

# Plan Parcial de Ordenación "CIUDAD DEPORTIVA"



Sector - 7 R  
P.G.O.U. PALENCIA

Equipo redactor:

JOSE ANTONIO VILLAHOZ MONGE  
Ldo. en Derecho

JAVIER DOYAGUE TEJEDO  
Arquitecto

C/ Corral de la Cerera, 5, 1º A  
34001 - Palencia  
979 70 07 27

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado  
definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de  
16 de septiembre de 2021  
EL SECRETARIO GENERAL

## ÍNDICE

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA .....	7
ANTECEDENTES.....	7
T I – CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO. ....	7
Situación de los terrenos .....	7
Topografía .....	7
Características naturales del territorio: suelo, hidrografía, vegetación y paisaje.....	8
Estructura de la propiedad del suelo .....	8
Relación de propietarios .....	10
Dotaciones urbanísticas existentes .....	12
Otros usos del suelo existentes: edificaciones e infraestructuras existentes .....	13
T II – DETERMINACIONES VIGENTES.....	14
Cap. 0 – Cumplimiento de leyes .....	14
Cap. I – Otras afecciones sectoriales.....	15
Cap II - Elementos que deban conservarse, protegerse o recuperarse por sus valores naturales o culturales.....	15
Cap III – Cumplimiento art. 4.b de la ORDEN FOM/208/2011, sobre áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos. ....	16
Cap IV – Cumplimiento Ley del Ruido de Castilla y León: Estudio acústico del sector Suz_7R.....	16
Cap. V – Consulta a empresas de servicios .....	36
Cap. VI - Cumplimiento de estándares de la Ley 5/1999 de urbanismo .....	36
Sistema local de espacios libres públicos.....	37
Sistema local de equipamientos .....	37
Plazas de aparcamiento.....	37
Cap. VII- Determinaciones relevantes del planeamiento urbanístico y territorial.....	38
Cap. VIII- Grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento urbanístico anteriormente vigentes.....	39
Cap. IX- Determinaciones de ordenación general .....	39
Ficha de sector.....	40
DI-PI PLANOS DE INFORMACIÓN.....	43
PI - 01 - Situación y Clasificación.....	43
PI - 02 - Ordenación según Plan General.....	43
PI - 03 - Levantamiento topográfico .....	43
PI - 04 - Plano de estructura de la propiedad .....	43

PI - 05 - Edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación.....	43
PI - 06 - Dotaciones urbanísticas .....	43
<b>DN-MV MEMORIA VINCULANTE .....</b>	<b>44</b>
<b>T I - CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD .....</b>	<b>44</b>
<b>T II - OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE LA ORDENACIÓN 44</b>	
Sistema viario del sector.....	44
Localización de espacios libres públicos .....	46
Localización de equipamientos – Dotaciones Urbanísticas Públicas .....	47
Plazas de aparcamiento.....	47
Regímenes y Tipologías de vivienda .....	48
Edificaciones destinadas a otros usos.....	49
Delimitación de unidades de actuación.....	50
Tablas resumen de unidades de actuación .....	50
<b>T III - ORDENACIÓN GENERAL.....</b>	<b>51</b>
Cap. I Cumplimiento de determinaciones de la ordenación general: reserva de sistema general viario.....	51
Cap. II Cumplimiento de determinaciones de la ordenación general: reserva de sistema general de equipamiento - protección de cementerio .....	51
Cap. III Cumplimiento de determinaciones de la ordenación general: usos del suelo y densidad de viviendas .....	52
<b>T IV - ORDENACIÓN DETALLADA .....</b>	<b>52</b>
Cap. I Justificación de las previsiones la ordenación detallada establecida por planeamiento general .....	52
Cap. II Movimientos de población y mercancías derivados del desarrollo del sector .....	54
DESPLAZAMIENTOS DENTRO DEL SECTOR.....	54
En color verde vemos donde se desarrolla el nuevo trazado de la vía pecuaria, cuyo firme será de zahorras naturales y dado que el uso pecuario está extinguido por la desaparición de esta vía en su paso por el polígono San Antolín, aquí se le pretende dar un enfoque de recuperación de paseo junto a la ribera del canal de riego, para bicicletas y paseantes, ya que nos encontramos en una zona con cierto valor natural.....	55
DESPLAZAMIENTOS FUERA DEL SECTOR.....	56
MOVILIDAD PEATONAL .....	59
MOVILIDAD DEL TRANSPORTE PÚBLICO Y COLECTIVO .....	60
Cap. III Estudio de mercado y valoración de tipologías para la determinación del coeficiente de ponderación .....	61
VIVIENDA PLURIFAMILIAR.....	61
Mercado comparable.....	61
Oferta.....	61
Demanda.....	61
Precios.....	61
Tendencia, ciclo inmobiliario y expectativas.....	62
VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA .....	62
Mercado comparable.....	62
Oferta.....	62
Demanda.....	63
Precios.....	63
Tendencia, ciclo inmobiliario y expectativas.....	63
EQUIPAMIENTO PRIVADO.....	64

Mercado comparable:.....	64
<b>Cap. IV Cálculo de Coeficientes de ponderación de usos.....</b>	<b>64</b>
<b>Cap. V Cálculo del aprovechamientos lucrativos totales .....</b>	<b>65</b>
<b>Cap. VI Cálculo del aprovechamiento medio .....</b>	<b>65</b>
Cap. VII Computo de la densidad máxima y mínima de viviendas en la manzana 66	
<b>T. V – CUADROS DE SÍNTESIS de la ORDENACIÓN DETALLADA.....</b>	<b>68</b>
Cuadro 01 .....	69
Cuadro 02 .....	70
Cuadro 03 .....	71
<b>DN-UN NORMATIVA URBANÍSTICA .....</b>	<b>72</b>
<b>T I – DISPOSICIONES GENERALES .....</b>	<b>72</b>
<b>CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES .....</b>	<b>72</b>
Art. 1. Vigencia y aplicatoriedad del Plan General de Ordenación Urbana .....	72
<b>T II – ORDENACIÓN DETALLADA: ORDENANZAS .....</b>	<b>73</b>
<b>CAPÍTULO 1. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS.....</b>	<b>73</b>
Art. 2. Condiciones de los usos.....	73
<b>CAPÍTULO 2. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN .....</b>	<b>74</b>
<b>CAPÍTULO 3. ORDENANZAS: REGULACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.....</b>	<b>75</b>
ORDENANZA RCB – RESIDENCIAL COLECTIVO EN BLOQUE.....	75
Art. 3. TIPOLOGÍA RB – Bloque lineal.....	75
Art. 4. USOS .....	75
Art. 5. PARCELACIÓN .....	76
Art. 6. VOLUMEN .....	76
Art. 7. Número máximos de viviendas .....	76
Art. 8. Condiciones particulares para la sustitución de la edificación .....	76
Art. 9. Condiciones de volumen .....	76
Art. 10. Espacios libres de parcela .....	77
Art. 11. Acceso a sótanos y semisótanos .....	77
Art. 12. Plazas de aparcamiento .....	77
ORDENANZA RCT – RESIDENCIAL COLECTIVO EN TORRE .....	77
Art. 13. ORDENANZA RCT – Torre .....	77
Art. 14. USOS .....	78
Art. 15. Parcelación y volumen .....	78
Art. 16. Número máximos de viviendas .....	79
Art. 17. Condiciones particulares para la sustitución de la edificación .....	79
Art. 18. Condiciones de volumen .....	79
Art. 19. Espacios libres de parcela .....	79
Art. 20. Plazas de aparcamiento .....	80
ORDENANZA DE TERCIARIO PRIVADO (TP) .....	80
Art. 21. Parcelas afectadas .....	80
Art. 22. Condiciones generales de edificación (TP) .....	80
Art. 23. Plazas de aparcamiento .....	80
ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS .....	80
Art. 24. Parcelas afectadas .....	80
Art. 25. Condiciones generales de edificación (EQ) .....	81
Art. 26. Plazas de aparcamiento .....	81
ORDENANZA DE VIARIO .....	81

Art. 27. Condiciones generales (VI) .....	81
Art. 28. Condiciones Técnicas (VI) .....	82
Art. 29. Clases de viaarios .....	82
<b>ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES .....</b>	<b>83</b>
Art. 30. Condiciones generales (EL) .....	83
Art. 31. Espacios libres privados -- ELP .....	84
<b>T III - CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.....</b>	<b>85</b>
<b>CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES .....</b>	<b>85</b>
Art. 32. Ámbito de aplicación .....	85
<b>T IV - DESARROLLO Y GESTIÓN.....</b>	<b>85</b>
Delimitación de unidades de actuación.....	85
Desarrollo del plan de etapas .....	86
<b>T. IV – DESARROLLO Y GESTIÓN.....</b>	<b>87</b>
Hoja resumen de unidades de actuación .....	88
Cuadro 04 .....	89
<b>ANEXOS.....</b>	<b>90</b>
<b>Datos sintéticos del plan parcial .....</b>	<b>90</b>
Cuadro 01 .....	91
Cuadro 02 .....	92
Cuadro 03 .....	93
Cuadro 04 .....	94
<b>DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN .....</b>	<b>95</b>
<b>PLANOS DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>95</b>
PO-01_1 -- Clasificación urbanística: Usos e Intensidades .....	95
PO-01_2 -- Clasificación urbanística: Usos e Intensidades .....	95
PO-02 -- Zonificación: Sistemas Generales y Locales .....	95
PO-03.1 - Red viaria: alineaciones y rasantes .....	95
PO-03.2 - Red viaria: aparcamientos, transporte público .....	95
PO-04.1 – Servicios urbanos: saneamiento .....	95
PO-04.2 – Servicios urbanos: saneamiento de pluviales .....	95
PO-04.3 – Servicios urbanos: abastecimiento .....	95
PO-04.4 – Servicios urbanos: electricidad .....	95
PO-04.5 – Servicios urbanos: alumbrado público .....	95
PO-04.6 – Servicios urbanos: telecomunicaciones .....	95
PO-04.7 – Servicios urbanos: gas natural .....	95
PO-05 -- Delimitación de unidades de actuación.....	95
PO-05.1 -- Unidades de actuación: Desvío colada de Villalobón.....	95
PO-06 - Edificación orientativa.....	95
<b>ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO Y VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.....</b>	<b>96</b>
Tabla 1 costes urbanización .....	97
Tabla 2 viabilidad económica .....	98
<b>Cumplimiento del art. 142.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León .....</b>	<b>99</b>
<b>DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA .....</b>	<b>105</b>

<b>Consultas a empresas suministradoras e informes vinculantes.....</b>	<b>106</b>
Relación de consultas e informes.....	107
<b>ORDEN FOM/1848/2008 DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA ...</b>	<b>108</b>
<b>AUTORÍA DEL DOCUMENTO .....</b>	<b>109</b>
<b>PLANOS .....</b>	<b>110</b>

## DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

### ANTECEDENTES

Se redacta el presente plan parcial de ordenación por encargo de los propietarios de terrenos dentro del ámbito del sector: PROMOSTAR S.L., PROMOCIONES CALLE CASAÑÉ S.L., y Hermanos González Sánchez.

### ***T I – CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.***

#### **Situación de los terrenos**

El sector, que ocupa una superficie (según medición resultante del levantamiento topográfico) de 187.980,57 metros cuadrados está situado al nordeste del término municipal, al mismo se accede desde su lado oeste a través de la Avda de la Comunidad Europea, que acota el sector por este extremo comunicándolo con la ciudad.

El sector linda por su lado norte con el vecino municipio de Villalobón, por su lado noroeste linda con el Sector Residencial del Área 7 (UZPI 3.R), que actualmente se encuentra en desarrollo urbanístico (ha sido reparcelado y se espera la tramitación del proyecto de urbanización).

Al lado sureste se encuentra el Cementerio de la ciudad, si bien existe una infraestructura hidráulica, la acequia de Palencia, que separa ambas piezas de territorio.

#### **Topografía**

La topografía del sector es sensiblemente llana, con una diferencia máxima de cota de 6,00 metros.

El punto de mayor altitud del sector está situado a una cota de 745,50 metros y la mínima esté en 739,80 metros.

Se aprecia una ligera pendiente de los terrenos desde el extremo colindante a

la acequia de Palencia en sentido este-oeste hacia el arroyo de Villalobón que se encuentra próximo al sector.

#### Características naturales del territorio: suelo, hidrografía, vegetación y paisaje.

Los terrenos están situados en plena terraza fluvial del Río Carrión constituyendo su base fundamentalmente *conglomerados, gravas, arenas, limos y arcillas*.

Los terrenos, objeto del presente Plan Parcial, forman parte del Mioceno de la Cuenca del Carrión. Predominan las arcillas, junto con las gredas y pudingas, todas ellas vindobonienses, areniscas y margas, igualmente miocénicas.

El terreno, destinado parcialmente a la agricultura, tiene una capa superficial de tierra vegetal de 60-70 cm., situada sobre un banco de arcilla y greda, de profundidad variable bajo el que subyacen los terrenos de aluvión antes citados.

El sector carece de cursos naturales de agua. En sus proximidades de encuentra el arroyo de Villalobón.

En el interior del mismo existen diversas canalizaciones de riego por pie, que parten todas ellas de la Acequia de Palencia.

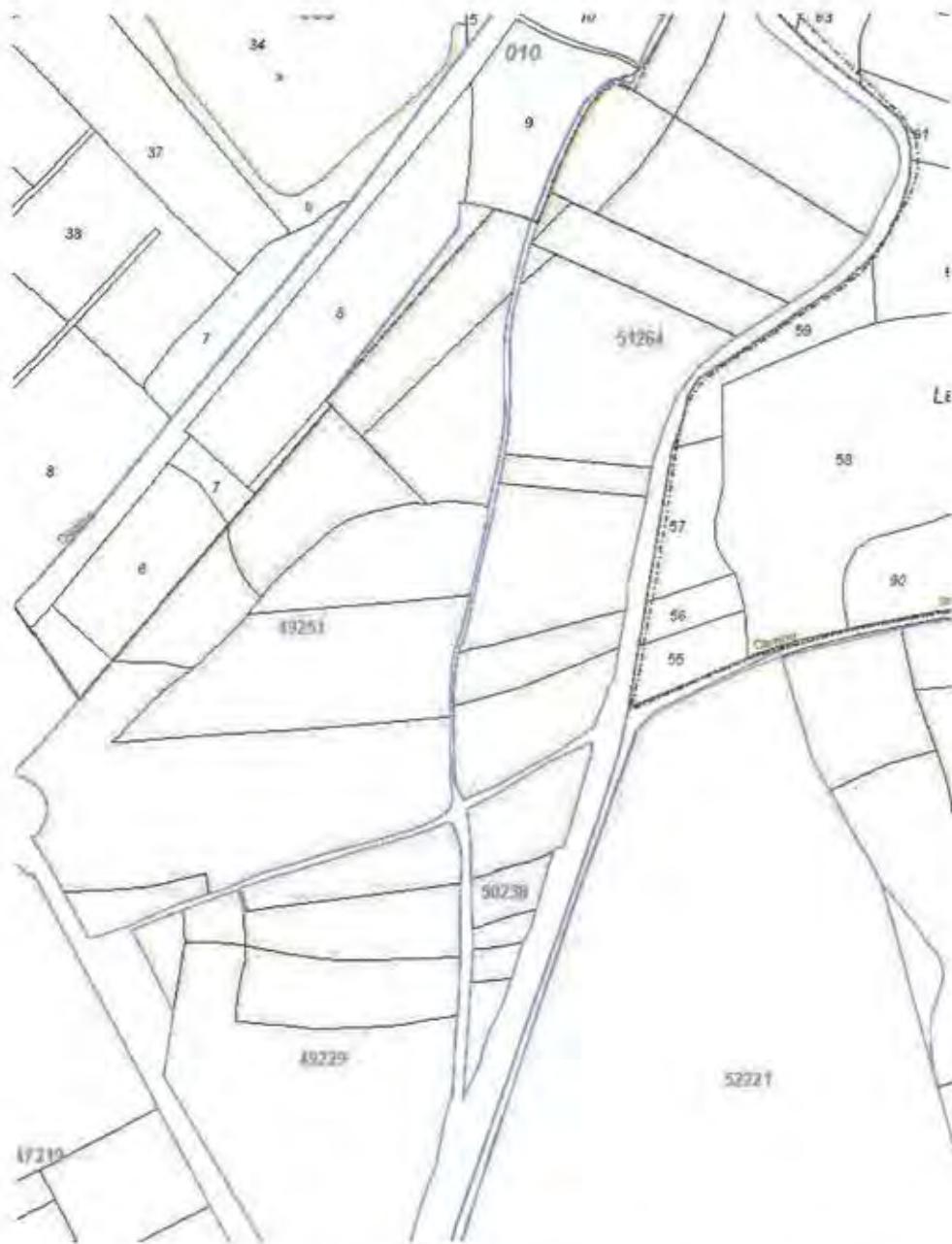
#### Estructura de la propiedad del suelo

La estructura de la propiedad del suelo mantiene la configuración inicial de las distintas fincas agrícolas incluidas en el sector, sin que hayan experimentado las mismas ningún tipo de subdivisión o agregación.

Se trata de un parcelario adaptado a la explotación agrícola, con destino preferente a cultivos de regadía y algunas piezas destinadas a cultivo de huerta.

Salvo por su lado noroeste, donde algunas de las parcelas originales han sido segregadas para su incorporación al proceso reparcelatorio de la vecina Área 7 no se aprecian impactos sobre el parcelario original de base agropecuaria.

El parcelario catastral es el siguiente:



En la actualidad todas las fincas se encuentran incluidas dentro del **catastro de suelo urbano**, de acuerdo con la calificación de suelo urbanizable que desde el PGOU de 1992 ostentan los terrenos.

Dentro de la relación de los planos de información, se incluye el **Plano de Estructura de la propiedad**, que se ha elaborado a partir del levantamiento topográfico realizado, de su contraste con la cartografía catastral y del examen de la

## APROBACIÓN DEFINITIVA

mayor parte de los títulos de propiedad de las fincas que se han podido consultar, cuando éstos han sido facilitados por los propietarios.

No se incluye en el plan parcial una delimitación exacta de las superficies de cada una de las fincas, ya que dicha definición con exactitud legal sólo puede hacerse a partir del contraste con la información disponible con las certificaciones que expida en su momento el Registro de la Propiedad. Será al momento de la redacción de los proyectos de actuación y repartelación, en ejecución de la actuación cuando se proceda a la delimitación superficial de las fincas.

En el sector existen pequeñas superficies afectas al **dominio público**, constituidas por los antiguas vías públicas de acceso al parcelario agrícola: el **camino de los Yeseros** y el **camino de Besugueros (vía pecuaria)**, que se cruzan dividiendo el sector en cuatro porciones de territorio.

Igualmente existe una antigua **vía pecuaria** (dominio público bajo la administración de la comunidad autónoma, en aplicación de lo previsto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias) que ocupa una superficie real comprobada en levantamiento topográfico de **1.471,80 m<sup>2</sup>**.

### Relación de propietarios

La relación de propietarios afectados por el presente plan parcial es la que sigue:

FINCA	PROPIETARIO	DOMICILIO	LOCALIDAD		
1A	JUAN CARLOS GONZÁLEZ SÁNCHEZ	OBISSPO NICOLAS CASTELLANOS, 11, 4º F	34001 PALENCIA		
	M <sup>a</sup> OLVIDO GONZÁLEZ SÁNCHEZ Y JUAN ANTONIO MARTÍN BERIAN	AV TENOR FLETA, 55, ESC 3, 1º 6	50008 ZARAGOZA		
	PROMOCIONES CALLE CASAÑÉ SL	C/ BURGOS, 10	34004 PALENCIA		
1B	JUAN CARLOS GONZÁLEZ SÁNCHEZ				
	M <sup>a</sup> OLVIDO GONZÁLEZ SÁNCHEZ y JUAN ANTONIO MARTÍN BERIAN				
	PROMOCIONES CALLE CASAÑÉ SL				
2	PROMOSTAR 2.007 SL	CTRA VALLADOLID, KM 3,3	34190 VILLAMURIEL DE CERRATO		

3	PROMOSTAR 2.007 SL
4	PROMOSTAR 2.007 SL
5 FAUSTINA CABEZÓN RAMOS	
6	FÉLIX GÓMEZ VELASCO
7 DIONISIO HIJARRUBIA LECHÓN Y 4	
8	PROMOSTAR 2.007 SL
9	ALFONSA HIJARRUBIA LECHON PORTILLO D <sup>a</sup> MARÍA, 2 34005 PALENCIA
10	ALFONSA HIJARRUBIA LECHON
11	PROMOSTAR 2.007 SL
12	PROMOSTAR 2.007 SL
13	PROMOSTAR 2.007 SL
14	PROMOSTAR 2.007 SL
15	JUAN CARLOS GONZÁLEZ SÁNCHEZ
M <sup>a</sup> OLVIDO GONZÁLEZ SÁNCHEZ y JUAN ANTONIO MARTÍN BERIAN	
16	EUROPAL 2005 SL
17	CONSTRUCCIONES CISNEROS CASTILLA 2000 SL
18	PROMOSTAR 2.007 SL
19	LEOCADIO MOTA MOTA
20	CONSTRUCCIONES CISNEROS CASTILLA 2000 SL
26	M <sup>a</sup> PILAR ANDRÉS PEINADOR C/ VIRGEN ESPERANZA, 5, 1 <sup>o</sup> G PALENCIA
25	SANTIAGO ANDRÉS PEINADOR C/ SAN JOSE DE CALASANZ, 40, 6 <sup>o</sup> C VALLADOLID
24	CONSTRUCCIONES CISNEROS C/ JUAN DE CASTILLA, 4, CASTILLA 2000 SL 1 <sup>o</sup> A 34001 PALENCIA
23	MARIANO ANDRÉS PISANO
	BEGOÑA ANDRÉS PISANO
	M <sup>a</sup> CARMEN PISANO RUIZ
22	MARIANO ANDRÉS PISANO
	BEGOÑA ANDRÉS PISANO
	M <sup>a</sup> CARMEN PISANO RUIZ
21	MANUEL MONTERO (Hros de MARÍA BREGÓN GUTIERREZ)

22	MARIANO ANDRÉS PISANO BEGOÑA ANDRÉS PISANO M <sup>a</sup> CARMEN PISANO RUIZ
23	MARIANO ANDRÉS PISANO BEGOÑA ANDRÉS PISANO M <sup>a</sup> CARMEN PISANO RUIZ
24	CONSTRUCCIONES CISNEROS CASTILLA 2000 SL
25	SANTIAGO ANDRÉS PEINADOR
26	M <sup>a</sup> PILAR ANDRÉS PEINADOR
27	JCyL (VIA PECUARIA)
28	MUNICIPIO DE PALENCIA (camino)
29	MUNICIPIO DE PALENCIA (camino)
30A	MUNICIPIO DE PALENCIA – SEPES
30B	MUNICIPIO DE PALENCIA – SEPES
31	CHD (acequia)

### Dotaciones urbanísticas existentes

El sector, por su lado suroeste, es colindante al vial de la **Avda. de la Comunidad Europea**, por donde se accede al mismo. Se trata de un vial público de cierta entidad, que forma parte de la red básica del sistema general viario del vigente Plan General de Ordenación Urbana, ya que comunica la Carretera de Villalobón con el Polígono Industrial de San Antolín.

