 .Bajo, PALENCIA
Tlf 979.166.147 - Fax 979.166.148

00.025_01

REFERENCIA JULIO

2009

REVISIÓN _____ FECHA _____

1/1000

BUJADO ESCALA

B.C. 1903

ROBADO _____ NUMERO _____

ANEJO 04.- Avance de la adjudicación de parcelas de la UA-4.2 en el futuro Proyecto de Actuación (texto y plano).

ESTUDIO DE DETALLE PARA SUPRIMIR LA DECLARACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN DE LA NAVE EXISTENTE SITUADA EN AVDA. DE MADRID Nº 24

ANEJO 04

**AVANCE DE LA ADJUDICACIÓN DE PARCELAS DE LA UA-4.2
EN EL FUTURO PROYECTO DE ACTUACIÓN**

Según Plano del estado actual de las parcelas que se adjunta, los terrenos de la mercantil Jocalbert, S.A. incluidos en la UA-4.2 suman un total de 10.894,89 m², desglosados del siguiente modo:

Parcela 12 manzana catastral 43991:	10.258,97 m ²
Parcela 13 manzana catastral 43991:	635,92 m ²
Total	10.894,89 m ²

El aprovechamiento medio (Am) del sector SUNC-4 es de 0,875 m² u.c./m² s. Por tanto, el derecho que corresponde a los 10.894,89 m² es: 10.894,89 x 0,875 x 0,90 = **8.579,72 m² u.c.**

Siendo el aprovechamiento lucrativo total de la UA-4.2 de 14.852,60 m² u.c., corresponde a Jocalbert, S.L.: 8.579,72 / 14.852,60 = 0,5776, es decir el **57,76 %**.

Como la superficie de la manzana 3 de la UA-4.2 es de 10.609,00 m², la parcela que se adjudicará a Jocalbert, S.L. será el 57,76% de esta manzana = 10.609,00 x 0,5776 = **6.128,37 m²** de parcela.

Se ha reflejado en el plano adjunto esta parcela de 6.128,37 m², tomando como lindero una línea perpendicular a la nave existente. Dentro de esta parcela queda una parte de la nave actual de 2.112,60 m², que es donde se pretende implantar la superficie comercial.

En el plano adjunto se indica la zona restante de la manzana 3 donde se concretarán las parcelas que se adjudicarán a los demás propietarios de la UA-4.2 y al Ayuntamiento de Palencia, sin diferenciar todavía las parcelas que se adjudicarán a cada uno de ellos, ya que esto será objeto del Proyecto de Actuación.

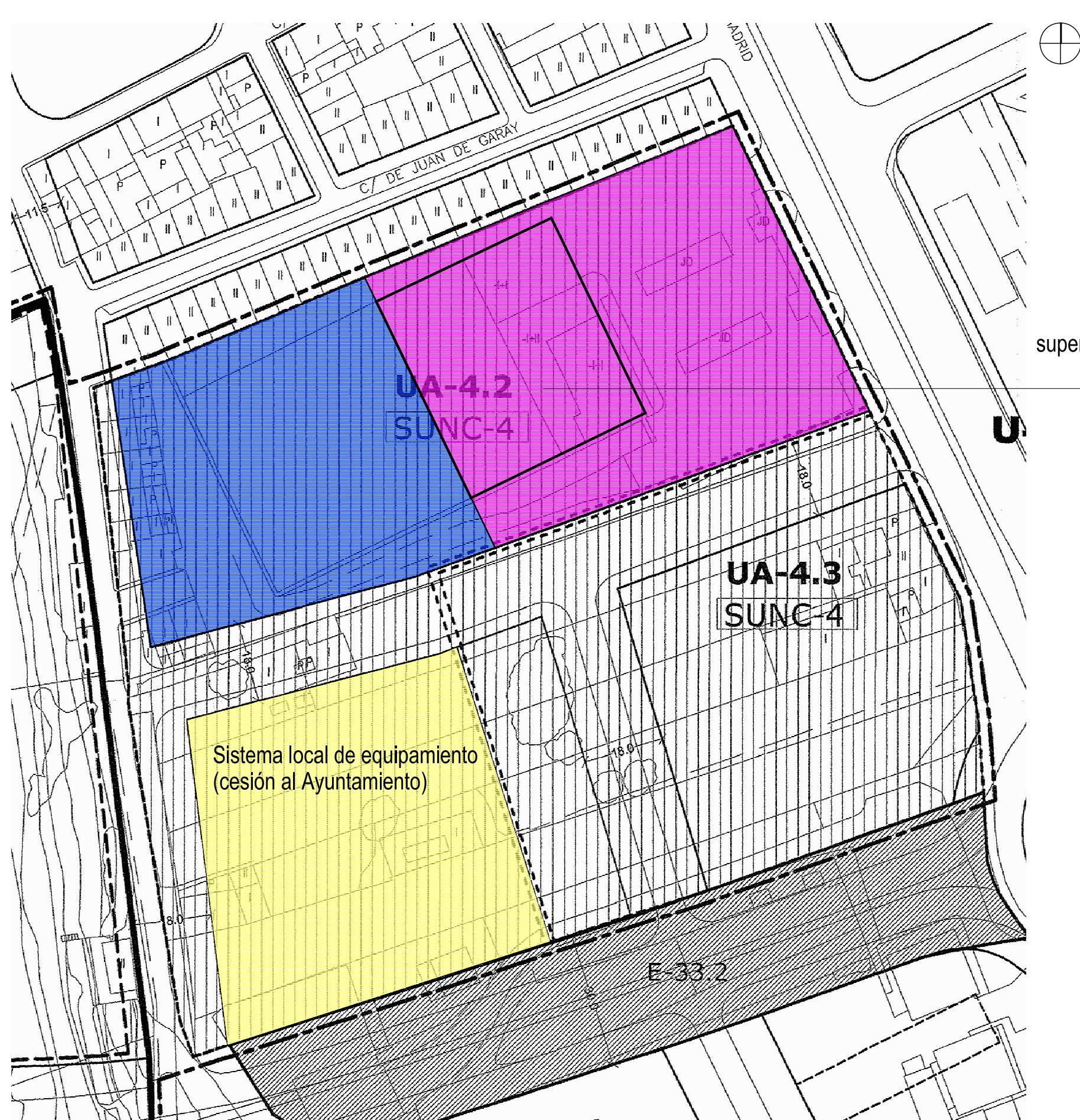
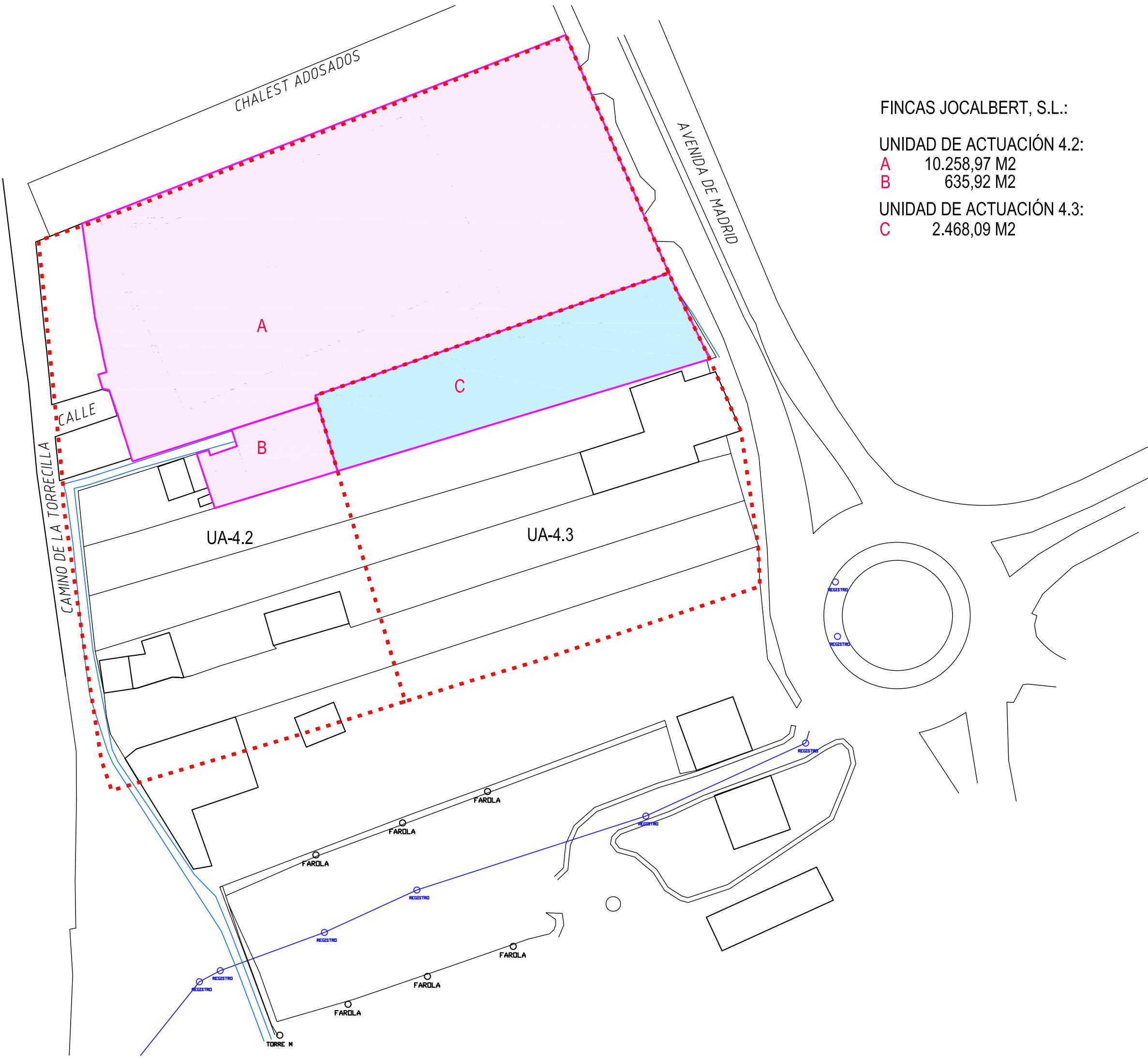
Palencia, Julio 2009

El arquitecto redactor

Roberto Simón Abril,

El arquitecto colaborador

Fermín Antuña Antuña



PARCELAS LUCRATIVAS RESULTANTES

	superf.	aprovech.	%
JOCALBERT S.L.:	6.128,37 m ²	8.579,72 m ²	57,76 %
otros propietarios (incluido Ayuntamiento)	4.480,63 m ²	6.272,88 m ²	42,24 %
total:	10.609,00 m ²	14.852,60 m ²	100,00 %

JOCALBERT S.L.

CLIENTE	DIMENSION INGENIERIA		
DOCUMENTO	DI - 09.035 - 01	REFERENCIA	JULIO 2009
PLANO	00	REVISIÓN	FECHA
REDACCIÓN	RAGÓN	DIBUJADO	1/1000 ESCALA
APROBADO	Anejo 04		