Dicho vial, en el tramo colindante con el sector no dispone de carriles separados para ambos sentidos de tráfico. No así en el resto de trazado del mismo, por lo que en ejecución de las previsiones de las reservas de sistemas generales viarios del Plan General el Ayuntamiento procederá en el futuro al desdoblamiento de los carriles del mismo.

Por su lado oeste linda en la actualidad con una parcela de dominio público de 66.000 metros cuadrados, reservada para la construcción de la futura **ciudad deportiva**. Dicha parcela ha sido ya adquirida por título de cesión obligatoria por el Ayuntamiento en ejecución de las previsiones urbanísticas del sector colindante (plan parcial de ordenación del Área 7).

El interior del sector carece de dotaciones urbanísticas, que puedan ser consideradas como tales.

Como se ha indicado al describir el parcelario, sólo existen en el sector antiguas vías públicas de servicio al parcelario agrícola: los denominados, **camino de yeseros y camino de besugueros** (vía pecuaria).

**Otros usos del suelo existentes: edificaciones e infraestructuras existentes**

El parcelario en los terrenos afectados por el presente plan es de origen agrícola en su totalidad.

Desde hace ya algunos años, una parte del mismo, sobre todo la situada al lado noroeste, que es colindante con la Avda de la Comunidad Europea, se han dejado de cultivar, encontrándose, bien en estado de baldío a la espera de su desarrollo urbanístico, o soportando usos de almacenamiento de diversos utillajes.

En el ámbito del sector existen algunas **edificaciones**: una vivienda ligada a la explotación de la huerta, algunos edificios destinados al alojamiento de aperos agrícolas, y de más reciente construcción, alguna edificación de recreo.

En el interior y en el entorno inmediato del sector se localizan las siguientes redes de **infraestructuras**:

Red de **saneamiento** de servicio al vecino polígono industrial de diámetro 700 Ø, sobre la Avda de la Comunidad Europea.

La red de **abastecimiento de agua** de fundición, de diámetro 300 Ø, de servicio al vecino polígono industrial, situada sobre la Avda de la Comunidad Europea.

Paralela a la Avda de la Comunidad Europea existe una línea de **energía eléctrica** de alta tensión.

Asimismo, el sector se encuentra atravesado por tres líneas de **energía eléctrica** de media tensión, y por una línea telefónica que atraviesan el sector en sentido norte-sur.

Formando el límite nordeste del sector existe la **Acequia de Palencia**, infraestructura de riego que da servicio a las fincas agrícolas de la zona, y transcurre hasta la localidad vecina de Villamuriel. A partir de su punto de encuentro con el polígono industrial colindante se encuentra entubada.

## ***T II – DETERMINACIONES VIGENTES.***

### **Cap. 0 – Cumplimiento de leyes**

Para la elaboración del plan parcial se han tenido en cuenta expresamente las previsiones legales recogidas en la legislación urbanística expresamente aplicables, en particular las de los dos textos fundamentales siguientes:

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Se ha elevado a la Junta de Castilla y León solicitud para la determinación o no de **evaluación de IMPACTO AMBIENTAL** (art. 16 del Real Decreto Ley 1/2008), cuya declaración ha sido efectuada por ORDEN FYM/866/2018, de 23 de julio, por la que se formula el informe ambiental estratégico del plan parcial del sector de suelo urbanizable SUZ-7R del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia. La misma ha sido publicada en el **BOCyL nº 150, de 3 de agosto de 2018** (se incluye en el anexo documental del presente plan parcial).

Asimismo, se han tenido en cuenta a la hora de diseñar la urbanización, las previsiones de la Ley 3/1998, de 24 de junio, de **ACCESIBILIDAD Y BARRERAS ARQUITECTÓNICAS** de Castilla y León y el Decreto 217/2001 que la desarrolla.

Asimismo, es de aplicación el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de **derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social** (BOE nº 289, de 3 de diciembre de 2013).

Expresamente son de aplicación las previsiones establecidas en los artículos 25 (Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación en el ámbito de los espacios públicos urbanizados y edificación), 26 (Normativa técnica de edificación) y 30 (Medidas para facilitar el estacionamiento de vehículos).

### **Cap. I – Otras afecciones sectoriales**

Además de la legislación urbanística estricta señalada en el apartado anterior para la definición detallada de la ordenación se han tenido en cuenta la legislación sectorial aplicable por existencia de infraestructuras de dominio público cuya titularidad corresponde a otras administraciones distintas de la municipal.

Se ha tenido en cuenta la legislación en materia de protección de redes de **infraestructuras eléctricas** y de distribución de **gases combustibles**, así como las previsiones del régimen concesional otorgado a las empresas titulares de las redes, bien existentes, o que deban ser proyectadas en el sector.

Se han mantenido consultas con el personal encargado del mantenimiento de la Acequia de Palencia en aplicación de la Ley de Aguas, y se han seguido los criterios trasladados para la protección de la Acequia.

Se ha tenido en cuenta también la Ley de Vías Pecuarias, y las prescripciones marcadas por el personal de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, para la supervivencia del espacio afectado a la antigua cañada subsistente en el sector: siguiendo su criterio se ha relocalizado completamente el espacio de la vía pecuaria paralelo a la Acequia de Palencia, de modo que se permite su supervivencia como espacio de dominio público regional, totalmente separado de la nueva trama urbana del sector, impidiendo su urbanización.

### **Cap II - Elementos que deban conservarse, protegerse o recuperarse por sus valores naturales o culturales**

El sector carece de elementos de interés especial que justifiquen su conservación con la nueva ordenación, salvo la antigua vía pecuaria que atraviesa el sector de norte a sur.

Dicha cañada aparece en el catálogo de la administración regional con una longitud de 499 metros lineales y una anchura de 6,00, ocupando una **superficie en catálogo de 2.994.m<sup>2</sup>**.

En la realidad la **superficie real comprobada**, en levantamiento topográfico de **1.471,80 m<sup>2</sup>**.

En la ordenación resultante, una vez ejecutado el plan parcial, se mantiene en una superficie resultante total de 4.019,73 (1.804,73 m<sup>2</sup> de vía pecuaria + 2.215,00 m<sup>2</sup> de sistema general pecuario).

El tratamiento final se ejecutará en zahorras naturales, con un trazado paralelo a la Acequia de Palencia, dentro del límite del sector.

La solución adoptada para el mantenimiento de la superficie de dominio

público de la colada de Villalobón es la conexión de la reposición de la colada, coordinando su trazado con la reserva de sistema general del Área 7. La materialización se verificará mediante una actuación coordinada entre el Ayuntamiento de Palencia y la Junta de Castilla y León, como administración titular del dominio público pecuario.

Otro elemento relevante, vinculado al sector es la **Acequia de Palencia**, y los caminos de sirga de la misma. Su estado de conservación es óptimo, ya que ha sido encauzada en los últimos años, por lo que dispone de un vaso de hormigón en perfecto estado y de sendos caminos de sirga, que son utilizados habitualmente para el paseo periurbano por muchos ciudadanos palentinos.

Por ello la acequia y los caminos de sirga de la misma quedarán perfectamente comunicados y accesibles desde el ámbito del sector, como un complemento a las dotaciones locales de espacios libres, ayudando a integrar éstas en el sistema de espacios libres periurbanos de la ciudad previstos por el Plan General.

#### **Cap III – Cumplimiento art. 4.b de la ORDEN FOM/208/2011, sobre áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos.**

El sector no se encuentra afectado por áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por las administraciones competentes.

Por ello, no será exigible en su tramitación la obtención de informe de la Agencia de Protección Civil de Castilla y León, de conformidad con lo previsto por el art. 4.b de la ORDEN FOM/208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

#### **Cap IV – Cumplimiento Ley del Ruido de Castilla y León: Estudio acústico del sector Suz\_7R.**

El sector, que ocupa una superficie de 187.980,57 metros cuadrados está situado al este del término municipal lindando con la acequia de Palencia.

Al mismo se accede desde su lado Este a través de la Avenida de la Comunidad Europea, que acota el sector, por este extremo comunicándolo con la ciudad.

El sector linda por su lado sur con la acequia de Palencia y por su lado norte linda con el Sector Residencial conocido como Área 7, pendiente de urbanización

La topografía del sector oscila entre las cotas 744,00 de la acequia de Palencia y la 739,00 a la que se sitúa la actual glorieta de acceso a la Avda Comunidad Europea.

Se aprecia una ligera pendiente de los terrenos desde el extremo este (cota 744,00 - Villalobón) al oeste (cota 739 – glorieta Comunidad Europea).

Características naturales del territorio: suelo, hidrografía, vegetación y paisaje.

Los terrenos están situados en plena terraza fluvial del Río Carrión constituyendo su base fundamentalmente conglomerados, gravas, arenas, limos y arcillas.

Los terrenos, objeto del presente Plan Parcial, forman parte del Mioceno de la Cuenca del Carrión. Predominan las arcillas, junto con las gredas y pudingas, todas ellas vindobonienses, areniscas y margas, igualmente miocénicas.

El terreno, destinado parcialmente a la agricultura, tiene una capa superficial de tierra vegetal de 60-70 cm., situada sobre un banco de arcilla y greda, de profundidad variable bajo el que subyacen los terrenos de aluvión antes citados.

El sector carece de cursos naturales de agua.

En el interior del mismo existen algunas canalizaciones de riego por pie, que parten de la Acequia de Palencia.

El sector cuenta con una densidad máxima de 798 viviendas con dos equipamientos privados y dos públicos de gran magnitud, destinadas a protección del cementerio y sistema general destinado a uso deportivo de así como las reservas de espacios libres públicos necesarias.

#### **Normativa:**

DIRECTIVA 2002/49/CE DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental

Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.

REAL DECRETO 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Ley 5/2009 de 4 de junio del ruido de castilla y león

ORDEN FYM/619/2012, de 12 de julio, por la que se aprueba el mapa

estratégico de ruido del municipio de Palencia

#### Fuentes sonoras:

Principalmente las fuentes sonoras se ubican en la carretera P-405 dirección Palencia Villalobón, El entronque de la Avd Comunidad Europea a la anterior carretera y la Autovía A65 de, dirección Palencia a León. Las siguientes imágenes representan las vías descritas anteriormente:

Rotonda de entronque de Avd Comunidad Europea (zona norte)



Rotonda de entronque de Avd Comunidad Europea (zona sur)



Autovía A-65 que transcurre por el término municipal de Villalobón) no linda con el sector aunque es una fuente sonora que puede afectar al sector, al encontrarse el área residencial a unos 500 metros de esta autovía.



## Normativa Estatal

La normativa estatal que es de aplicación es la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, que lo desarrolla el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.

Dentro de la SECCIÓN 1 de ÁREAS ACÚSTICAS en su Artículo 7. se denominan los Tipos de áreas acústicas.

al uso predominante del suelo, en los tipos que determinen las comunidades autónomas, las cuales habrán de prever, al menos, los siguientes:

- a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
- b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
- c) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
- d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.
- e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.
- f) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.
- g) Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas:

En la SECCIÓN II. OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA. dice:

Artículo 14. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas acústicas.

1. En las áreas urbanizadas existentes se establece como objetivo de calidad acústica para ruido el que resulte de la aplicación de los siguientes criterios:

a. Si en el área acústica se supera el correspondiente valor de alguno de los índices de inmisión de ruido establecidos en la tabla A, del anexo II, su objetivo de calidad acústica será alcanzar dicho valor.

En estas áreas acústicas las administraciones competentes deberán adoptar las medidas necesarias para la mejora acústica progresiva del medio ambiente hasta alcanzar el objetivo de calidad fijado, mediante la aplicación de planes zonales específicos a los que se refiere el artículo 25.3 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

b. En caso contrario, el objetivo de calidad acústica será la no superación del valor de la tabla A, del anexo II, que le sea de aplicación.

2. Para el resto de las áreas urbanizadas se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación a la tabla A del anexo II, disminuido en 5 decibelios.

3. Los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a los espacios naturales delimitados, de conformidad con lo establecido en el artículo 7.1 la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, como área acústica tipo g, por requerir una especial protección contra la contaminación acústica, se establecerán para cada caso en particular, atendiendo a aquellas necesidades específicas de los mismos que justifiquen su calificación.

4. Como objetivo de calidad acústica aplicable a las zonas tranquilas en las aglomeraciones y en campo abierto, se establece el mantener en dichas zonas los niveles sonoros por debajo de los valores de los índices de inmisión de ruido establecidos en la tabla A, del anexo II, disminuido en 5 decibelios, tratando de preservar la mejor calidad acústica que sea compatible con el desarrollo sostenible.

Artículo 15. Cumplimiento de los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas acústicas.

Se considerará que se respetan los objetivos de calidad acústica establecidos en el artículo 14, cuando, para cada uno de los índices de inmisión de ruido, Ld, Le, o Ln, los valores evaluados conforme a los procedimientos establecidos en el anexo IV, cumplen, en el periodo de un año, que:

a. Ningún valor supera los valores fijados en la correspondiente tabla A, del anexo II.

b. El 97 % de todos los valores diarios no superan en 3 dB los valores fijados en la correspondiente tabla A, del anexo II.

#### ANEXO II.

##### Objetivos de calidad acústica.

Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes.

**Tipo de área acústica Índices de ruido****Ld Le Ln**

e Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica. 60 60 50

a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial. 65 65 55

d Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c). 70 70 65

c Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos. 73 73 63

b Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial. 75 75 65

f Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1) (2) (2) (2)

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

(2) En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos.

Nota: Los objetivos de calidad aplicables a las áreas acústicas están referenciados a una altura de 4 m.

**Normativa autonómica:**

Ley 5/2009 de Ruido de Castilla y León:

Dentro del TÍTULO II, sobre CALIDAD ACÚSTICA, en su CAPÍTULO I, de ÁREAS ACÚSTICAS, detalla en el artículo 8. Tipos de áreas acústicas.

2. Las áreas acústicas exteriores se clasifican, a su vez, en atención al uso predominante del suelo, en los siguientes tipos:

a. Tipo 1. Área de silencio. Zona de alta sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren una protección muy alta contra el ruido. En

ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- Uso dotacional sanitario.
- Uso dotacional docente, educativo, asistencial o cultural.
- Cualquier tipo de uso en espacios naturales en zonas no urbanizadas.
- Uso para instalaciones de control del ruido al aire libre o en condiciones de campo abierto.

b. Tipo 2. Área levemente ruidosa. Zona de considerable sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren de una protección alta contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- Uso residencial.
- Hospedaje.

c. Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa. Zona de moderada sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren de una protección media contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- Uso de oficinas o servicios.
- Uso comercial.
- Uso deportivo.
- Uso recreativo y de espectáculos.

d. Tipo 4. Área ruidosa. Zona de baja sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que no requieren de una especial protección contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio del siguiente uso del suelo:

- Uso industrial.

e. Tipo 5. Área especialmente ruidosa. Zona de nula sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio afectados por servidumbres acústicas.

- Infraestructuras de transporte terrestre, ferroviario y aéreo.

3. Las áreas acústicas en el interior de edificios se clasifican, a su vez, en atención al uso del edificio, en los siguientes tipos:

- a. Uso sanitario y bienestar social.
- b. Uso de viviendas. En este tipo de áreas interiores se distinguirán los siguientes tipos de recintos:
  - Recintos protegidos.
  - Cocinas, baños y pasillos.
- c. Uso de hospedaje.
- Dormitorios.
- d. Uso administrativo y de oficinas.
- Despachos profesionales.
- e. Uso docente.
- Aulas, salas de lectura y conferencias.
- f. Uso comercial.

4. Si una zona no corresponde a ninguna de las áreas contempladas en este artículo se aplicará lo dispuesto para el área más similar a ella.

## ANEXO II.

## VALORES LÍMITE DE NIVELES SONOROS AMBIENTALES.

1. En las áreas urbanizadas, situación nueva, el ruido ambiental no podrá superar los siguientes valores:

ÁREA RECEPTORA Situación nueva	índices de ruido dB(A)			
	Ld 7h-19	Le 19h-23h	Ln 23h-7h	Lden
Tipo 1. Área de silencio	55	55	45	56
Tipo 2. Área levemente ruidosa	60	60	50	61
Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa	65	65	55	66
Tipo 4. Área ruidosa	70	70	60	71
Tipo 5. Área especialmente	sin determinar			

•Ld (índice de ruido día): el índice de ruido asociado a la molestia durante el periodo día, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2: 1987, determinado a lo largo de todos los períodos día de un año.

•Le (índice de ruido tarde): el índice de ruido asociado a la molestia durante el periodo tarde, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2: 1987, determinado a lo largo de todos los períodos tarde de un año.

•Ln (índice de ruido noche): el índice de ruido correspondiente a la alteración del sueño, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2: 1987, determinado a lo largo de todos los períodos noche de un año.

•Lden (índice de ruido día-tarde-noche): el índice de ruido asociado a la molestia global, es el nivel día-tarde-noche en dB ponderado A, y se determina mediante la fórmula siguiente:

$$L_{den} = 10 \log \frac{1}{24} \left( 12 * 10^{\frac{Ld}{10}} + 4 * 10^{\frac{Le}{10}} + 8 * 10^{\frac{Ln}{10}} \right)$$

donde:

•al día le corresponden 12 horas, a la tarde 4 horas y a la noche 8 horas. La Consejería competente en materia de medio ambiente puede optar por reducir el

periodo tarde en una o dos horas y alargar los periodos día y/o noche en consecuencia.

•los valores horarios de comienzo y fin de los distintos periodos son 7:00-19:00, 19:00-23:00 y 23:00-7:00 (hora local). La Consejería competente en materia de medio ambiente podrá modificar la hora de comienzo del periodo día y, por consiguiente, cuándo empiezan la tarde y la noche.

2. En las áreas urbanizadas existentes se establecen los siguientes valores objetivo para el ruido ambiental:

ÁREA RECEPTORA	Índices de ruido dB(A)			
	Ld 7h-19h	Le 19h-23h	Ln 23h-7h	Lden
Tipo 1. Área de silencio	60	60	50	61
Tipo 2. Área levemente ruidosa	65	65	55	66
Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa				
- Uso de oficinas o servicios y comercial.	70	70	65	73
- Uso recreativo y espectáculos	73	73	63	74
Tipo 4. Área ruidosa	75	75	65	76
Tipo 5. Área especialmente ruidosa	sin determinar			

3. En las áreas urbanizadas con valores acústicos superiores a los valores objetivo, no podrán instalarse nuevos focos sonoros que ocasionen un incremento en los valores existentes.

Si los valores acústicos fueran inferiores a los valores objetivo únicamente podrán instalarse nuevos focos que no supongan un incremento superior a 3 dB(A), siempre N, cuando este incremento no suponga la superación de los valores objetivo.

4. En las áreas no urbanizadas, los límites máximos de niveles sonoros ambientales en los espacios naturales, no podrán superar los siguientes valores

ÁREA RECEPTORA	Índices de ruido dB(A)			
	Ld 7h-19h	Le 19h-23h	Ln 23h-7h	Lden
Tipo 1. Área de silencio: Espacios naturales	55	55	45	56

**Conclusiones:**

Así pues, las nuevas actividades se deben adaptar a la ley 5/2009 de ruido de Castilla y León.

Por lo que los niveles sonoros máximos admitidos en ambiente exterior son:

ÁREA RECEPTORA Situación nueva	índices de ruido dB(A)			
	L <sub>d</sub> 7h-19	L <sub>e</sub> 19h-23h	L <sub>n</sub> 23h-7h	L <sub>den</sub>
Tipo 1. Área de silencio	55	55	45	56
Tipo 2. Área levemente ruidosa	60	60	50	61
Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa	65	65	55	66
Tipo 4. Área ruidosa	70	70	60	71
Tipo 5. Área especialmente	sin determinar			

Para el presente estudio se toman los planos aportados por el **MAPA ESTRATÉGICO DE RUIDO DEL MUNICIPIO DE PALENCIA**, aprobados por la ORDEN FYM/619/2012, de 12 de julio. Los cuales son los siguientes:

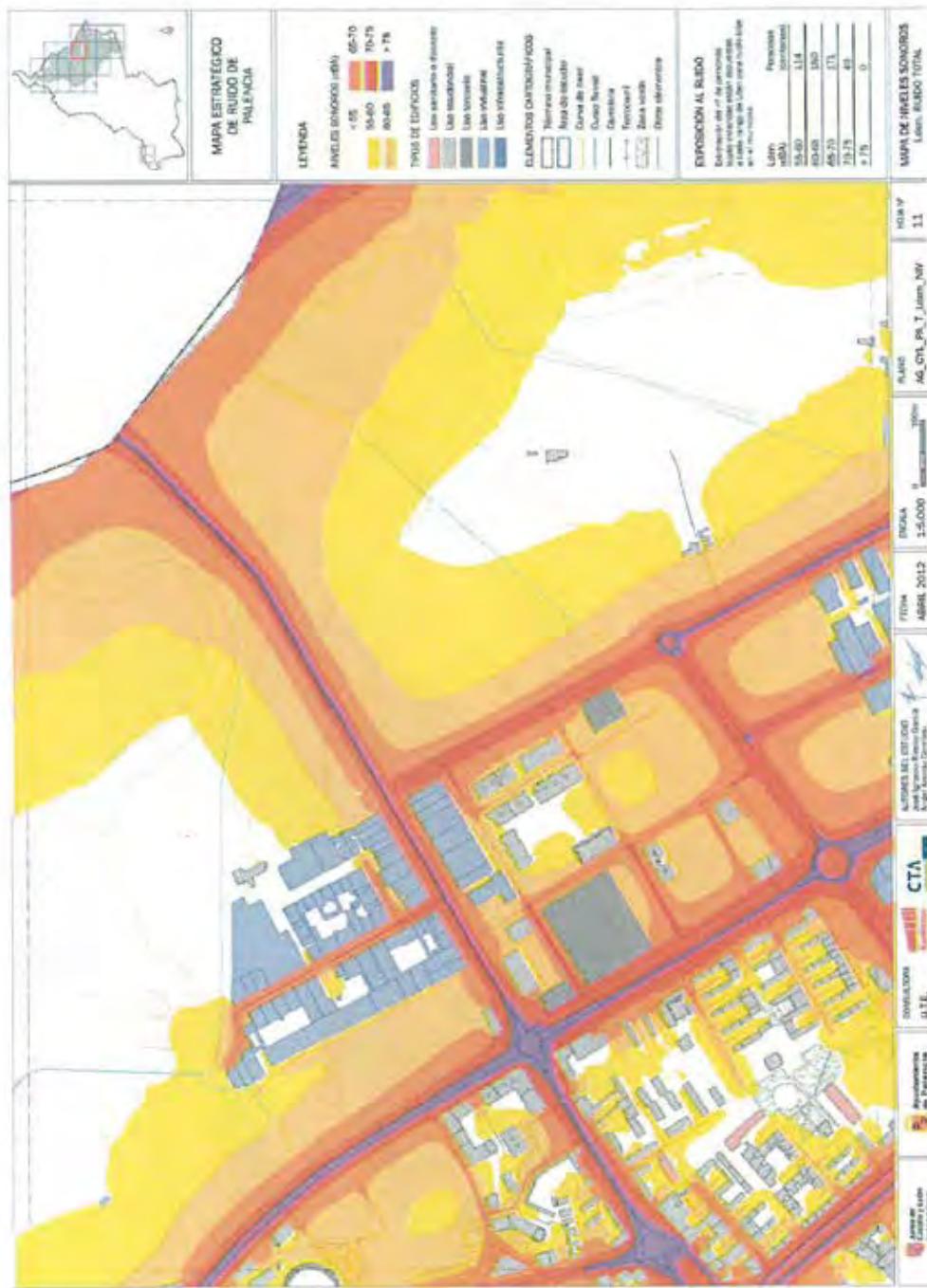
### APROBACIÓN DEFINITIVA





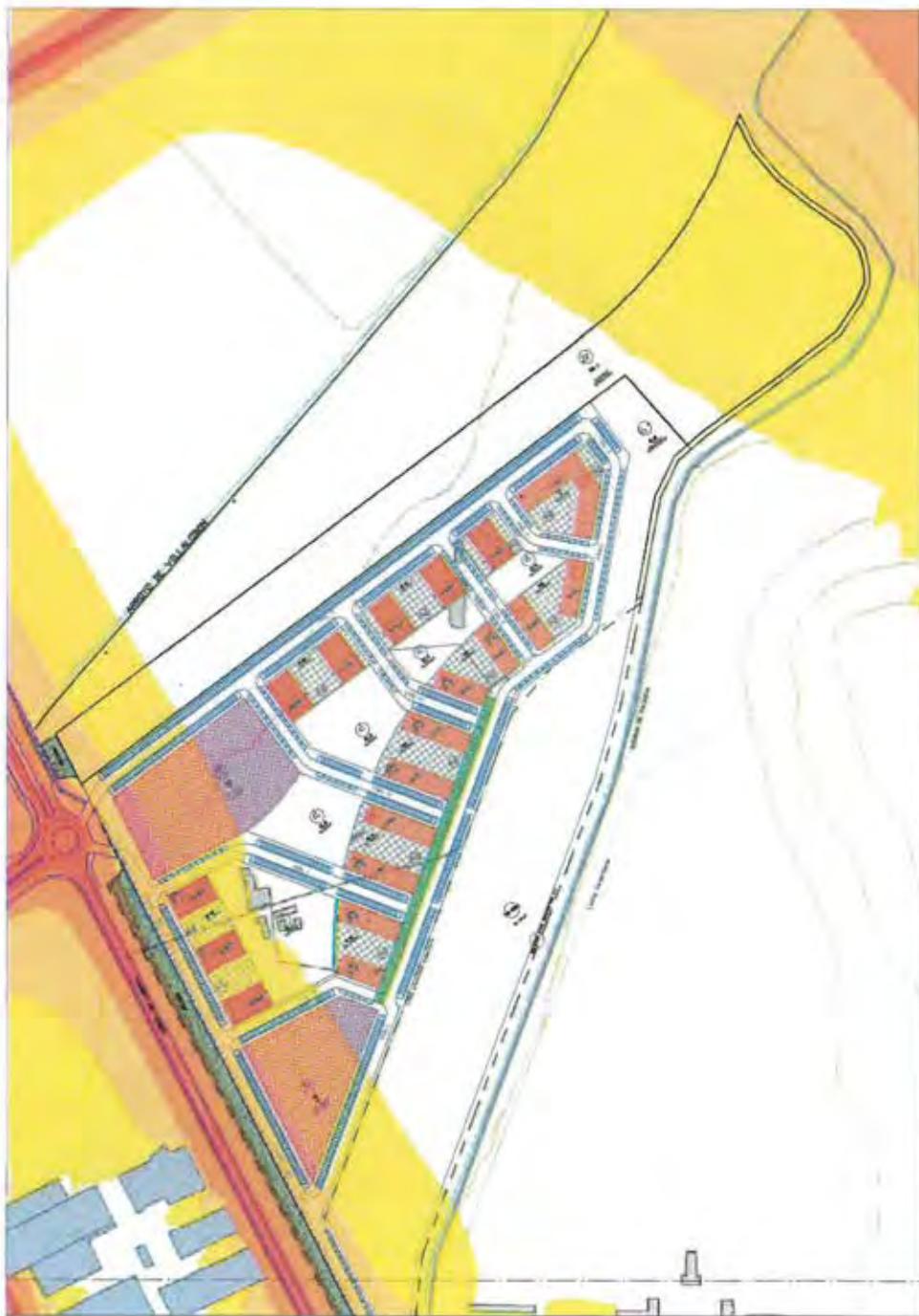
## APROBACIÓN DEFINITIVA





Cuando implementamos el sector sobre el mapa el resultado es el siguiente:

•Ld (Índice de ruido día): el índice de ruido asociado a la molestia durante el periodo día, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A.



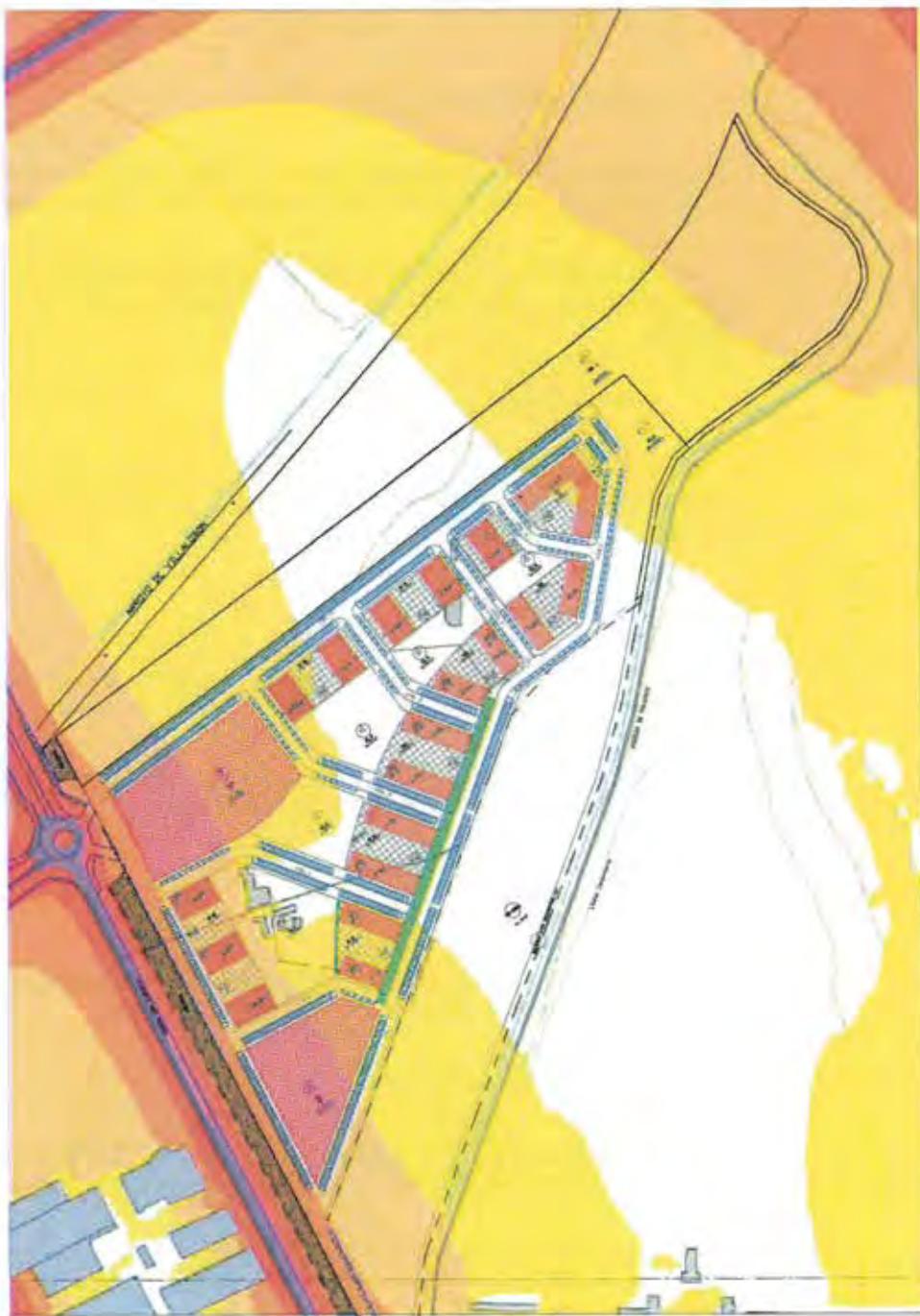
•Le (Índice de ruido tarde): el índice de ruido asociado a la molestia durante el periodo tarde, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A. Es prácticamente igual al mapa de d.



•Ln (índice de ruido noche): el índice de ruido correspondiente a la alteración del sueño, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A.



•Lden (Índice de ruido día-tarde-noche): el índice de ruido asociado a la molestia global, es el nivel día-tarde-noche en dB ponderado A



**Análisis de la situación:**

•Ld (Índice de ruido día): el índice de ruido asociado a la molestia durante el periodo día, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A.

Los niveles del sector son 3

65-60 dBA, una franja paralela a la Comunidad Europea de unos 20 metros que podría alcanzar las fachadas de los edificios más próximos a este vial.

60-55 dBA una franja de unos 50 metros paralela a la Comunidad Europea. Otra franja paralela a la A-65 de unos 150 metros dentro de la zona de equipamiento deportivo.

< 55 dBA, resto del sector.

•Le (Índice de ruido tarde): el índice de ruido asociado a la molestia durante el periodo tarde, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A. Es prácticamente igual al mapa de d.

Los niveles del sector son 3

65-60 dBA, una franja paralela a la Comunidad Europea de unos 20 metros que podría alcanzar las fachadas de los edificios más próximos a este vial.

60-55 dBA una franja de unos 50 metros paralela a la Comunidad Europea. Otra franja paralela a la A-65 de unos 150 metros dentro de la zona de equipamiento deportivo.

< 55 dBA, resto del sector.

•Ln (Índice de ruido noche): el índice de ruido correspondiente a la alteración del sueño, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A.

Los niveles del sector son 3

60-55 dBA, una franja paralela a la Comunidad Europea de unos 20 metros que podría alcanzar las fachadas de los edificios más próximos a este vial.

55-50 dBA una franja de unos 50 metros paralela a la Comunidad Europea. Otra franja paralela a la A-65 de unos 150 metros dentro de la zona de equipamiento deportivo.

< 50 dBA, resto del sector.

•Lden (Índice de ruido día-tarde-noche): el índice de ruido asociado a la molestia global, es el nivel día-tarde-noche en dB ponderado A

Los niveles del sector son 3

65-60 dBA, una franja paralela a la Comunidad Europea de unos 20 metros que podría alcanzar las fachadas de los edificios más próximos a este vial.

60-55 dBA una franja de unos 50 metros paralela a la Comunidad Europea. Otra franja paralela a la A-65 de unos 150 metros dentro de la zona de equipamiento deportivo.

< 55 dBA, resto del sector.

El foco sonoro de mayor relevancia es la Avenida Comunidad Europea, que afecta principalmente al uso terciario y a 3 bloques de viviendas en menor grado.

El otro foco sonoro la autovía A65 de menor relevancia, aunque no por ello despreciable, que afecta principalmente a zonas previstas para uso deportivo.

### **Medidas Correctoras:**

Dada la viabilidad y la eficacia de las medidas se adoptan las siguientes:

Colocación de vegetación de crecimiento alto en la parte más próxima a la autovía de especies arbóreas de hoja perenne de origen autóctono o especies lo más próximas a esta localidad.

Colocación de vegetación de crecimiento medio en la parte que linda con la Avenida Comunidad Europea

Esto reducirá los niveles sonoros

Dada la viabilidad y la eficacia de las medidas se proponen:

Reducción de la velocidad máxima en la Avenida Comunidad Europea

La previsión del PGOU para la Avenida Comunidad Europea es la de desdoblamiento en 2 carriles de ida y otros 2 de vuelta, además el Plan Parcial prevé un viario de acceso paralelo a la Avd. Comunidad Europea. Este hecho hará que el tráfico de la zona sea menos intenso al tener menores atascos.

Por otro lado, en cuanto se tenga que desdoblar la Avenida Com. Europea, así como futuras reparaciones de la A-65 se tenga en cuenta la colocación de asfalto fono absorbente.

### **Cap. V – Consulta a empresas de servicios**

Asimismo, dado el régimen de prestación de servicios infraestructurales que existe a través de las distintas empresas prestadoras de servicios públicos, se ha elevado consultas a las siguientes empresas:

Aquagest Palencia	Abastecimiento y saneamiento
Iberdrola Distribución	Energía eléctrica en Media y Baja tensión
Telefónica de España	Servicios de Telecomunicaciones
Correos Telecom.	Servicios de Telégrafos
Gas Castilla y León	Gas natural
Urbaser Palencia	Recogida de residuos urbanos
Autobuses de Palencia S.L.	Transporte público urbano

En **Anexo** documental se incluye copia de las **consultas técnicas** elevadas a las distintas empresas prestadoras de servicios públicos.

### **Cap. VI - Cumplimiento de estándares de la Ley 5/1999 de urbanismo**

Para la determinación de los estándares mínimos de sistemas locales de Espacios Libres Públicos, Equipamientos y plazas de aparcamiento del sector se ha tenido en cuenta lo determinado por el art. 42.2. (por remisión del art. 46.3) de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Para la aplicación de dichos parámetros de reserva al presente sector se han de tener en cuenta los siguientes parámetros de superficie y edificabilidad a partir de los parámetros gráficos del **Plan General de ordenación Urbana** para el presente sector, corregidos a partir de la medición topográfica real:

S. Neta SECTOR	144.478,27 m <sup>2</sup>	55,00 viv/ha 794,63 viv
SG 1.14	5.384,30 m <sup>2</sup>	
SG E-8	38.118,00 m <sup>2</sup>	
S + SGE =	187.980,57 m <sup>2</sup>	

## APROBACIÓN DEFINITIVA

EDIFICABILIDAD		APVTO.	
VCL	60.046,98 m <sup>2</sup>	65,970 %	<b>60.049,98 m<sup>2</sup></b> 64,93 %
VCP	30.974,331 m <sup>2</sup>	34,030 %	<b>27.376,45 m<sup>2</sup></b> 29,60 %
OU	10.113,479 m <sup>2</sup>		<b>5.056,74 m<sup>2</sup></b> 5,47 %
	101.134,79 m <sup>2</sup>	100,00 %	<b>92.518,20 m<sup>2</sup></b> 100,00 %
Edif. T = 70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s/Sup. (excl. SG)	101.134,79 m <sup>2</sup>		
Edificabilidad residencial	91.021,31 m <sup>2</sup>		

EXIGENCIA LEGALES LU CyL y RUCyL

DOT. LOCALES	Equipamiento (15 m <sup>2</sup> /100 5%) 106.b RU	<b>15.170,22 m<sup>2</sup></b>	EQUIP
ELP (20 m <sup>2</sup> /100 10%) 105.b RU		<b>20.226,96 m<sup>2</sup></b>	ELP
Nº plazas APARCAMIENTO			
Uso público (>50%) (2 Ud / 100) 104 RU		2.023	P

**Sistema local de espacios libres públicos**

El art. 42.2.a de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León exige una reserva para Espacios Libres Públicos de 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles.

La aplicación de dicho coeficiente a la **edificabilidad total permitida por el Plan de 101.134,10 metros cuadrados** exige una **reserva mínima de 20.485,41 metros cuadrados** para espacios libres.

**Sistema local de equipamientos**

El art. 42.2.a de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León exige una reserva para Equipamientos de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles.

La aplicación de dicho coeficiente a la **edificabilidad total permitida por el Plan de 101.134,79 metros cuadrados** exige una **reserva mínima de 15.170,22 metros cuadrados** para **equipamientos locales** del sector.

**Plazas de aparcamiento**

El art. 42.2.b de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León exige una reserva para aparcamientos de dos plazas (al menos una de ellas de uso público) por cada 100 metros cuadrados construibles.

La aplicación de dicha caeficiente a la edificabilidad total permitida de **101.134,79 metros cuadrados** exige una **reserva mínima de 2.023 plazas**, de las cuales al menos **1.012 han de ser de uso público**.

En el plano de la **red viaria** (Plano 2.3) se justifica la **previsión de plazas públicas de aparcamiento** en número de **1.017 plazas de uso público**, 34 de ellas reservadas para **minusválidos**, con lo que se cumple sobradamente con el estándar mínimo aplicable para el presente plan parcial (2.023 plazas en total, de las cuales al menos 1.012 de uso público).

El art. 63, apartado 1 del PGOU de Palencia, en edificios de nueva planta de uso residencial, exige ejecutar una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de vivienda incluidas zonas comunes.

A efectos de cumplimiento de la anterior dotación de plazas de aparcamiento se establece la obligación de construcción de **una plaza (de dominio privado) de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad residencial asignada a la parcela**, a construir en el interior de la parcela, ya sea en sótano, en planta baja o en superficie. En el ámbito del sector se dispondrá pues de, al menos, **910 plazas de aparcamiento de uso privativo, vinculadas a las viviendas**.

Asimismo, se establece la obligación de construcción de **una plaza (de dominio privado) de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad de uso terciario (Otros Usos)** a construir en el interior de la parcela, ya sea en sótano, en planta baja o en superficie. En el ámbito del sector se dispondrá pues de, al menos, **101 plazas de aparcamiento de uso privativo, vinculadas a las parcelas de uso terciario**.

El número total de plazas previsto es de **2.028 unidades (vía pública + viviendas + suelo terciario = 1.017 + 910 + 101)**, con lo que se supera el mínimo establecido legalmente, de 2.023.

## Cap. VII- Determinaciones relevantes del planeamiento urbanístico y territorial

No existe ningún planeamiento de ámbito territorial que sea aplicable a los terrenos del sector.

En cuanto al **planeamiento urbanístico general**, el plan general de ordenación urbana regula los parámetros básicos de ordenación general, que se han reflejado en el apartado anterior, (por lo que se dan por reproducidos) en cuanto a la regulación de usos permitidos, delimitación del sector, densidades máxima y mínima de viviendas, variedad tipológica, integración social y variedad de usos.

Es particularmente relevante la determinación del plan general en cuanto a la reserva de un espacio de equipamiento para la protección de cementerio, y la exigencia de una reserva de equipamiento público que, necesariamente deberá estar localizada colindante a la existente en el vecino sector UZPI.3 y ocupando todo el

fondo norte del sector.

La disposición de estas reservas, y su estricta localización condiciona de manera muy importante las posibilidades de diseño de sector, y de ubicación de los distintos usos dentro del mismo.

En las hojas de Datos Resumen, se recogen los datos básicos establecidos por el plan general.

#### Cap. VIII- Grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento urbanístico anteriormente vigentes

El plan general vigente de 2008, regula el sector como suelo urbanizable de uso residencial.

Sin embargo, el anterior plan general de 1992 (ya derogado y sustituido por el de 2008), clasificaba el sector como suelo industrial, dentro del suelo programado, como sector número 9.

En desarrollo del plan de 1992 se aprobó el plan parcial de ordenación de uso industrial del sector 9, cuyo anuncio de información pública relativo a la aprobación definitiva aparece en el Boletín oficial de Castilla y León nº 237, de 7 de diciembre de 2001.

No obstante, el plan parcial industrial mencionado no fue objeto ninguna gestión urbanística, por lo que el Plan General de 2008 lo deroga, previendo una nueva ordenación detallada mediante Plan Parcial de Ordenación de carácter residencial.

#### Cap. IX- Determinaciones de ordenación general

El plan general prevé las siguientes determinaciones para el desarrollo del presente sector.

**Ficha de sector**

Normativa Urbanística. Fichas

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO		SUZ-7.R	
------------------------------	--	---------	--

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

Superficie del sector (S) (excluidos sistemas generales)	143.353 m <sup>2</sup>				
Uso predominante	Residencial				
Uso prohibido	Industrial				
Edificabilidad máxima (s/S)	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				
Superficie sistemas generales (SG)	Exteriores (SGE)	SG V-1.14: 5.270 m <sup>2</sup>	SG E-8.: 38.118 m <sup>2</sup>		
	Interiores (SGI)				
Superficie total (S+SGE)	186.741 m <sup>2</sup>				
Densidad máxima viviendas	55 viviendas/ Ha (3)				
Densidad mínima de viviendas	45 viviendas/ Ha (3)				
Índice de Integración social	34 % s/ edificabilidad residencial				
Índice de variedad tipológica	20% s/tipología predominante				
Índice de variedad de usos	Residencial	90% s/E total	V. colec. V. Unif.		
		VP 34% s/ER	VL 66% s/ER		
	Otros usos	10% s/E total			

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA**

La ordenación del sector deberá recoger de forma vinculante como equipamiento deportivo una franja señalada en planos, paralela al equipamiento existente en desarrollo del Área 3 (UZPI-3).

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Los sistemas locales de espacios libres deberán disponerse tangentes al sistema general de protección del cementerio.

**GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial y Proyecto de Actuación
INICIATIVA PARA LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO	Pública
PROGRAMACIÓN	6 años

## Normativa Urbanística. Fichas

## SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

## SUZ-7.R

## CONDICIONES PARTICULARES DE LAS INFRAESTRUCTURAS

**Abastecimiento:** Conexión a la red general mediante tubería de nueva creación con diámetro de 400mm.

**Saneamiento:** Conexión a la red general de saneamiento existente.

Las pluviales se incorporan al cauce mediante incorporación al encauzamiento del Arroyo de Villalobón.

- (1) El porcentaje establecido para vivienda protegida sobre la edificabilidad residencial se entenderá como mínimo.
- (2) El porcentaje establecido para otros usos sobre el aprovechamiento total se entenderá como máximo.
- (3) El número máximo de viviendas será el resultado de multiplicar la densidad por la superficie del sector excluidos sistemas generales.

E total Superficie edificable total

ER Superficie edificable residencial

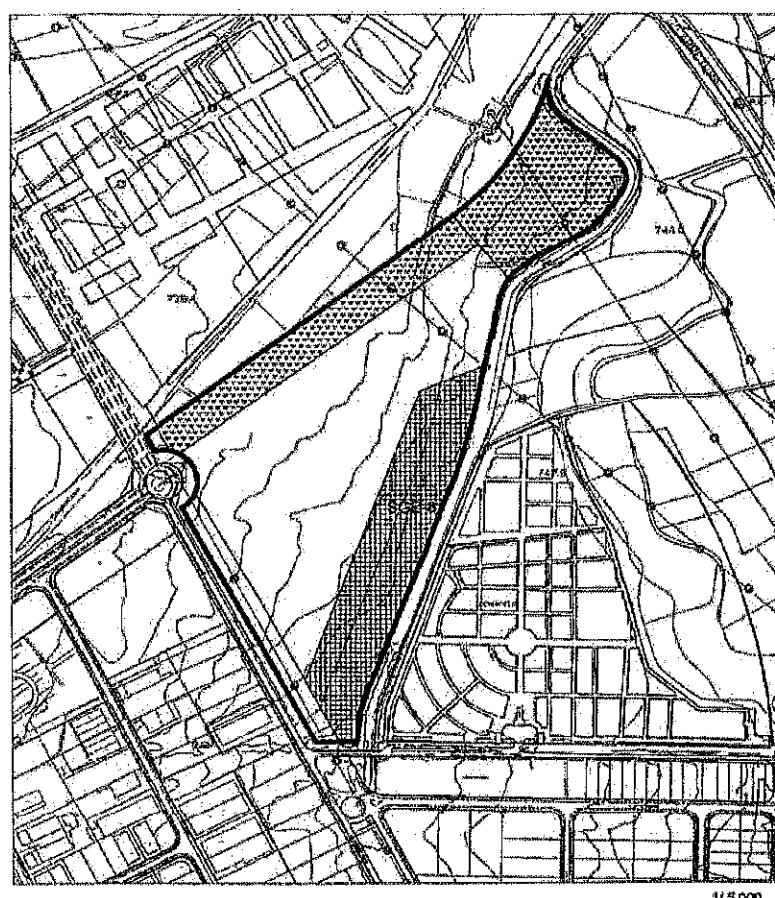
VP Vivienda de protección pública

VL Vivienda libre

*Normativa Urbanística. Fichas*

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SUZ-7.R



Plan General de Ordenación Urbana de Palencia

## DI-PI PLANOS DE INFORMACIÓN

En planos a Escala 1:10.000 y 1:2.000 el Plan configura la **estructura urbana**, estableciendo las condiciones pormenorizadas de ordenación vinculantes en el suelo urbanizable para el presente sector según el plan general de ordenación urbana vigente.

En planos a Escala 1:1.000 se representan los demás parámetros de información física y parcelaria necesarios para el análisis previo del terreno incluido en el sector.

La documentación gráfica de información incluye los siguientes planos (Serie 1):

- PI - 01 - Situación y Clasificación
- PI - 02 - Ordenación según Plan General
- PI - 03 - Levantamiento topográfico
- PI - 04 - Plano de estructura de la propiedad
- PI - 05 - Edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación
- PI - 06 - Dotaciones urbanísticas

## DN-MV MEMORIA VINCULANTE

### **T I - CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

El Plan General de Ordenación Urbana de Palencia se aprobó definitivamente por **Orden del Consejero de Fomento de la Junta de Castilla y León de 16 de Octubre de 2008 (ORDEN FOM/1848/2008)**, por la que se aprueba definitivamente la **Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia**. (B. O. C y L, Suplemento al nº 216, de 7 de Octubre de 2008).

En documento Anejo se reproduce el acuerdo de aprobación definitiva.

El presente plan parcial tiene por objeto desarrollar parte del suelo urbanizable previsto por el Plan General de Ordenación Urbana, en concreto el Sector 7 (CIUDAD DEPORTIVA).

### **T II - OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE LA ORDENACIÓN**

#### **Sistema viario del sector**

La ordenación del presente plan parcial está fuertemente condicionada por su condición de espacio de cierre del término municipal, ya que su cercanía con el término vecino del municipio de Villalobón y, sobre todo, su proximidad a la Variante de Palencia, que hace de barrera infranqueable del territorio.

Por su lado noroeste, el sector delimita con la reserva para espacio deportivo del Sector UZPI 3, la cual a su vez, se encuentra atravesada por el Arroyo de Villalobón, configurando una segunda barrera natural.

Por si fuera poco, la colindancia con la Acequia de Palencia por el nordeste, que separa los escasos metros que distan hasta el cementerio de la ciudad cierra el sector por este otro extremo.

Tales situaciones hacen del sector una pieza de territorio cerrado por tres de sus lados, por lo que la única opción posible de tramar una comunicación viaria se

ciñe a la Avda de la Comunidad Europea que conecta el polígono industrial de San Antolín con la Ctra. de Villalobón, vía urbana de alta capacidad y de fuerte intensidad de tráfico en horas punta.

La solución viaria se ha resuelto con un viario principal que sale de la Avda de la Comunidad Europea, circunvala el sector y vuelve a desembocar de nuevo a la misma avenida.

A partir de esta vía única se localizan los distintos usos previstos: el uso residencial a partir de manzanas de dos edificios en su lado próximo al cementerio y de torres exentas en los lados colindantes a la Avda de la Comunidad Europea y la Ciudad Deportiva.

A su vez se ha previsto un conjunto de **cinco viales secundarios que atraviesan el sector, en sentido este-oeste**, para formar una malla urbana, que faciliten la circulación en el interior del ámbito y una mayor permeabilidad viaria y peatonal.

Si bien las torres, en general solucionan su acceso desde el viario principal, en los bloques de viviendas del lado de la ciudad deportiva se abren **viales secundarios de servicio**, que permiten la comunicación directa con el espacio libre central, alrededor del cual se ubican prácticamente todas las viviendas.

A su vez, las torres de viviendas, se agrupan formando manzana en grupos de tres torres como máximo, permitiendo por los costados de la misma el **acceso peatonal al espacio libre central**.

En el **Plano del sistema viario** se establecen las distintas secciones de calle, con la distribución de la misma entre acerado peatonal, bandas de aparcamiento y calzada.

Se ha configurado una trama viaria en la que los acerados peatonales disponen de una anchura mínima de 2,00 metros para garantizar la seguridad y la calidad de los desplazamientos peatonales, en consonancia con una implantación esencialmente residencial.

En el entramado viario se han previsto reservas para la **parada de transporte público** junto a la glorieta del Campo de Fútbol y, distribuidos a lo largo de todo el sector, espacios para la ubicación de los contenedores de residuos urbanos.

Dentro de la documentación gráfica de ordenación detallada, se incluye un **plano de secciones y de rasantes** de la trama viaria, donde se establecen todos los parámetros detallados de la trama viaria.

El trazado de toda la trama viaria, y los giros de trazado, han sido diseñados para cumplir con el **código técnico de la edificación** (se justifica gráficamente su cumplimiento).

Asimismo, se ha tenido en cuenta el diseño del mallado de la red viaria, los espacios públicos colindantes a las viviendas y la ubicación de las bandas de aparcamiento en la vía pública, las **necesidades excepcionales de acceso rodado** (bomberos, ambulancias, mudanzas, etc) de forma que siempre esté expedido el acceso al costado de los edificios y a los portales de acceso a viviendas.

#### Localización de espacios libres públicos

Las reservas de espacios libres públicos se han resuelto mediante su articulación en seis piezas. Se ha situado en distintas zonas del sector para garantizar que la mayor parte de las viviendas dispongan de una zona verde en su área inmediata.

Asimismo, con ello se consigue que la secuencial construcción de viviendas del sector, que previsiblemente será de centro de ciudad (Avda Comunidad Europea) hacia final del término municipal, permita la urbanización acompasada de los espacios libres asociados a las viviendas.

La primera de ellas (EL-1, 5.775,06 m<sup>2</sup> - EL-2, 3.103,47 m<sup>2</sup>) forma un **espacio central a las torres de viviendas más próximas a la Avda de la Comunidad Europea y al espacio terciario** de la glorieta del campo de fútbol. Un vial separa las dos piezas de zona verde.

La segunda reserva de espacios libres (EL-3, 3.461,80 m<sup>2</sup>) se sitúa **entre el las torres de la ciudad deportiva y bloques de viviendas** paralelos al cementerio (manzana 4, formando un recinto protegido del tráfico y proporcionando un área verde con vocación peatonal.

La tercera pieza de espacio libre público (EL-4, 2.084,97 m<sup>2</sup>) se ha situado entre las manzanas de viviendas 5 (paralela al cementerio) y 9 (junto a la ciudad deportiva).

La cuarta pieza principal de espacio libre público (EL-5, 1.128,93 m<sup>2</sup>) se ha situado entre las manzanas de viviendas 6 (paralela al cementerio) y 8 (junto a la ciudad deportiva).

Se ordena un espacio libre más de (EL-6, 4.931,18 m<sup>2</sup>) que cierra por el este el emplazamiento residencial y lo comunica dando solución de continuidad a las cesiones obligatorias de equipamiento para ampliación de la ciudad deportiva.

El diseño de todas las reservas de espacios libres públicos, cumple los requisitos exigidos por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, tanto en cuanto a tamaño mínimo de 500 metros cuadrados como en cuanto a que en los mismos se puede inscribir una circunferencia de 20 metros de diámetro. En el plano de ordenación aparece reflejado gráficamente el trazado de dicha circunferencia.

La suma de los seis espacios libres públicos (**20.485,41** metros cuadrados)

APROBACIÓN DEFINITIVA

---

cumplen con el mínimo exigido por la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados del uso predominante - la edificabilidad total permitida por el Plan de 101.134,10 metros cuadrados exige una reserva mínima de 20.226,96 metros cuadrados para espacios libres).

A, su vez la división del sector en dos unidades de actuación para su gestión, se ha realizado teniendo en cuenta la distribución de los espacios libres públicos de modo que cualesquiera que sean las primeras viviendas que se construyan éstas dispongan de al menos un mínimo de zona verde urbanizado con carácter previo o simultáneo a la ocupación de las viviendas.

#### Localización de equipamientos – Dotaciones Urbanísticas Públicas

La parcela de reserva de **dotaciones locales para equipamiento**, de **41.960,92 metros cuadrados** se localiza en el lateral noroeste del sector, cumpliendo las previsiones estrictas del plan general, que ha programado la construcción de la ciudad deportiva en esta área de la ciudad.

La pieza de equipamiento dispone de un acceso longitudinal desde la Avda de la Comunidad Europea, bordeando todo el equipamiento deportivo, de forma que permita distintas posibilidades de acceso al mismo, y un acceso desde el sector residencial directamente a la ciudad deportiva.

#### Plazas de aparcamiento

La distribución de plazas de aparcamiento se ha hecho de manera prácticamente homogénea por toda la trama de viales del sector.

De esta forma se garantiza por un lado que los usuarios de todas las viviendas, dispongan de la posibilidad de aparcar en zonas próximas a las mismas. Además se garantiza, de esta forma, que la construcción de los aparcamientos sea progresiva y se acompañe a la construcción de nuevas viviendas.

En el plano de la **red viaria** (Planos PO.03.1 y PO 03.2) se justifica la previsión de plazas públicas de aparcamiento en número de **1.017 plazas de uso público**, con lo que se cumple sobradamente con el estándar mínimo aplicable para el presente plan parcial (2.023 plazas en total, de las cuales al menos 1.012 de uso público).

Dentro de la documentación gráfica de ordenación detallada, se incluye un plano de **secciones** y de **rasantes** de la trama viaria, donde se establecen todos los parámetros detallados de la trama viaria, y entre ellos la justificación de plazas de aparcamiento.

A efectos de cumplimiento de la anterior dotación de plazas de aparcamiento se establece la obligación de construcción de **una plaza (de dominio privado) de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad residencial asignada a la parcela**, a construir en el interior de la parcela, ya sea en sótano, en planta baja o en superficie. En el ámbito del sector se dispondrá pues de, al menos, **910 plazas de aparcamiento de uso privativo, vinculadas a las viviendas**.

Asimismo se establece la obligación de construcción de **una plaza (de dominio privado) de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad de uso terciario (Otros Usos)** a construir en el interior de la parcela, ya sea en sótano, en planta baja o en superficie. En el ámbito del sector se dispondrá pues de, al menos, **101 plazas de aparcamiento de uso privativo, vinculadas a las parcelas de uso terciario**.

El número total de plazas previsto es de **2.028 unidades (vía pública + viviendas + suelo terciario = 1.017+ 910 + 101)**, con lo que se supera el mínimo establecido legalmente, de 2.023.

Se ha cumplido estrictamente con la legislación reguladora de la accesibilidad, estableciendo unas reservas de **34 plazas de aparcamiento público para minusválidos**.

Además de las plazas mencionadas se ha previsto una playa de aparcamientos al inicio de la reserva de equipamiento de protección del cementerio.

### Regímenes y Tipologías de vivienda

Adaptándose a la previsión que para el sector contenía el plan general se ha ordenado el sector con tipologías de **vivienda colectiva**.

Se ha optado por su desarrollo en dos tipologías distintas, torres exentas y bloque lineales de vivienda colectiva (de dos o tres bloques por manzana).

Está previsto que todos los edificios (**torres y bloques lineales**) dispongan de un **espacio privado colindante al edificio**, no edificable sobre rasante, pero si utilizable para la construcción de sótanos y semisótanos y para la previsión de plazas de aparcamiento privado dentro de la manzana y fuera de la vía pública.

A su vez dicha solución permitirá la creación de espacios de **soleamiento y ventilación de las viviendas**, sin necesidad de que la construcción residencial se vea obligada a la construcción de patios interiores y garantizando en todo momento que la totalidad de las viviendas del sector serán **exteriores**.

Se han configurado bloques de vivienda con un mínimo de 24 y un máximo de 81 viviendas, tendiendo a la configuración de edificios adaptados al tamaño medio de las promociones y de los promotores más habituales en el mercado palentino, y de forma que se permita adaptar el tamaño de las promociones a las actuales

circunstancias de la demanda inmobiliaria, menos intensiva que en los pasados años.

La suma de viviendas total que como **máximo** permite la ordenación del sector es de **794** viviendas y el número **mínimo** a construir es de **650** viviendas.

En cuanto al régimen de vivienda, se prevén, de acuerdo con las previsiones de ordenación del plan general para el sector, variables de **Vivienda Colectiva Libre** (VCL) y **Vivienda Colectiva** sometida a algún régimen de **protección** (VCP).

La distribución de las viviendas sometidas a algún régimen de protección se ha realizado de manera más o menos homogénea por todo el sector, garantizando la evitación de efecto gueto.

La **orientación de las manzanas** de viviendas más próximas al cementerio, se ha planteado de manera perpendicular al mismo, de forma que las fachadas principales de los edificios no miren al mismo.

#### **Edificaciones destinadas a otros usos**

El plan general reserva un 10 por ciento de la edificabilidad a **Otros Usos**, que el plan parcial propone destinarlos a usos terciarios.

Al efecto se proponen dos **manzanas de Uso Terciario**, donde se pueden materializar un máximo de 10.113,479 metros cuadrados de edificabilidad.

La ordenanza de estas manzanas permite la edificación libre dentro de la parcela.

Se han configurado sendas manzanas, de 6.189,82 m<sup>2</sup> y 9.042,91 m<sup>2</sup> de superficie.

Las dos (M1 y M11) se sitúan dando frente a la Avda de la Comunidad Europea.

Con ello se pretende garantizar el reparto de la edificabilidad de los usos débiles en todo el sector, garantizando una mínima mezcla de usos.

Las dos piezas terciarias, se ubican en sendos extremos del sector con acceso directo mediante glorieta a la Avda de la Comunidad Europea, de forma que los usos futuros de dichos solares, una vez sean edificados, interfieran lo menos posible con el tejido residencial, de modo que será posible el acceso de vehículos y de personas a los mismos, sin que dicho tráfico genere molestias al tejido residencial interior del sector.

### Delimitación de unidades de actuación

Para facilitar la gestión y el desarrollo del sector se han delimitado dos unidades de actuación (Plano PO.05).

El sector puede comenzar a desarrollarse de manera independiente por cualquiera de las dos unidades.

Se pretende, por un lado ajustar el tamaño de la unidad de gestión urbanística a las **parámetros actuales de demanda inmobiliaria**, más bien contenida, a la vez que se reduce el número de propietarios por unidad de ejecución, lo que redundará en una menor dificultad para alcanzar un acuerdo de equidistribución entre los propietarios afectados.

La delimitación de unidades de ejecución se ha realizado incluyendo en las mismas parcelas edificatorias, junto con una parte de las dotaciones urbanísticas de uso y dominio público (espacios libres y equipamientos).

Por otra parte, dado la necesidad del municipio de disponer de la **reserva de terrenos para la ciudad deportiva**, con objeto de planificar adecuadamente su ocupación, se han incluido las cesiones para este equipamiento repartidas entre las dos unidades, de forma que no es necesario esperar a la ejecución completa del plan parcial, que pudiera durar varios años, para que por el Municipio vaya obteniendo los terrenos necesarios para la ciudad deportiva.

Al objeto de garantizar un equilibrio en cuanto a los beneficios y cargas de ambas unidades de actuación se ha cumplido con el requisito legal de diferencias máximas de aprovechamiento entre unidades dentro de un mismo sector (art. 73.2.c de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 108 y 237 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).

Asimismo, se han delimitado de forma de cada una de las dos incluye una superficie mínima destinada dotaciones públicas.

### Tablas resumen de unidades de actuación

	Sist. Gral ext.	SUPERFICIE	Superf Total	Superf sin Apvto	Via Pec (D.P.Preex.)
UE-1	35.526,92	83.230,97	118.757,89	678,00	59.241,12
UE-2	7.975,38	61.247,30	69.222,68	793,80	33.277,08
	43.502,30 m <sup>2</sup>	144.478,27 m <sup>2</sup>	187.980,57 m <sup>2</sup>	1.471,80 m <sup>2</sup>	92.518,20 m <sup>2</sup>

	Nº viv.	VCL	VCP	
UE-1	487 viv	369 viv	118 viv	10.037,39 m <sup>2</sup>
UE-2	307 viv	156 viv	151 viv	0,00 m <sup>2</sup>

794 viv	525,00 viv	269,00 viv	10.037,39 m <sup>2</sup>
---------	------------	------------	--------------------------

	SUP. S. GRAL	SUP. EQUIPA.	SUP. ELP	SUP. VIALES
UE-1	35.526,92 m <sup>2</sup>	16.569,14 m <sup>2</sup>	13.131,92 m <sup>2</sup>	23.780,49 m <sup>2</sup>
UE-2	7.975,38 m <sup>2</sup>	25.391,78 m <sup>2</sup>	7.353,49 m <sup>2</sup>	19.157,13 m <sup>2</sup>
	43.502,30 m <sup>2</sup>	41.960,92 m <sup>2</sup>	20.485,41 m <sup>2</sup>	42.937,62 m <sup>2</sup>

	SUP. OU	SUP. VCL	SUP. VCP	SUP. TOTAL
UE-1	15.232,73 m <sup>2</sup>	13.506,65 m <sup>2</sup>	1.010,04 m <sup>2</sup>	118.757,89 m <sup>2</sup>
UE-2	0,00 m <sup>2</sup>	3.570,00 m <sup>2</sup>	5.774,90 m <sup>2</sup>	69.222,88 m <sup>2</sup>
	15.232,73 m <sup>2</sup>	15.730,33 m <sup>2</sup>	8.131,26 m <sup>2</sup>	187.980,57 m <sup>2</sup>

### *T III - ORDENACIÓN GENERAL*

#### Cap. I Cumplimiento de determinaciones de la ordenación general: reserva de sistema general viario

El plan parcial cumple con las determinaciones de ordenación general, que en lo que a reserva de sistemas generales prevé la obtención para el municipio de una parcela de **5.384,30 metros cuadrados** de **Sistema General Viario**, los cuales deberán permitir en el futuro que el ayuntamiento proceda al desdoblamiento viario de la Avda. de la Comunidad Europea.

La transmisión de la totalidad de dichos terrenos a favor del municipio se producirá con la gestión de las dos unidades de actuación previstas para la ejecución del sector.

#### Cap. II Cumplimiento de determinaciones de la ordenación general: reserva de sistema general de equipamiento - protección de cementerio

Al igual que con la reserva de terrenos para sistema general viario, con la gestión del presente plan, se procederá a la incorporación al proceso de gestión urbanística y por lo tanto se incluirán dentro de las obligaciones de cesión de terrenos a favor del municipio una reserva de 38.118,00 m<sup>2</sup> destinados a sistema General de Equipamiento que coinciden con la banda de protección de 100 metros de anchura del cementerio.

De los 38.118,00 m<sup>2</sup> destinados a sistema General, 2.215 m<sup>2</sup> corresponderán a parte del desvío de la vía pecuaria (dominio público pecuario regional), el resto (35.903 m<sup>2</sup>), se destinan al sistema general de protección del cementerio.

La transmisión de dichos terrenos a favor del municipio se producirá con la gestión de las **unidades de actuación 1 y 2**, a las que se han adscrito.

### **Cap. III Cumplimiento de determinaciones de la ordenación general: usos del suelo y densidad de viviendas**

Para la ordenación detallada se han tenido en cuenta las prescripciones establecidas por el plan general, en cuanto a Usos del Suelo, y densidad máxima de viviendas.

#### DATOS PGOU

S. Neta SECTOR	144.478,27 m <sup>2</sup>	55,00 viv/ha	794,63 viv
SG 1.14	5.384,30 m <sup>2</sup>		
SG E-8	38.118,00 m <sup>2</sup>		
S + SGE =	187.980,57 m <sup>2</sup>		

La densidad máxima permitida es de 55 viviendas por hectárea, calculado sobre la superficie neta del sector que es de 144.478,27 m<sup>2</sup>, lo que significa un **número máximo de viviendas para todo el sector de 794 viviendas**.

Además, se ha tenido en cuenta que el 34 % de la edificabilidad residencial debe ser destinado a vivienda con algún régimen de protección pública.

En aplicación dicho parámetro resultan las siguientes edificabilidad máximas aplicables para todo el sector a cada uno de los usos:

#### Edificabilidad

VCL	60.046,98 m <sup>2</sup>	59,37 %
VCP	30.974,331 m <sup>2</sup>	30,63 %
OU	10.113,479 m <sup>2</sup>	10,00 %
	<b>101.134,79 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

Edif. T = 70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> s/Sup. (excl. SG) 100.134,79 m<sup>2</sup>

Teniendo en cuenta que las siglas de cada uso son las siguientes:

VCL: Vivienda colectiva libre.

VCP: Vivienda colectiva protegida.

OU: Otros usos (terciario).

## **T IV - ORDENACIÓN DETALLADA**

### **Cap. I Justificación de las previsiones la ordenación**

**detallada establecida por planeamiento general**

El plan general ha previsto, en cuanto a la ordenación detallada, la localización de las reservas locales de equipamientos y de los sistemas locales de espacios libres públicos.

En aplicación de lo dispuesto en el art. 138.4 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se identifican las modificaciones de la ordenación detallada previstas en el plan general:

1) La ordenación detallada propuesta cumple con la localización del sistema local de equipamientos, al cual se le asigna una anchura de 40 metros en su zona más estrecha., al objeto de dar cumplimiento al número y dimensión mínima (12,5 m<sup>2</sup>) plazas públicas de aparcamiento exigibles por la normativa del plan general.

2) Las previsiones del plan general en cuanto a la localización de las reservas de espacios libres públicos.

El plan general ha previsto que el sistema local de espacios libres públicos se ubique tangente al sistema general de protección del cementerio. Sin embargo la disposición de los bloques de viviendas se ha resuelto evitando en lo posible las vistas al cementerio, tal como se ha justifica en la memoria vinculante.

La ubicación del espacio libre local tangente al cementerio, hubiera supuesto que las viviendas (las cuales siempre es deseable que se orienten hacia espacios libres públicos) se orientasen precisamente hacia el cementerio, lo que se ha tratado de evitar como punto de partida en la ordenación del conjunto.

La opción elegida para la ordenación detallada del espacio libre público ha sido la previsión de las cinco piezas principales, ubicadas en el espacio central del sector, y bordeando las mismas, situar las viviendas, de forma que la mayor parte de viviendas dispongan de vistas directas hacia el espacio libre público.

Se ha considerado que la distancia al cementerio que supone la banda de protección es suficiente. En cualquier caso, la localización del espacio libre junto a la banda de protección del cementerio hubiera supuesto localizar el espacio libre al límite del espacio urbano.

Se considera que se garantizan mayores niveles del sentido de apropiación del espacio público, y con ello mayor seguridad en su uso diario, si éstos se localizan los más inmediatos posible a los edificios residenciales y a los circuitos diarios de tránsito peatonal. Sin ninguna duda un espacio libre tangente o contiguo a la banda de protección del cementerio hubiera sido un espacio más inseguro, sobre todo en horas sin luz natural.

Únicamente se ha ubicado una pequeña reserva de espacio libre fuera del espacio central de sector en la unidad de actuación 2, tangente a la acequia de Palencia, como un elemento de continuidad con la reserva de 1.804,73 m<sup>2</sup> de vía

pecuaria y con los caminos de dicha acequia.

## **Cap. II Movimientos de población y mercancías derivados del desarrollo del sector**

### **DESPLAZAMIENTOS DENTRO DEL SECTOR:**

En este Sector residencial, se ha intentado disminuir los desplazamientos en el interior del sector, las distancias de los servicios más utilizados son muy reducidas.

El tamaño del sector hace que los recorridos sobre todo a pie, de bajo impacto, es el que llevará la mayor parte del peso en los desplazamientos internos.

Dentro del sector se evita el paso de tráfico (sin origen-destino en el sector) de vehículos motorizados, ya que este flujo no es posible por el sector, dada la configuración del mismo pues no tiene conexión con otro barrio al estar en el límite del municipio.

Los movimientos de paso se producen fuera del sector por la Avenida Comunidad Europea en todo caso las velocidades ya limitadas son moderadas (50 km/h). Esto junto con un límite en el interior de los desplazamientos exclusivos para los residentes, con velocidades de 30 Km/h hace que sean compatibles con los movimientos a pie - bici.

Los aparcamientos en el viario se reparten uniformemente por el Sector, y además de los aparcamientos propios en el interior de los edificios, se proyectan unos aparcamientos periféricos disuasorios unidos al vial del sistema general interior Avenida Comunidad Europea (este vial se proyecta desde el Plan General como un cinturón de recorrido periférico a la ciudad. Anillo que se ejecutará en un futuro). Así pues estos aparcamientos que evitarán los movimientos por las calles residenciales.

Las calles locales siempre tienen como uno de sus objetivos fundamentales servir a los edificios colindantes, siendo típico en ellas, que los peatones interfieran la circulación considerablemente.

En estas calles es difícil establecer relación alguna entre la velocidad y el índice de servicio i/c. Aunque los criterios para determinar los Niveles de Servicio son muy discutibles, que se recoge en la siguiente tabla, a título sólo de orientación, ya que en estas calles es de mayor interés analizar individualmente las intersecciones que valorar de forma global un itinerario. En nuestro caso dentro del sector nos encontraríamos en un nivel A.

#### **NIVELES DE SERVICIO PARA CALLES LOCALES**

Nivel de servicio

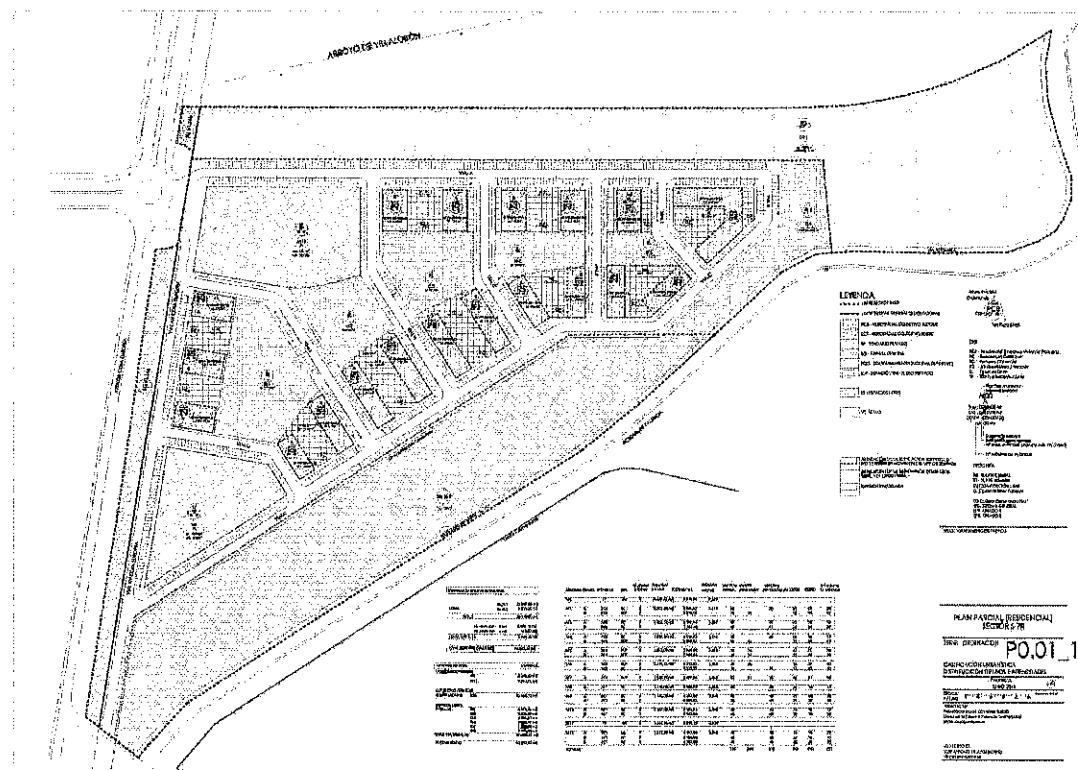
CONDICIONES TÍPICAS DE CIRCULACIÓN

	Definición	Velocidad media (km/h)
A	Circulación fluida aunque son admisibles algunas detenciones	> 40
B	Circulación estable, con pequeña demoras	> 30
C	Circulación estable, con demoras considerables, pero aceptables	> 25



El sector se ha diseñado de tal forma que no existan fondos de saco, además busca dos tipos de movimientos uno perimetral, del desarrollo del propio sector y de la posible realización de la ciudad deportiva de Palencia. Y otro intersticial, para que la posible construcción del sector no interfiera en la vida propia del sector.

El movimiento peatonal se pretende se desarrolle dentro del espacio libre público previsto de tal forma que 5 piezas ajardinadas que se ubican en el centro del sector para que las edificaciones se desarrollen en su entorno. Estas piezas se ven atravesadas por las vías o calzadas de tal forma que conviven movimientos de vehículos, peatonales y de descanso, para dotar de una mayor seguridad al barrio, ya que este sector se encuentra en la periferia urbana. Y así evitar espacios residuales. En el siguiente gráfico se puede apreciar esto.



#### DESPLAZAMIENTOS FUERA DEL SECTOR.

El mayor problema como en todos los sectores de nueva creación es la conexión con el resto de la ciudad ya que al tratarse de un sector periférico, los desplazamientos entre este barrio y ciudad serán inevitables y aumentarán el caudal de tráfico. Las tres conexiones más importantes son:

La primera al oeste, con destino al centro de la ciudad, hacia la Avenida de Cataluña, atravesando la Avenida de Brasilia.

La segunda al norte con destino a la ciudad, Villalobón (localidad del alfoz de la ciudad) y hacia la autovía A62;

Por último, la tercera es también por la Avenida de la Comunidad Europea hacia el Polígono de San Antolín y salida a Valladolid.

La capacidad de absorber vehículos es mucho mayor la que ofrece la Avenida de la Comunidad Europea ya que es de doble carril. Así como la Avenida de Cataluña y su prolongación hacia Cardenal Cisneros.

Para reducir la generación de un elevado flujo de automóviles, se recomienda la incorporación del nuevo barrio a la red de transporte público municipal existente, una vez reciba los primeros vecinos tras la construcción de las primeras viviendas. Ello, desincentivará el uso del coche particular, estimándose que, a partir de ese momento, el transporte público pueda capturar una alta proporción de los movimientos de personas, de y hacia la ciudad.

Aún más con la proximidad del polígono.

La generación de movimientos en flujos a y desde el barrio se estima a continuación:

Entre los agentes que establecen la generación de viajes, se pueden indicar los siguientes:

Nivel de vehículos por vivienda, nivel de renta, nº de habitantes por vivienda, tipo de trabajo de los habitantes, distancia a la ciudad y su centro, población, población activa, medios de transporte, distancia a centros comerciales reconocidos, Autobús urbano.

La densidad máxima del sector de 794 viviendas, produce una población máxima a establecerse de 2382 habitantes, si se considera una media de 3 habitantes por vivienda.

Ratio de vehículos por vivienda: 1,5 veh/viv por lo que el nº de vehículos en el Sector se considera:  $1,5 \times 794 = 1191$  vehículos.

Sobre la Avenida de Cataluña se tiene en cuenta el flujo de tráfico provocado por la actividad del Polígono de San Antolín. Además sobre esta avenida se integra el tráfico del Cementerio al lado de nuestro sector. Se trata un tráfico puntual, y en fechas muy concretas, de mayor afluencia en festivos.

Del mismo modo la Avenida de la Comunidad Europea conecta con la carretera de Castrojeriz y Autovía A-65 dirección León –Madrid, cuyo tráfico aunque menor no es menos importante.

En todo caso el uso residencial se considera como generador de todo el

tráfico ya que los equipamientos del sector se sitúan de forma diferenciada en cuanto al horario de uso.

A efectos del conjunto de intensidades de tráfico, se considera que el cien por cien del mismo se genera para un periodo diario de doce horas.

La velocidad media del tramo se considera de 40 Km/h reduciéndose la velocidad a cero ó 10Km/h en el punto de entrada de la rotonda de acceso al sector así como en la rotonda de la Avenida Brasilia, en su encuentro con la avenida de Cataluña. El trazado de la vía es de doble sentido y llano.

Los niveles de servicio se define por los dos índices habituales: velocidad y capacidad.

Índice de Servicio=  $i_{hp}/capacidad$

En arterias principales, mientras el índice  $i/c$  no pasa de 0,5 la velocidad no sufre grandes alteraciones y la probabilidad de que se sobrecargue una intersección, obligando a algunos vehículos a esperar más de un ciclo, es pequeña. La velocidad está controlada por onda de progresión. Hasta un índice  $i/c$  de 0,60, la velocidad media puede ser de 45 a 50 km/hora, el índice de congestión de las intersecciones es prácticamente nulo y el factor de hora punta típica suele estar alrededor de 0,70 aunque esto último no tiene por qué ser siempre así. Estas condiciones representan el **nivel A**.

El **nivel B** corresponde a un índice  $i/c$  de 0,70 y a una velocidad media superior a 40 km/hora. El índice de congestión de las intersecciones se sitúa alrededor de 0,1 lo que significa que alguna vez los vehículos han de esperar en las intersecciones durante más de un ciclo.

Cuando en índice  $i/c$  se encuentra entre 0,7 y 0,8, las condiciones de circulación corresponden al **nivel C**, con velocidad media no inferior a 35 km en las vías importantes. El índice de congestión de la mayor parte de las intersecciones es del orden de 0,3, siendo ya normal que bastantes vehículos tarden más de un ciclo en cruzar una intersección.

En el **nivel D** se llega a índices  $i/c$  de 0,90, y la velocidad media baja de 15 ó 20 km/hora en las grandes arterias. El índice de congestión de las intersecciones llega a ser 0,7 y hay vehículos que en de esperar más de dos ciclos en atravesar las intersecciones. Esta situación es tolerable durante periodos breves y en tramos cortos, pero, si se extiende a gran parte de la ciudad, se producen demoras inaceptables.

Cuando la intensidad se aproxima a la capacidad, todas las intersecciones se saturan y la onda de progresión pierde interés. Los índices de congestión varían de 0,7 a 1, y la intersección de menor capacidad limita todo el itinerario, siendo normal que muchos cruces queden bloqueados.

En las vías arteriales, la situación de circulación forzada llega de forma más gradual que en carreteras rurales y en autopistas, ya que los semáforos van repartiendo la congestión a lo largo de un itinerario.

En la tabla siguiente se resumen los criterios de manual de capacidad para definir los Niveles de Servicio en las arterias urbanas y suburbanas.

El mayor condicionante de la circulación en una arteria urbana es la señalización. La capacidad depende de las intersecciones críticas y otros elementos, como las pendientes y obstáculos laterales

Si existe una onda de progresión perfecta, lo que es casi imposible en calles de dos sentidos, y además hay pocos movimientos de giro y no existen interferencias importantes en los tramos entre intersecciones, puede llegarse a intensidades de 2.000 veh/hora por carril de onda verde, aunque la circulación resulta inestable y sensible a cualquier dificultad. El índice de congestión en estas condiciones es del orden de 0,95, lo que

La arteria de la Avenida de Cuba se considera que tiene un nivel de servicio C y por la implantación del sector podría alcanzar un nivel D, que se corregiría si se desdobra la vía en 4 carriles, dos de ida y dos de vuelta, tal y como se prevé en un futuro, con ello se alcanzaría un nivel B.

#### NIVELES DE SERVICIO EN VÍAS COLECTORAS URBANAS Y SUBURBANAS

Nivel de servicio	CONDICIONES TÍPICAS DE CIRCULACIÓN				
	Definición	Velocidad media (km/h)	Índice de congestión	Factor de hora punta probable	Índice I/c de servicio
A	Circulación fluida	> 45	0	0,7	0,60 - 0,80
B	Circulación estable. Ligeras demoras	> 40	0,1	0,8	0,70 - 0,85
C	Circulación estable. Demoras aceptables	> 35	0,3	0,85	0,80 - 0,90
D	Circulación próxima a la inestabilidad. Demoras tolerables	> 25	0,7	0,9	0,90 - 0,95
E	Circulación inestable y congestionada. Demoras intolerables	25	0,85 a 1,00	0,95	1
F	Circulación forzada. Congestión total	<25	No significativo	No significativo	No significativo

#### MOVILIDAD PEATONAL

El sector se desarrolla en doce manzanas la mayor, dos de ellas para un uso

terciario y el resto residencial, además hay una cesión de terrenos previstos para la futura ciudad deportiva tiene en su interior unos espacios libres públicos ajardinados, conectado con zonas de acerado del viario, así pues la movilidad se realizará del modo peatonal.

Dentro de los criterios de sostenibilidad y calidad ambiental, se considera que el peatón debe tener privilegios en sus movimientos dentro del área urbanizada, con prioridad respecto a los vehículos motorizados, consiguiendo con ello que las personas puedan desplazarse con seguridad por las calles residenciales.

Al proyectar en la periferia el viario para el uso prioritario de los vehículos motorizados y limitando su circulación por el interior, se permite crear, en la mayor parte del ámbito una gran Zona 30, en donde los vehículos no puedan circular a velocidad más alta que 30 km/h, velocidad compatible con los peatones.

Además de este criterio extensible a todas las calles de categoría local, se ha establecido un núcleo con prioridad peatonal (sólo se permitirá los movimientos rodados para acceso a garajes y mercancías), articulado alrededor de dos áreas abiertas que configurarán el centro urbano.

Los desplazamientos peatonales más allá del Sector. Son recorridos hacia el Sector 8, ya que, se encuentra próximo a él y al centro de la ciudad en menor grado pues está a 1,6Km. Se considera que el peatón debe tener privilegios en sus movimientos dentro del área urbanizada, con prioridad respecto a los vehículos motorizados, consiguiendo con ello que las personas puedan desplazarse con seguridad por las calles residenciales.

## MOVILIDAD DEL TRANSPORTE PÚBLICO Y COLECTIVO

Un aspecto clave para el buen funcionamiento del Sector y para conseguir unas mínimas condiciones de sostenibilidad, que el transporte público pueda implantarse de forma que funcione eficazmente. Evitando el uso masivo del vehículo privado para comunicar el nuevo barrio con el resto de la ciudad.

Por los entornos del sector no discurre línea alguna de autobús urbano, salvo los domingos y festivos, que pasa la línea C desde el Centro de la ciudad hasta el cementerio.

En todo caso en la rotonda de en la se ha diseñado una plataforma para la ubicación de la posible parada. No sólo sería beneficioso para minorar el uso del vehículo privado a los habitantes del sector sino para dinamizar el comercio existente en la zona industrial colindante. La asociación de vecinos del sector 8 (próximo a este sector) ha solicitado la inclusión de este barrio, dentro de los recorridos del autobús urbano, y en alguna medida se está contemplado dicha posibilidad.

En todo caso en el acceso a través de rotonda la sector, se ha previsto un espacio para una parada de bus, para cuando este entre en funcionamiento.

### **Cap. III Estudio de mercado y valoración de tipologías para la determinación del coeficiente de ponderación**

**Fuente del Estudio:** elaboración propia, sobre valores de tasación reales del mercado inmobiliario de junio de 2013.

#### **VIVIENDA PLURIFAMILIAR.**

##### **Mercado comparable:**

Está constituido por promociones y unidades de viviendas de nueva construcción en la zona, en oferta o vendidos recientemente. Los datos de mercado se han nutrido de varias inmobiliarias de la capital de Palencia.

##### **Oferta:**

El entorno estudiado presenta un alto nivel de consolidación, con varios solares edificables, situados fundamentalmente del Sector 8 próximo al nuestro.

La oferta de vivienda nueva en la zona es media.

El stock de viviendas usada es media y está constituido por viviendas con poca edad, ya que el sector es de relativa reciente creación.

##### **Demanda:**

El comprador habitual de las viviendas tiene un nivel de renta medio y las utiliza como primera residencia. En las promociones estudiadas el ritmo de ventas es medio, con un 60% de unidades vendidas al finalizar la promoción, lo que indica una demanda media-baja.

La ubicación del terreno que se valoran, así como su aprovechamiento permite presumir que las viviendas se venderán de forma dilatada, dada la coyuntura económica actual.

##### **Precios.**

A continuación se presentan datos de promociones (precios medios) y de unidades de vivienda, detectados en el sondeo realizado para la valoración:

Las muestras se han tomado de la Calle Marta Domínguez, Calle Lola de la Fuente, Avenida Brasilia, Hijas de la Caridad y Avda de Cuba.

La tipología estándar de vivienda es de 80 m<sup>2</sup> útiles (104 m<sup>2</sup> construidos) con un trastero en sótano de 5 m<sup>2</sup> útiles (6 m<sup>2</sup> construidos) y con un garaje, para un vehículo, de 30 m<sup>2</sup> construidos.

El precio medio para esa tipología en vivienda libre homogeneizada resulta 161.886,40 € en vivienda nueva, con repercusión de trastero y garaje incluida. Lo que se traduce en un precio medio de venta por metro cuadrado construido en 1.556,60 €/m<sup>2</sup>.

#### **Tendencia, ciclo inmobiliario y expectativas.**

La evolución del precio medio de vivienda nueva en el municipio de Palencia en los tres últimos años ha oscilado entre el 3% y el 5%, pero en este último año se ha detectado un descenso del 3% según la fuente de estudio, de lo que se deduce una tendencia decreciente. Se ha observado un descenso de la demanda.

En esta zona y según la información que disponemos, en otras zonas próximas se ha notado una deceleración en las ventas y un decrecimiento en el incremento de precios acorde con el ciclo inmobiliario actual.

En la valoración, y teniendo en cuenta esta circunstancia estimamos un estancamiento de precios para la obra nueva.

### **VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA**

#### **Mercado comparable:**

Está constituido por promociones y unidades de viviendas de nueva construcción en la zona, en oferta o vendidos recientemente.

#### **Oferta:**

El entorno estudiado presenta un alto nivel de consolidación, con varios solares edificables.

La oferta de vivienda nueva con algún tipo de protección a la hora de su venta en la zona es media.

**Demanda:**

El comprador habitual de las viviendas tiene un nivel de renta medio y las utiliza como primera residencia.

En las promociones estudiadas el ritmo de ventas es medio, con un 100% de unidades vendidas al finalizar la promoción, aunque el arranque de obra de este tipo de promociones es dilatado lo que indica una demanda media baja.

La ubicación del terreno que se valoran, así como su aprovechamiento permite presumir que las viviendas se venderán de forma dilatada, dada la coyuntura económica actual.

**Precios.**

El estándar de vivienda es de 80 m<sup>2</sup> útiles (104 m<sup>2</sup> construidos) con un trastero en sótano de 5 m<sup>2</sup> útiles (6 m<sup>2</sup> construidos) y con un garaje para un vehículo de 25 m<sup>2</sup> útiles y 30 m<sup>2</sup> construidos.

El módulo de vivienda de protección oficial es de 1.394,72 €/m<sup>2</sup> sobre la vivienda y de 836,83 €/m<sup>2</sup> sobre los anejos (garaje y trastero) a día de hoy. Entendiendo como vivienda media de 80 m<sup>2</sup> útiles con garaje y trastero de 30 m<sup>2</sup> útiles según la normativa aplicable resulta que el precio medio por vivienda es 136.682,56 €. Lo que se traduce en un precio medio de venta por metro cuadrado construido en 1.375,79 €/m<sup>2</sup>.

**Tendencia, ciclo inmobiliario y expectativas.**

La evolución del precio medio de vivienda nueva protegida en el municipio de Palencia en los tres últimos años ha oscilado entre el 3% y el 8%, de crecimiento, pero en este último año se ha detectado un ascenso del 0,3% según la fuente de estudio, de lo que se deduce una tendencia estancamiento. Se ha observado un descenso de la demanda.

En esta zona y según la información que disponemos, en otras zonas próximas se ha notado una deceleración en las ventas y un decrecimiento en el incremento de precios acorde con el ciclo inmobiliario actual.

**EQUIPAMIENTO PRIVADO.****Mercado comparable:**

El presente sector se encuentra en la intersección del polígono industrial de San Antolín con el Sector 8.

Dadas las características de ubicación, no existe mercado comparable asimilable al tipo de solares comerciales resultantes.

El R. D. 1492/2991, sobre valoraciones de suelo, estima que este tipo de supuestos habrá que estimar estadísticas de mercado de este tipo de inmuebles. En nuestro caso no existe base de datos alguna que asimile este tipo de terreno y ubicación a unos datos válidos, por lo que el criterio más razonable es utilizar el coeficiente de ponderación establecido por el plan general de ordenación urbana vigente.

El plan establece el coeficiente 0,5, respecto del uso de vivienda libre.

**Cap. IV Cálculo de Coeficientes de ponderación de usos**

Se estable el cálculo del coeficiente de ponderación a través de la relación entre los precios por metro cuadrado de venta repercutidos a su edificabilidad sobre rasante y relacionados con la cantidad de suelo neto que consumen.

tipología	valor de venta m <sup>2</sup> edificable	c. p.
VL	1.556,60	1,000
VPP	1375,79	0,8838430
OU	No disponible – aplicación coef. Pgou	0,500

Se calcula la ponderación de usos conforme a lo establecido en el art. 107 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El uso predominante en el sector es el de **Vivienda colectiva libre**, a quien se le asigna el coeficiente 1,00.

Los usos débiles del sector son los de **Vivienda Colectiva protegida y Otros Usos.**

Se estima que la rentabilidad de la promoción urbanística de la Vivienda de colectiva de protección pública es del 50 %, respecto de la Vivienda Colectiva de régimen libre, que no está limitada a ningún condicionamiento respecto de su precio de venta en el mercado.

En función de la diferencia de rentabilidad de usos los coeficientes de ponderación para los tres Usos previstos en el sector son los siguientes:

VCL	1,00
VCP	0,883843
OU	0,50

### Cap. V Cálculo del aprovechamiento lucrativos totales

La aplicación de los coeficientes de ponderación a las distintas edificabilidades máximas previstas para el sector arroja un cálculo de un aprovechamiento lucrativo máximo de **92.480,16 unidades de aprovechamiento lucrativo homogeneizado**.

El cálculo de dicho aprovechamiento se ha obtenido mediante la siguiente formulación:

Edificabilidad		Coef	APVTO.
VCL	60.046,98 m <sup>2</sup>	1,00	60.046,98 m <sup>2</sup>
VCP	30.974,331 m <sup>2</sup>	0,883843	27.376,45 m <sup>2</sup>
OU	10.113,479 m <sup>2</sup>	0,50	5.056,74 m <sup>2</sup>
	<b>101.134,79 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>	<b>92.480,16 m<sup>2</sup></b>

### Cap. VI Cálculo del aprovechamiento medio

El aprovechamiento medio resultante de las edificabilidades previstas en el pgou, debidamente ponderadas conforme a los coeficientes de ponderación establecidos en el apartado anterior es de **0,495849 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**.

El cálculo se ha obtenido mediante el siguiente cálculo:

El *aprovechamiento medio* del sector se calcula de conformidad con lo dispuesto por el art. 39.2 de la mencionada Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, según la fórmula

$$\frac{\text{Edificabilidad total homogeneizada}}{\text{Superficie T} - \text{Superficie DP}}$$

siendo **Superficie T**, la superficie total del sector, y **Superficie DP** la superficie afecta a dotaciones públicas previamente existentes que no hayan sido adquiridas por la administración por expropiación u otra forma onerosa.

La aplicación práctica de la anterior fórmula nos reporta el siguiente aprovechamiento medio:

## APROBACIÓN DEFINITIVA

$$\frac{92.480,16 \text{ m}^2}{187.980,57 - 1.471,80 \text{ m}^2} = 0,495849 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Teniendo en cuenta que la edificabilidad prevista en el plan parcial es 101.134,79 m<sup>2</sup>, sobre una superficie total de 187.980,57 m<sup>2</sup>, y con una superficie preexistente de cañada de 1.471,80 m<sup>2</sup> (cañada Besugueros o colada de Villalobón).

AM = Aprov. Lucrativo ponderado / Superficie total	
APVTO LUCRATIVO	92.480,16 m <sup>2</sup>
SUPERF TOTAL	187.980,57 m <sup>2</sup>
Dot. Preex.	1.471,80 m <sup>2</sup>
APVTO MEDIO	0,495849 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

### Cap. VII Compuo de la densidad máxima y mínima de viviendas en la manzana

El número máximo de viviendas permitido para todo el sector, conforme a las previsiones del plan general es de 794 viviendas.

El número mínimo de viviendas a construir es de 650 viviendas.

El plano de Ordenación detallada, establece el número máximo de viviendas construible en cada una de las manzanas de uso residencial.

El cuadro de distribución de la vivienda es el siguiente:

manzana	Nº MAX. viv.	Nº MIN. viv.	
M1			UE- 1
M2	30	24	UE- 1
	39	31	UE- 1
M3	47	38	UE- 1
	47	38	UE- 1
M4	45	37	UE- 1
	45	37	UE- 1
M5	34	28	UE- 1
	34	28	UE- 2
M6	36	30	UE- 2
	36	30	UE- 2

## APROBACIÓN DEFINITIVA

<b>M7</b>		81	65	UE- 2
<b>M8</b>		40	33	UE- 2
<b>M9</b>		40	33	UE- 2
		40	33	UE- 2
<b>M10</b>		40	33	UE- 1
		40	33	UE- 1
<b>M11</b>				UE- 1
<b>M12</b>		40	33	UE- 1
		40	33	UE- 1
		40	33	UE- 1
		<b>794,00 viv</b>	<b>650,00 viv</b>	

***T. V – CUADROS DE SÍNTESIS de la ORDENACIÓN DETALLADA***

DATOS PGOU

<b>S + SGE =</b>	<b>187.980,57 m<sup>2</sup></b>	<b>55,00 viv/ha</b>	<b>794,63 viv</b>
	<b>187.980,57 m<sup>2</sup></b>		
	<b>144.478,27 m<sup>2</sup></b>		

Cálculo de aprovechamiento medio

<b>AM = Aprov. Lucrativo ponderado / Superficie total</b>	<b>92.480,16 m<sup>2</sup></b>
<b>APVTO LUCRATIVO</b>	<b>187.980,57 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERF TOTAL</b>	
<b>Dot. Preex.</b>	<b>1.471,80 m<sup>2</sup></b>
<b>APVTO MEDIO</b>	<b>0,495849 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>

Edificabilidad	Relac. VCL / VPP	VCL / VPP / OU	Coef	APVTO.	Valor Mdo
VCL	60.046,98 m <sup>2</sup>	65,970 %	60.046,98 m <sup>2</sup>	59,37 %	60.046,98 m <sup>2</sup>
VCP	30.974,331 m <sup>2</sup>	34,030 %	30.974,331 m <sup>2</sup>	30,63 %	27.376,45 m <sup>2</sup>
OU	<b>10.113,479 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>	<b>10.113,479 m<sup>2</sup></b>	<b>10,00 %</b>	<b>5.056,74 m<sup>2</sup></b>
	<b>101.134,79 m<sup>2</sup></b>		<b>101.134,79 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>	<b>92.480,16 m<sup>2</sup></b>
Edif. T = 70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s/Sup. (excl. SG)	101.134,79 m <sup>2</sup>				
Edificab residencial	91.921,31 m <sup>2</sup>				

EXIGENCIA LEGALES LU CYL Y RUCYL

<b>DOT. LOCALES</b>	<b>Equipamiento (15 m<sup>2</sup>/100 5%) 106, b R</b>	<b>15.170,22 m<sup>2</sup></b>	<b>EQUIP</b>	<b>8,07 %</b>	<b>Previsiones ORD. DETALLADA</b>
	<b>ELP (20 m<sup>2</sup>/100 10%) 105, b RU</b>	<b>20.226,96 m<sup>2</sup></b>	<b>ELP</b>	<b>10,76 %</b>	<b>SUP.</b>
	<b>APARCº (2 Ud/100) 104 RU</b>	<b>2023 Uds.</b>	<b>P</b>		<b>41.960,92 m<sup>2</sup></b>

1006 Uds. Dom. Privado

TOTAL P.P.	187.980,57 m <sup>2</sup>	101.134,79 m <sup>2</sup>	92.480,16 m <sup>2</sup>	
------------	---------------------------	---------------------------	--------------------------	--

## ORDENACIÓN DETALLADA PLAN PARCIAL

manzana	USO	SUPERFICIE	EDIFICAB	APVTO	Edif/viv. (media)	COEF	Apvto T	Nº MAX. viv.	Nº MIN. viv.	
M1	OU	OU1	6.189,82 m <sup>2</sup>	4.078,759	2.039,38 m <sup>2</sup>	4.033%	0.500000	2.039,38 m <sup>2</sup>		UE-1
M2	VCL	VCL1	2.058,46 m <sup>2</sup>	3.435,60	3.435,60 m <sup>2</sup>	114,52 m <sup>2</sup>	1.000000	3.435,60 m <sup>2</sup>	30	24 UE-1
M2	VCP	VCP1		4.474,011	3.954,32 m <sup>2</sup>	114,72 m <sup>2</sup>	0,883843	3.954,32 m <sup>2</sup>	39	31 UE-1
M3	VCL	VCL1	2.805,55 m <sup>2</sup>	10.688,60	10.688,86 m <sup>2</sup>	227,42 m <sup>2</sup>	1.000000	10.688,86 m <sup>2</sup>	47	38 UE-1
M3	VCL	VCL1					1.000000		47	38 UE-1
M4	VCL	VCL1	2.692,64 m <sup>2</sup>	5.153,40	5.153,40 m <sup>2</sup>	114,52 m <sup>2</sup>	1.000000	5.153,40 m <sup>2</sup>	45	37 UE-1
M4	VCP	VCP1		5.162,40	4.562,75 m <sup>2</sup>	114,72 m <sup>2</sup>	0,883843	4.562,75 m <sup>2</sup>	45	37 UE-1
M5	VCP	VCP1	1.010,04 m <sup>2</sup>	3.900,48	3.447,41 m <sup>2</sup>	114,72 m <sup>2</sup>	0,883843	3.447,41 m <sup>2</sup>	34	28 UE-1
M5	VCP	VCP2	1.010,04 m <sup>2</sup>	3.900,48	3.447,41 m <sup>2</sup>	114,72 m <sup>2</sup>	0,883843	3.447,41 m <sup>2</sup>	34	28 UE-2
M6	VCP	VCP2	2.125,65 m <sup>2</sup>	4.129,92	3.650,20 m <sup>2</sup>	114,72 m <sup>2</sup>	0,883843	3.650,20 m <sup>2</sup>	36	30 UE-2
M6	VCL	VCL2		4.122,72	4.122,72 m <sup>2</sup>	114,52 m <sup>2</sup>	1.000000	4.122,72 m <sup>2</sup>	36	30 UE-2
M7	VCP	VCP2	2.639,21 m <sup>2</sup>	9.407,04	8.314,35 m <sup>2</sup>	116,14 m <sup>2</sup>	0,883843	8.314,35 m <sup>2</sup>	81	65 UE-2
M8	VCL	VCL2	1.190,00 m <sup>2</sup>	4.580,80	4.580,80 m <sup>2</sup>	114,52 m <sup>2</sup>	1.000000	4.580,80 m <sup>2</sup>	40	33 UE-2
M9	VCL	VCL2	2.380,00 m <sup>2</sup>	4.580,80	4.580,80 m <sup>2</sup>	114,52 m <sup>2</sup>	1.000000	4.580,80 m <sup>2</sup>	40	33 UE-2
M9	VCL	VCL2		4.580,80	4.580,80 m <sup>2</sup>	114,52 m <sup>2</sup>	1.000000	4.580,80 m <sup>2</sup>	40	33 UE-2
M10	VCL	VCL1	2.380,00 m <sup>2</sup>	4.580,80	4.580,80 m <sup>2</sup>	114,52 m <sup>2</sup>	1.000000	4.580,80 m <sup>2</sup>	40	33 UE-1
M10	VCL	VCL1		4.580,80	4.580,80 m <sup>2</sup>	114,52 m <sup>2</sup>	1.000000	4.580,80 m <sup>2</sup>	40	33 UE-1
M11	OU	OU1	9.042,91 m <sup>2</sup>	6.034,720	3.017,36 m <sup>2</sup>	5,967%	0.500000	3.017,36 m <sup>2</sup>		UE-1
M12	VCL	VCL1	3.570,00 m <sup>2</sup>	13.742,40	13.742,40 m <sup>2</sup>	343,56 m <sup>2</sup>	1.000000	13.742,40 m <sup>2</sup>	40	33 UE-1
M12	VCL	VCL1					1.000000		40	33 UE-1
M12	VCL	VCL1					1.000000		40	33 UE-1
Pte.				39.094,32 m <sup>2</sup>	101.134,79 m <sup>2</sup>	92.480,16 m <sup>2</sup>		92.480,16 m <sup>2</sup>	794,00 viv	550,00 viv

TOTAL P.P.	187.980,57 m <sup>2</sup>	101.134,79 m <sup>2</sup>	92.480,16 m <sup>2</sup>	
------------	---------------------------	---------------------------	--------------------------	--

## ORDENACIÓN DETALLADA PLAN PARCIAL

manzana	USO	SUPERFICIE	EDIFICAB	APVTO	Edif/viv. (media)	COEF	Apvto T	Nº MAX. viv.	Nº MIN. viv.
<b>DOTACIONES</b>									
ELUP	ELUP 1	5.775,06 m <sup>2</sup>						UE- 1	
	ELUP 2	3.103,47 m <sup>2</sup>						UE- 1	
	ELUP 3	3.461,80 m <sup>2</sup>						UE- 1	
	ELUP 4	791,59 m <sup>2</sup>						UE- 1	
		1.293,38 m <sup>2</sup>						UE- 2	
ELUP	ELUP 5	1.128,93 m <sup>2</sup>						UE- 2	
	ELUP 6	4.931,18 m <sup>2</sup>						UE- 2	
		20.485,41 m <sup>2</sup>							
								10,90 %	
EQUIP	EPB1	16.569,14 m <sup>2</sup>						UE- 1	
		25.391,78 m <sup>2</sup>						UE- 2	
		41.960,92 m <sup>2</sup>						22,32 %	

## PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO

		Reserva	Residuos	TOTAL PLAZAS	Normales	Minusv.	
VIAL	A	5.107,96 m <sup>2</sup>	4.817,28 m <sup>2</sup>	342 Uds.	330 Uds.	12 Uds.	2,72 %
	B	689,20 m <sup>2</sup>	10,78 m <sup>2</sup>	21 Uds.	19 Uds.	2 Uds.	0,36 %
	C	2.154,80 m <sup>2</sup>	43,12 m <sup>2</sup>	209 Uds.	206 Uds.	3 Uds.	1,15 %
		7.524,52 m <sup>2</sup>					
	D	1.748,35 m <sup>2</sup>	21,56 m <sup>2</sup>	38 Uds.	37 Uds.	1 Uds.	0,93 %
	E	1.272,70 m <sup>2</sup>	10,78 m <sup>2</sup>	24 Uds.	24 Uds.		0,68 %
	F	1.683,14 m <sup>2</sup>		32 Uds.	32 Uds.		0,90 %
	G	2.335,64 m <sup>2</sup>	32,34 m <sup>2</sup>	60 Uds.	56 Uds.	4 Uds.	1,24 %
	H	3.286,75 m <sup>2</sup>		88 Uds.	85 Uds.	3 Uds.	1,73 %
	I	3.762,19 m <sup>2</sup>	39,93 m <sup>2</sup>	103 Uds.	99 Uds.	4 Uds.	2,00 %
	COM. EUROP	5.414,80 m <sup>2</sup>		100 Uds.	95 Uds.	5 Uds.	2,88 %
SG	JCyL	Via Pecuaria	1.804,73 m <sup>2</sup>				UE- 2
				42.937,62 m <sup>2</sup>	158,51 m <sup>2</sup>	1017 Uds.	983 Uds.
						34 Uds.	22,84 %
SGV	SGV-1.14.a	3.985,27 m <sup>2</sup>					UE- 1
		985,43 m <sup>2</sup>					UE- 2
	SGV-1.14.b	413,60 m <sup>2</sup>					UE- 1
		5.384,30 m <sup>2</sup>					
SG	AYTO	SG E8.1 VPeç	1.668,02 m <sup>2</sup>				UE- 1
		SG E8.2 VPeç	546,98 m <sup>2</sup>				UE- 2
			2.215,00 m <sup>2</sup>				
SG	AYTO	SG8v.CE					UE- 1
		SG E8.1	29.460,03 m <sup>2</sup>				UE- 2
		SG E8.2	6.442,97 m <sup>2</sup>				UE- 1
			35.903,00 m <sup>2</sup>				UE- 2
							3,43 %

SUBTOTAL DOT.	148.886,25 m <sup>2</sup>		1017 Uds.	983 Uds.	34 Uds.	79,20 %
SUBTOTAL manzanas	39.094,32 m <sup>2</sup>					
Total sector	144.478,27 m <sup>2</sup>					
Sector + SG	187.980,57 m <sup>2</sup>					

# DN-UN URBANÍSTICA

# NORMATIVA

## **TI – DISPOSICIONES GENERALES**

## **CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES**

## Art. 1. Vigencia y aplicatoriedad del Plan General de Ordenación Urbana

Dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia se recoge la aplicación de las determinaciones generales, a saber:

## TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

## Contenido de la normativa

La Normativa Urbanística se organiza en nueve títulos:

El Título II recoge las determinaciones generales sobre clasificación y régimen de suelo.

Así pues estas determinaciones son de aplicación en el presente Plan Parcial.

## **T II – ORDENACIÓN DETALLADA: ORDENANZAS**

### **CAPÍTULO 1. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS**

#### **Art. 2. Condiciones de los usos**

Dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia se recoge la aplicación de las determinaciones generales, a saber:

TÍTULO III:

RÉGIMEN DE LOS USOS

CAPÍTULO 1: CONDICIONES GENERALES

Objeto

El presente capítulo tiene por objeto la regulación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de los usos de la edificación según el destino urbanístico de los suelos. El régimen de los usos contemplado en este capítulo alcanza, según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos que integran el término municipal. La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

b) En suelo urbanizable delimitado con ordenación detallada: con carácter pormenorizado para cada sector ordenado, y con carácter global e incompatibles, para aquellos casos en que se redacte un Plan Parcial que modifique la ordenación, salvo en aquellos sectores cuya ordenación corresponda a instrumentos de planeamiento aprobados cuyas determinaciones se asumen y que se recogen como planeamiento incorporado (UZPI) o cuya ordenación pormenorizada esté establecida por el Plan General.

Así pues estas determinaciones son de aplicación en el presente Plan Parcial.

## **CAPÍTULO 2. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN**

Dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia se recoge la aplicación de las determinaciones generales, a saber:

### **TÍTULO IV: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN**

#### **CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES**

##### **Objeto y aplicación**

Estas Normas generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Son aplicables a las obras de nueva edificación y a las obras en los edificios que supongan una alteración de las propias condiciones reguladas en el presente Capítulo, exigiéndose en este último supuesto únicamente el cumplimiento de la condición afectada por la alteración.

La edificación deberá cumplir, además, las condiciones establecidas en el Título III, según el uso a que se destinen el edificio o los locales, salvo disposición en contra contenida en las normas específicas de la correspondiente zona de ordenanza, de este Plan General o del planeamiento que lo desarrolle.

Así pues estas determinaciones son de aplicación en el presente Plan Parcial.

## **CAPÍTULO 3. ORDENANZAS: REGULACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS**

### **ORDENANZA RCB – RESIDENCIAL COLECTIVO EN BLOQUE**

Dentro de la ordenanza Residencia colectivo en bloque se distinguen dos tipologías: RB (Bloque Lineal) y RM (Manzana Abierta).

#### **Art. 3. TIPOLOGÍA RB – Bloque lineal**

Edificación exenta en bloque abierto, que tiene al menos dos alineaciones de fachada coincidentes con las de la parcela.

#### **Art. 4. USOS**

Específico Residencial: vivienda colectiva.

Compatibles  Garaje – aparcamiento privado

Residencia comunitaria.

Alojamientos hoteleros en todos los grados y cualquier situación.

Comercial en clase 1: a, b, y c; clase 2: a, b y d; en todas las situaciones.

Oficinas en cualquier situación. No se permitirán en plantas superiores a plantas con uso residencial, a excepción de los despachos domésticos.

Hostelero, Salas de reunión, espectáculos y otros servicios terciarios en situaciones a y b, con aforo Tipo I, II y III.

Talleres artesanales e Industriales, únicamente en planta baja, ligada o no a semisótano.

Almacenaje en planta baja, sótano y semisótano.

Equipamiento educativo, cultural y bienestar social en todas las clases y situaciones.

Equipamiento de asistencia sanitaria en todas sus clases y situaciones.

Religioso, en todas sus clases y situaciones.

Equipamiento deportivo en plantas sótano y baja, se permite también en planta primera y segunda vinculadas a la planta baja.

Servicios de la Administración y otros servicios urbanos en todas sus clases y situaciones.

Aparcamiento público con acceso independiente.

Prohibidos: Todos los no mencionados

Los usos compatibles no podrán ocupar más del 25% de la superficie edificable del edificio, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.

#### **Art. 5. PARCELACIÓN**

Parcela mínima 500 m<sup>2</sup>.

Retranqueos  
Fachada El fijado en planos  
Linderos Los fijados en planos

#### **Art. 6. VOLUMEN**

Edificabilidad fijada en plano de ordenación detallada.  
Ocupación fijada en plano de ordenación detallada.  
Altura máxima Según planos.  
Sótano Permitido  
Bajo cubierta/ Ático Permitido  
Entreplanta Prohibida

La ocupación y alturas fijadas en planos se entenderán como la volumetría máxima, que podrá disminuirse en relación con los requerimientos técnicos del proyecto de edificación.

#### **Art. 7. Número máximos de viviendas**

El plano de Ordenación detallada, establece el número máximo de viviendas construible en cada una de las manzanas de uso residencial.

#### **Art. 8. Condiciones particulares para la sustitución de la edificación**

Se podrá modificar la ordenación de volúmenes desarrollada mediante la redacción de un Estudio de Detalle. En ese caso se deberán mantener las condiciones de parcelación y volumen que se fijan en esta ficha, no superando en ningún caso la edificabilidad y número de plantas determinados por el Plan Parcial.

#### **Art. 9. Condiciones de volumen**

El sótano podrá ocupar bajo rasante los espacios libres privados.

**Art. 10. Espacios libres de parcela**

El proyecto de edificación deberá contener de forma precisa determinaciones respecto al tratamiento y acabados de los espacios libres de parcelas, debiéndose definir de forma precisa las condiciones de urbanización, con las siguientes condiciones:

- Se permite el vallado del espacio libre privado en su encuentro con el dominio público (vial o espacio libre público).
- Se permiten rampas de acceso a garajes.
- Deberá garantizarse el acceso a vehículos de extinción de incendios.
- El tratamiento se realizará en prefabricado tipo loseta de hormigón o baldosa hidráulica o materiales cuya resbaladicia esté de acuerdo al CTE SU.

**Art. 11. Acceso a sótanos y semisótanos.**

Se permitirá la construcción de rampas de uso compartido para el acceso a varios sótanos y/o semisótanos correspondientes a los distintos solares existentes en una manzana. En tales supuestos de gravarán con servidumbre de paso la rampa de la parcela de mayor superficie a favor de la de menor dimensión.

Los gastos de construcción de la citada rampa serán por cuenta de todos los edificios que la usen de forma porcentual a la superficie construida bajo rasante de cada uno de ellos.

**Art. 12. Plazas de aparcamiento.**

Será obligatoria la construcción, dentro de la parcela, de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad residencial asignados a la parcela, como mínimo.

**ORDENANZA RCT – RESIDENCIAL COLECTIVO EN TORRE****Art. 13. ORDENANZA RCT – Torre.**

Cuando el conjunto edificatorio tiene una o ninguna fachada a espacio libre público.

El conjunto edificatorio tiene condición de edificación aislada.

#### **Art. 14. USOS**

RC– Residencial Colectivo: cualquier vivienda no incluida en el régimen anterior.

Uso específico Residencial: vivienda colectiva.

Compatibles  Garaje – aparcamiento

- Residencia comunitaria.
- Alojamientos hoteleros en todos los grados y cualquier situación.
- Comercial en clase 1: a, b, c y d; clase 2: a, b y d; en todas las situaciones.
- Oficinas en cualquier situación. No se permitirán en plantas superiores a plantas con uso residencial, a excepción de los despachos domésticos.
- Hostelero, salas de reunión, espectáculos y otros servicios terciarios en situaciones a y b, con aforo Tipo I, II y III.
- Talleres artesanales e Industriales, únicamente en planta baja, ligada o no a semisótano.
- Almacenaje en planta baja, sótano y semisótano.
- Equipamiento educativo, cultural y bienestar social en todas las clases y situaciones.
- Equipamiento de asistencia sanitaria en todas sus clases y situaciones.
- Religioso, en todas sus situaciones.
- Equipamiento deportivo en plantas sótano y baja, se permite también en planta primera y segunda vinculadas a la planta baja.
- Servicios de la Administración y otros servicios urbanos en todas sus clases y situaciones.
- Aparcamiento público con acceso independiente.

Prohibidos El resto de los no mencionados.

Los usos compatibles no podrán ocupar más del 25% de la superficie edificable del edificio, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.

#### **Art. 15. Parcelación y volumen.**

PARCELACIÓN

Parcela mínima 600,00 m<sup>2</sup>

Altura máxima según plano

Sótano Permitido

Bajo cubierta Permitido

Ático Permitido

#### **Art. 16. Número máximos de viviendas**

El plano de Ordenación detallada, establece el número máximo de viviendas construible en cada una de las manzanas de uso residencial.

#### **Art. 17. Condiciones particulares para la sustitución de la edificación**

Se podrá modificar la ordenación de volúmenes desarrollada mediante la redacción de un Estudio de Detalle. En ese caso se deberán mantener las condiciones de parcelación y volumen que se fijan en esta ficha, no superando en ningún caso la edificabilidad y número de plantas determinados por el Plan Parcial.

#### **Art. 18. Condiciones de volumen**

El sótano podrá ocupar bajo rasante los espacios libres privados.

#### **Art. 19. Espacios libres de parcela**

El proyecto de edificación deberá contener de forma precisa determinaciones respecto al tratamiento y acabados de los espacios libres de parcelas, debiéndose definir de forma precisa las condiciones de urbanización, con las siguientes condiciones:

- Se permite el vallado del espacio libre privado en su encuentro con el dominio público.
- Se permiten rampas de acceso a garajes.
- Deberá garantizarse el acceso a vehículos de extinción de incendios.
- El tratamiento se realizará en prefabricado tipo loseta de hormigón o baldosa hidráulica o materiales cuya resbaladididad esté de acuerdo al CTE SU.

**Art. 20. Plazas de aparcamiento.**

Será obligatoria la construcción, dentro de la parcela, de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad residencial asignados a la parcela, como mínimo.

**ORDENANZA DE TERCARIO PRIVADO (TP)****Art. 21. Parcelas afectadas**

La presente Ordenanza establece una serie de indicaciones básicas para las edificaciones singulares vinculadas a usos de TERCARIO PRIVADO.

**Art. 22. Condiciones generales de edificación (TP)**

Las edificaciones destinadas a uso terciario privado, habrán de respetar las características específicas de su entorno, para ello procurarán adaptarse a la configuración estética de las edificaciones próximas.

Se establece en el plano de Ordenación Detallada para las parcelas afectadas por la presente ordenanza una **edificabilidad máxima**, las alturas máximas permitidas, el uso (Terciario) y la tipología predeterminada (Composición Libre).

La ocupación máxima de parcela para cualquier uso específico o compatible será del 60 %.

**Art. 23. Plazas de aparcamiento.**

Será obligatoria la construcción, dentro de la parcela, de una plaza por cada 100 metros de edificabilidad asignados a la parcela, como mínimo.

**ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS****Art. 24. Parcelas afectadas**

La presente Ordenanza establece una serie de indicaciones básicas para las edificaciones singulares vinculadas a usos de Equipamientos.

**Art. 25. Condiciones generales de edificación (EQ)**

Las edificaciones singulares habrán de respetar las características específicas de su entorno, para ello tendrán en cuenta la **altura** máxima permitida de las edificaciones próximas, la cual sólo podrán superar en una planta.

Se establece para las parcelas afectadas por la presente ordenanza una **edificabilidad máxima** fijada en planos para cada una de las parcelas.

**Art. 26. Plazas de aparcamiento.**

Será obligatoria la construcción, dentro de la parcela, de dos plazas por cada 100 metros de edificabilidad asignados a la parcela, como mínimo.

Será, en todo caso, de aplicabilidad la previsión establecida en el art. 62.5 de la Normativa del P.G.O.U. 2008, o en su caso, la normativa que lo pudiera sustituir.

**ORDENANZA DE VIARIO****Art. 27. Condiciones generales (VI)**

Las condiciones que se regulan en esta Ordenanza para los Espacios de Viario y Comunicación, son las siguientes.

a) **Las secciones y trazado del viario**, son las definidas en los Planos de Ordenación.

b) **La localización** de los espacios libres públicos (plazas) y su caracterización, así como los posibles **usos singulares** para áreas de juegos o actividades específicas, vendrán asimismo definidas en los Planos de Ordenación.

c) Los espacios libres públicos solamente podrán dedicarse a los **usos** de esparcimiento que les son propios, permitiéndose en las plazas públicas los usos culturales al aire libre e instalaciones provisionales ligadas al esparcimiento y ocio.

d) En los espacios libres existentes consolidados, se permiten únicamente las obras de mantenimiento, mejora y restauración, que no altere ni desvirtúe su carácter original del espacio urbano, las plantaciones o los elementos arquitectónicos o urbanos característicos de esos lugares.

e) La construcción de aparcamientos subterráneos de promoción pública podrá realizarse (según la Normativa de Usos) respetando la colocación de elementos de ornato y mobiliario urbano existentes, así como el ajardinamiento y arbolado.

#### Art. 28. Condiciones Técnicas (VI)

Las condiciones que se regulan en esta Ordenanza para los Espacios Libres de Vario y Comunicación Específicos, son las siguientes.

a) Serán de aplicación las ordenanzas de vario y comunicaciones.

b) Se adaptarán los **materiales, secciones y trazados** a las características específicas y distintivas de estos viarios, respetándose en todo caso las Condiciones de Urbanización de las presentes Ordenanzas.

c) Se encuentran dentro de esta categoría los viarios para circulación rodada, los viales peatonales y los de convivencia.

#### Art. 29. Clases de viarios

**Sistema de viales:** (VI) Espacios para la circulación de vehículos y aparcamiento de los mismos, y reservas para la circulación de peatones.

**Vial de Coexistencia:** (VIC) conforme al art. 162.1 del PGOU de Palencia, el proyecto de urbanización garantizará que las Calles de coexistencia cumplan con las siguientes condiciones:

Opción 1: Sección convencional que diferencia calzada viaria y acera, con separación de bordillo.

Opción 2: Sección de plataforma única, sin diferenciación entre la rasante de la calzada y la acera. Esta sección deberá ser justificada convenientemente, exigiéndose que las calles a las que se aplique no tengan intensidades horarias de tráfico superiores a los 30 vehículos/hora y se garantice que la velocidad de paso sea inferior a 20 km/h.

En las calificadas como Vial de Coexistencia (VIC), se recomienda adoptar secciones de calzada mínimas para la circulación de automóviles. La sección recomendable será de 3,00 m., pudiéndose llegar a 2,75 m. como mínimo absoluto en vías de uso restringido, sin tráfico pesado; excepto que el proyecto de urbanización justifique, en casos concretos, la conveniencia de determinar una sección de

rodadura para vehículos de mayor anchura.

Podrá establecerse aparcamiento a uno o ambos lados de la calzada. En este caso, la banda de aparcamiento no excederá los 2 m. de anchura y se situará en la misma rasante que la calzada. Se recomienda disposiciones en planta con aparcamiento alternado a uno y otro lado, de manera que los vehículos deban realizar itinerarios quebrados y reducir su velocidad de paso.

En el caso del Vial C, cuya ejecución está atribuida a dos unidades de actuación, una vez que sean ejecutadas ambas con la terminación total de la urbanización del mismo, el Ayuntamiento, podrá restringir o limitar el paso de vehículos rodados por el Vial de Coexistencia, de modo que toda la circulación rodada se canalice por el Vial de tipo "VI" en los tramos que así lo considere en aras de la máxima seguridad de circulación de peatones por los mismos.

Vía Pecuaria: afectada por la legislación de vías pecuarias, y afecta al dominio público de titularidad regional. El tratamiento final se ejecutará en zahorras naturales, con un trazado paralelo a la Acequia de Palencia, dentro del límite del sector.

## ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES

### Art. 30. Condiciones generales (EL)

Se prevén tres variantes:

#### EL-Z - tratamiento de zona verde

EL-Z - tratamiento de zona verde: El tratamiento será ajardinado, césped y arbolado los firmes de los itinerarios peatonales serán en su mayoría del tipo de tierras compactadas para el uso de personas y cumplirán la normativa vigente de espacios urbanizados exteriores

#### EL-T – tratamiento de plaza.

EL-T – tratamiento de plaza: Podrán realizarse mediante tratamientos ajardinados, se ubicarán los espacios dedicados a juegos infantiles o de otra índole. El tratamiento peatonal será preferentemente mediante elementos prefabricados o chapados pétreos, se preverá y se delimitará el tránsito eventual de vehículos para salida y entrada a aparcamientos privados en edificios

#### EL-P – protección de acequia.

EL-P – protección de acequia: No se permite ningún tratamiento específico sobre esta zona más que su mantenimiento, replantaciones y conservación, así como desbroces y limpiezas del terreno

APROBACIÓN DEFINITIVA

---

De forma general la presente Ordenanza establece las condiciones para los Espacios Libres Públicos considerados zonas verdes (parques, jardines y alamedas), destinados por el Plan a plantaciones de árboles y jardinería, para usos de recreo y descanso colectivos:

- a) No se permiten más que pequeñas **edificaciones** de una planta, con carácter lúdico-cultural o deportivo, que estime el Ayuntamiento convenientes, tales como templete de música, graderíos cubiertos, pabellones de lectura, kioscos y pequeño mobiliario.
- b) Se puede definir un espacio para **aparcamientos**.
- c) El **tratamiento del suelo** deberá ser fundamentalmente blando, con predominio de pavimentos de tierra y ajardinados.

**Art. 31. Espacios libres privados – ELP**

Se permite destinarlos, bajo rasante, al aparcamiento de vehículos y usos auxiliares del edificio.

Sobre rasante, se permite la utilización de los mismos con fines deportivos, de ocio, esparcimiento y similares.

Su vallado no será obligatorio de hacerlo deberán cumplir las condiciones particulares marcadas en el Plan general. Manteniendo la composición de vallado de según lo haya realizado el primero en ejecutar construcción en parcela colindante.

Se permiten las chimeneas de ventilación de garaje.

## ***T III - CONDICIONES DE URBANIZACIÓN***

### **CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Art. 32. Ámbito de aplicación**

Dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia se recoge la aplicación de las determinaciones generales, a saber:

#### **TÍTULO V: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN**

##### **CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES**

###### *Objeto*

*Las Normas generales de urbanización tienen por objeto determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización en suelo urbano y urbanizable, así como enunciar criterios generales de diseño para calles y espacios libres, públicos o privados.*

###### *Ámbito de aplicación*

*Estas Normas serán de obligado cumplimiento en la totalidad del suelo clasificado como urbano y urbanizable en sus dos categorías.*

*Afectan a la realización de obras de urbanización de cualquier tipo en espacios públicos no edificados (calles, plazas, zonas verdes, etc.) y en espacios privados ambientalmente integrados en la trama urbana (calles particulares de acceso y aparcamiento, zonas verdes privadas en contacto con la red viaria, etc.).*

*Se excluyen del cumplimiento de esta normativa los predios particulares aislados del espacio público mediante cerramientos adecuados a la norma.*

Así pues estas determinaciones son de aplicación en el presente Plan Parcial.

## **T IV - DESARROLLO Y GESTIÓN**

### **Delimitación de unidades de actuación**

De conformidad con lo dispuesto por el art. 42.2.c de la Ley 5/1999, de 8 de

APROBACIÓN DEFINITIVA

---

Abril, de Urbanismo de Castilla y León para el desarrollo del presente plan parcial se delimitan dos unidades de actuación, gestionables de manera independiente la una de la otra, pues ambas disponen de conexión con las diversas infraestructuras (comunicaciones, abastecimiento, saneamiento, . . .).

El sistema de actuación de cada una de las unidades se fijará con la aprobación del *Proyecto de Actuación* conforme a lo dispuesto por el art. 74.2 y 74.3 de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León.

**Desarrollo del plan de etapas**

Se establece un plan de etapas para la realización de las obras de urbanización una única etapa de 8 años cada una.

**Etapa única:** 8 años (2.013-2.021)

El inicio del cómputo se producirá la fecha de entrada en vigor del acuerdo de aprobación definitiva del plan parcial.

## ***T. IV – DESARROLLO Y GESTIÓN***

**Hoja resumen de unidades de actuación**

## Delimitación U.E. (an.108 y 237 RUI)

Según Ficha P.P.	0,495849 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Dot preexistentes Avto Medio	1.471,80 m <sup>2</sup> 0,495849 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Sist. Gral ext.	SUPERFICIE	Superf Total	Via Pec (D.P.Preex.)	Via Pec (D.P.Preex.)				Edificabilidad VCP	OU	
				Dot preexistentes	Avto	APVTO U.E.	EXCESO			
UE-1	35.526,92	83.230,97	118.757,89	85 % A SA	49.767,31 m <sup>2</sup>	63.31 %	59.203,08 %	9.435,77 m <sup>2</sup>	487 viv	118 viv
UE-2	7.975,38	81.247,30	69.222,68	Superf sin Avto	28.840,63 m <sup>2</sup>	36.69 %	33.217,98	4.435,26 m <sup>2</sup>	307 viv	155 viv
	43.502,39 m <sup>2</sup>	144.478,27 m <sup>2</sup>	187.936,57 m <sup>2</sup>	1.471,80 m <sup>2</sup>	78.608,14 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>	92.484,16 m <sup>2</sup>	13.872,02 m <sup>2</sup>	794 viv	525,00 viv
										263,00 viv
										10.113,48 m <sup>2</sup>

## Estimación de costes por U.E.

U.A. Lectoras	SUP. S. GRAL	AC. C. Dep.	Electr. COMERC.	SUP. ELP	SUP. VIALES	SUP. VIALES	97,00 €/m <sup>2</sup>	1.145,91 €/viv	D		E	= A+B+C+D+E	
									COSTE EUUP	COSTE VIAL			
UE-1	49.767,31 m <sup>2</sup>	35.526,92 m <sup>2</sup>	132.000,00 €	377.527,92 €	13.131,92 m <sup>2</sup>	551.540,64 €	23.780,49 m <sup>2</sup>	2.306.707,53 €	558.058,41 €	3.925.834,50 €	285.000,00 €	303.560,28 €	
UE-2	28.840,83 m <sup>2</sup>	7.975,38 m <sup>2</sup>	51.000,00 €	377.527,92 €	7.353,49 m <sup>2</sup>	308.86,58 €	19.157,13 m <sup>2</sup>	1.888.241,61 €	351.734,52 €	2.569.882,71 €	87.000,00 €	175.911,46 €	
	76.508,14 m <sup>2</sup>		183.000,00 €			860.397,22 €			4.164.949,14 €	909.852,93 €	6.495.717,21 €	372.000,00 €	479.451,74 €
												Total costes y gastos urb.	
												7.347.178,95 €	

## Gestión de U.E.

SUP. S. GRAL	SUP. EQUIPA.	SUP. ELP	SUP. VIALES	Sup Priv. -->	SUP. OU	EDIF. OU	SUP. VCL	EDIF. VCL	SUP. VCP	EDIF. VCP	SUP. TOTAL
UE-1	35.526,92 m <sup>2</sup>	16.569,14 m <sup>2</sup>	13.131,92 m <sup>2</sup>	23.780,49 m <sup>2</sup>	29.749,42 m <sup>2</sup>	15.232,73 m <sup>2</sup>	10.113,48 m <sup>2</sup>	13.506,65 m <sup>2</sup>	42.181,86 m <sup>2</sup>	1.010,04 m <sup>2</sup>	13.536,89 m <sup>2</sup>
UE-2	7.975,38 m <sup>2</sup>	25.391,78 m <sup>2</sup>	7.353,49 m <sup>2</sup>	19.157,13 m <sup>2</sup>	9.344,90 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	3.570,00 m <sup>2</sup>	17.865,12 m <sup>2</sup>	5.774,90 m <sup>2</sup>	118.737,85 m <sup>2</sup>
	43.502,39 m <sup>2</sup>	41.960,92 m <sup>2</sup>	20.485,41 m <sup>2</sup>	42.937,62 m <sup>2</sup>	39.094,32 m <sup>2</sup>	15.232,73 m <sup>2</sup>	10.113,48 m <sup>2</sup>	17.076,65 m <sup>2</sup>	60.046,98 m <sup>2</sup>	6.784,94 m <sup>2</sup>	15.411,96 m <sup>2</sup>
											69.292,05 m <sup>2</sup>
											167.940,57 m <sup>2</sup>
											27.376,45 m <sup>2</sup>

23,14 %	2,32 %	10,90 %	22,84 %	20,80 %	8,10 %	9,08 %	Superf. Viviendas S/ Sup. Total Sector
			79,20 %		8,10 %		3,61 %

Sup. Total P.P.	187.980,57 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	Edif. Total P.P.	101.134,79 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	Apvto. P.P.			92.480,16 m <sup>2</sup>		
										-13.872,02 m <sup>2</sup>	

Nº viv.	VCL	VCP	UE-1	UE-2	
487,00 viv	369,00 viv	118,00 viv	413,60 m <sup>2</sup>	3.985,27 m <sup>2</sup>	5.328,81 m <sup>2</sup>
307,00 viv	156,00 viv	151,00 viv	590,70 m <sup>2</sup>	30,24 m <sup>2</sup>	626,94 m <sup>2</sup>
794,00 viv	525,00 viv	269,00 viv			5.955,75 m <sup>2</sup>

Apvto. Sistep	2.245,94 m <sup>2</sup>
Apvto. Ayto	264,24 m <sup>2</sup>

## ANEXOS

### Datos sintéticos del plan parcial

DATOS PGOU

<b>S. Neta RECTOR</b>	<b>144.473,27 m<sup>2</sup></b>	<b>55,00 viv/ha</b>	<b>794,63 viv</b>
<b>SG 1,14</b>	<b>6.204,20 m<sup>2</sup></b>		
<b>SG 1,14</b>	<b>30.110,00 m<sup>2</sup></b>		
<b>S + SGE =</b>	<b>187.980,57 m<sup>2</sup></b>		
	<b>187.980,57 m<sup>2</sup></b>	<b>55,00 viv/ha</b>	<b>794,63 viv</b>
	<b>144.478,27 m<sup>2</sup></b>		

Edificabilidad	Relac. VCL / VPP	VCL / VPP / OU	Cof	APVTO.	Valor Mdo
VCL	60.046,98 m <sup>2</sup>	65,970 %	60.046,98 m <sup>2</sup>	59,37 %	64,93 %
VCP	30.974,331 m <sup>2</sup>	34,030 %	30.974,331 m <sup>2</sup>	30,63 %	29,60 %
OU	10.113,479 m <sup>2</sup>		10.113,479 m <sup>2</sup>	10,00 %	5,47 %
	<b>101.134,79 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>	<b>101.134,79 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>	<b>92.480,16 m<sup>2</sup></b>
Edif. T = 70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s/Sup. (excl. SG)	<b>101.134,79 m<sup>2</sup></b>				
Edificab residencial	<b>91.021,31 m<sup>2</sup></b>				

EXIGENCIA LEGALES LUCYL Y RUCYL

DOT. LOCALES	Equipamiento (15 m <sup>2</sup> /100 5%) 106,b R			15.170,22 m <sup>2</sup>	EQUIP	8,07 %	SUP.
	ELP (20 m <sup>2</sup> /100 10%)/105,b RU	20.226,96 m <sup>2</sup>	ELP				
APARCº (2 Udl/100) 104 RU	2023 Uds.	P					

1006 Uds. Dom. Privado

Cálculo de aprovechamiento medio	
AM = Aprov. Lucrativo ponderado / Superficie total	92.480,16 m <sup>2</sup>
APVTO LUCRATIVO	187.980,57 m <sup>2</sup>
SUPERF TOTAL	1.471,80 m <sup>2</sup>
Dol. Preex.	
APVTO MEDIO	0,4995849 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

TOTAL P.P.		187.980,57 m <sup>2</sup>		101.134,79 m <sup>2</sup>		92.480,16 m <sup>2</sup>					
ORDENACIÓN DETALLADA PLAN PARCIAL											
manzana	USO	SUPERFICIE	EDIFICAB	APVTO	Edif/viv. (media)	COEF	Apvto T	Nº MAX. viv.	Nº MIN. viv.		
M1	OU	OU1	6.189,82 m <sup>2</sup>	4.078,759	2.039,38 m <sup>2</sup>	4.033%	0.500000	2.039,38 m <sup>2</sup>			UE- 1
M2	VCL	VCL1	2.058,46 m <sup>2</sup>	3.435,60	3.435,60 m <sup>2</sup>	114,52 m <sup>2</sup>	1.000000	3.435,60 m <sup>2</sup>	30	24	UE- 1
M2	VCP	VCP1		4.474,011	3.954,32 m <sup>2</sup>	114,72 m <sup>2</sup>	0,883843	3.954,32 m <sup>2</sup>	39	31	UE- 1
M3	VCL	VCL1	2.805,65 m <sup>2</sup>	10.688,86	10.688,86 m <sup>2</sup>	227,42 m <sup>2</sup>	1.000000	10.688,86 m <sup>2</sup>	47	38	UE- 1
M3	VCL	VCL1					1.000000		47	38	UE- 1
M4	VCL	VCL1	2.692,64 m <sup>2</sup>	5.153,40	5.153,40 m <sup>2</sup>	114,52 m <sup>2</sup>	1.000000	5.153,40 m <sup>2</sup>	45	37	UE- 1
M4	VCP	VCP1		5.162,40	4.562,75 m <sup>2</sup>	114,72 m <sup>2</sup>	0,883843	4.562,75 m <sup>2</sup>	45	37	UE- 1
M5	VCP	VCP1	1.010,04 m <sup>2</sup>	3.900,48	3.447,41 m <sup>2</sup>	114,72 m <sup>2</sup>	0,883843	3.447,41 m <sup>2</sup>	34	28	UE- 1
M5	VCP	VCP2	1.010,04 m <sup>2</sup>	3.900,48	3.447,41 m <sup>2</sup>	114,72 m <sup>2</sup>	0,883843	3.447,41 m <sup>2</sup>	34	28	UE- 2
M6	VCP	VCP2	2.125,65 m <sup>2</sup>	4.129,92	3.650,20 m <sup>2</sup>	114,72 m <sup>2</sup>	0,883843	3.650,20 m <sup>2</sup>	36	30	UE- 2
M6	VCL	VCL2		4.122,72	4.122,72 m <sup>2</sup>	114,52 m <sup>2</sup>	1.000000	4.122,72 m <sup>2</sup>	36	30	UE- 2
M7	VCP	VCP2	2.639,21 m <sup>2</sup>	9.407,04	8.314,35 m <sup>2</sup>	116,14 m <sup>2</sup>	0,883843	8.314,35 m <sup>2</sup>	81	65	UE- 2
M8	VCL	VCL2	1.190,00 m <sup>2</sup>	4.580,80	4.580,80 m <sup>2</sup>	114,52 m <sup>2</sup>	1.000000	4.580,80 m <sup>2</sup>	40	33	UE- 2
M9	VCL	VCL2	2.380,00 m <sup>2</sup>	4.580,80	4.580,80 m <sup>2</sup>	114,52 m <sup>2</sup>	1.000000	4.580,80 m <sup>2</sup>	40	33	UE- 2
M9	VCL	VCL2		4.580,80	4.580,80 m <sup>2</sup>	114,52 m <sup>2</sup>	1.000000	4.580,80 m <sup>2</sup>	40	33	UE- 2
M10	VCL	VCL1	2.380,00 m <sup>2</sup>	4.580,80	4.580,80 m <sup>2</sup>	114,52 m <sup>2</sup>	1.000000	4.580,80 m <sup>2</sup>	40	33	UE- 1
M10	VCL	VCL1		4.580,80	4.580,80 m <sup>2</sup>	114,52 m <sup>2</sup>	1.000000	4.580,80 m <sup>2</sup>	40	33	UE- 1
M11	OU	OU1	9.042,91 m <sup>2</sup>	6.034,720	3.017,36 m <sup>2</sup>	5,967%	0.500000	3.017,36 m <sup>2</sup>			UE- 1
M12	VCL	VCL1	3.570,00 m <sup>2</sup>	13.742,40	13.742,40 m <sup>2</sup>	343,56 m <sup>2</sup>	1.000000	13.742,40 m <sup>2</sup>	40	33	UE- 1
M12	VCL	VCL1					1.000000		40	33	UE- 1
M12	VCL	VCL1					1.000000		40	33	UE- 1
			39.094,32 m <sup>2</sup>	101.134,79 m <sup>2</sup>	92.480,16 m <sup>2</sup>			92.480,16 m <sup>2</sup>	794,00 viv	650,00 viv	

Pte.

TOTAL P.P.	187.980,57 m <sup>2</sup>	101.134,79 m <sup>2</sup>	92.480,16 m <sup>2</sup>
------------	---------------------------	---------------------------	--------------------------

## ORDENACIÓN DETALLADA PLAN PARCIAL

manzana	USO	SUPERFICIE	EDIFICAB	APVTO	Edit/viv. (media)	COEF	Apvto T	Nº MAX. viv.	Nº MIN. viv.
<b>DOTACIONES</b>									
ELUP	ELUP 1	5.775,06 m <sup>2</sup>						UE-1	
	ELUP 2	3.103,47 m <sup>2</sup>						UE-1	
	ELUP 3	3.461,80 m <sup>2</sup>						UE-1	
	ELUP 4	791,59 m <sup>2</sup>						UE-1	
		1.293,38 m <sup>2</sup>						UE-2	
	ELUP 5	1.128,93 m <sup>2</sup>						UE-2	
	ELUP 6	4.931,18 m <sup>2</sup>						UE-2	
			20.485,41 m <sup>2</sup>					10,90 %	
<b>EQUIP EPB1</b>									
		16.589,14 m <sup>2</sup>						UE-1	
		25.391,78 m <sup>2</sup>						UE-2	
			41.980,92 m <sup>2</sup>					22,32 %	
<b>PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO</b>									
VIAL	A	5.107,96 m <sup>2</sup>		342 Uds.	330 Uds.	12 Uds.	2,72 %	UE-1	
		4.817,28 m <sup>2</sup>						UE-2	
	B	669,20 m <sup>2</sup>	10,78 m <sup>2</sup>	21 Uds.	19 Uds.	2 Uds.	0,36 %	UE-2	
	C	2.154,80 m <sup>2</sup>	43,12 m <sup>2</sup>	209 Uds.	206 Uds.	3 Uds.	1,15 %	UE-1	
		7.524,52 m <sup>2</sup>						UE-2	
	D	1.748,35 m <sup>2</sup>	21,56 m <sup>2</sup>	38 Uds.	37 Uds.	1 Uds.	0,93 %	UE-1	
	E	1.272,70 m <sup>2</sup>	10,78 m <sup>2</sup>	24 Uds.	24 Uds.		0,88 %	UE-2	
	F	1.683,14 m <sup>2</sup>		32 Uds.	32 Uds.		0,90 %	UE-2	
	G	2.335,64 m <sup>2</sup>	32,34 m <sup>2</sup>	60 Uds.	56 Uds.	4 Uds.	1,24 %	UE-1	
	H	3.256,75 m <sup>2</sup>		88 Uds.	85 Uds.	3 Uds.	1,73 %	UE-1	
COM. EUROP	I	3.762,19 m <sup>2</sup>	39,93 m <sup>2</sup>	103 Uds.	99 Uds.	4 Uds.	2,00 %	UE-1	
		5.414,80 m <sup>2</sup>		100 Uds.	95 Uds.	5 Uds.	2,88 %	UE-1	
		1.385,56 m <sup>2</sup>						UE-2	
SG	JCyL	Via Pecuaria	1.804,73 m <sup>2</sup>					UE-2	
			42.937,62 m <sup>2</sup>	158,51 m <sup>2</sup>	1017 Uds.	983 Uds.	34 Uds.	22,84 %	
SGV	SGV-1.14.a	3.985,27 m <sup>2</sup>						UE-1	
		985,43 m <sup>2</sup>						UE-2	
	SGV-1.14.b	413,60 m <sup>2</sup>						UE-1	
			5.384,30 m <sup>2</sup>						
SG	AYTO	SG EB 1 VPic.	1.668,02 m <sup>2</sup>					UE-1	
		SG EB 2 VPic.	546,98 m <sup>2</sup>					UE-2	
			2.215,00 m <sup>2</sup>						
SG	AYTO	SGBv.CE						UE-1	
		SG EB 1	29.460,03 m <sup>2</sup>					UE-2	
		SG EB 2	6.442,97 m <sup>2</sup>				3,43 %	UE-1	
			35.903,00 m <sup>2</sup>					UE-2	
<b>SUBTOTAL DOT.</b>		148.886,25 m <sup>2</sup>			1017 Uds.	983 Uds.	34 Uds.	79,20 %	
<b>SUBTOTAL manzanas</b>		39.094,32 m <sup>2</sup>							
<b>Total sector</b>		144.478,27 m <sup>2</sup>							
<b>Sector + SG</b>		187.980,57 m <sup>2</sup>							

## Delimitación U.E. (art. 108 y 237 RU)

Siguien Ficha P.P.	0,495848 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.471,80 m <sup>2</sup>	Vía Pecuaria
Dos previamente	0,495848 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Vía Pecuaria	

Siguien Ficha P.P.	0,495848 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Vía Pecuaria
Dos previamente	0,495848 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Vía Pecuaria

## UE-1

Sist. Gral ext.	SUPERFICIE	Superf Total	Superficie Ayto	85 % A.S.A	Vía Pec. (D.P. Preex.)	APVTO U.E.	K Ayto	EXCESO	Nº viv.	VCL	Edificabilidad VCP	OJU	
UE-1	35.526,92	33.230,97	119.757,89	676,00	49.767,31 m <sup>2</sup>	63,31 %	59.203,09	100,64 %	9.435,77 m <sup>2</sup>	487 viv	389 viv	118 viv	10.113,48 m <sup>2</sup>
UE-2	7.975,39	61.247,50	69.222,68	793,60	20.840,83 m <sup>2</sup>	36,69 %	33.277,09	95,95 %	4.436,25 m <sup>2</sup>	307 viv	195 viv	151 viv	0,00 m <sup>2</sup>

## UE-2

Sist. Gral ext.	SUPERFICIE	Superf Total	Superficie Ayto	85 % A.S.A	Vía Pec. (D.P. Preex.)	APVTO U.E.	K Ayto	EXCESO	Nº viv.	VCL	Edificabilidad VCP	OJU	
UE-1	35.526,92	33.230,97	119.757,89	676,00	49.767,31 m <sup>2</sup>	63,31 %	59.203,09	100,64 %	9.435,77 m <sup>2</sup>	487 viv	389 viv	118 viv	10.113,48 m <sup>2</sup>
UE-2	7.975,39	61.247,50	69.222,68	793,60	20.840,83 m <sup>2</sup>	36,69 %	33.277,09	95,95 %	4.436,25 m <sup>2</sup>	307 viv	195 viv	151 viv	0,00 m <sup>2</sup>

## Estimación de costes por U.E.

A	B	C	D	E	= A+B+C+D+E							
U.A. Lucrativas	SUP. S. GRAL	AC. C. Dep. Electr. COMERC.	SUP. ELP	COSTE ELP	SUP. VIALES	COSTE VIAL	EDIFIC. VCL	SUP. VCL	EDIFIC. VCL	SUP. VCP	EDIFIC. VCP	Apvto VCP

UE-1	49.767,31 m <sup>2</sup>	35.526,92 m <sup>2</sup>	132.000,00 €	377.527,92 €	13.131,92 m <sup>2</sup>	23.780,49 m <sup>2</sup>	1.306.707,53 €	551.540,64 €	3.925.834,50 €	285.000,00 €	303.590,28 €	78,88 €/m <sup>2</sup>
UE-2	28.840,83 m <sup>2</sup>	7.975,38 m <sup>2</sup>	51.000,00 €		7.353,49 m <sup>2</sup>	19.157,13 m <sup>2</sup>	1.858.241,61 €	308.848,58 €	2.659.892,71 €	87.000,00 €	175.911,45 €	89,11 €/m <sup>2</sup>

75.608,14 m<sup>2</sup>

## 183.900,00 €

## 377.527,92 €

## 880.387,22 €

## 4.164.949,14 €

## 909.852,93 €

## Total costes y gastos urb.

## 7.347.178,95 €

## Sist. Ayto

## Sist. Vial

## Indemnizac.

## Otros gastos

## Coste ud Ayto

## 95,46 %

## 107,93 %

11.956,93 m<sup>2</sup>118.757,89 m<sup>2</sup>69.222,68 m<sup>2</sup>17.374,44 m<sup>2</sup>15.411,95 m<sup>2</sup>187.980,57 m<sup>2</sup>30.974,33 m<sup>2</sup>27.376,45 m<sup>2</sup>

## 9.08 %

## 3,61 %

## 12,69 %

0,00 m<sup>2</sup>

% USOS DEL SUELO	23,14 %	22,32 %	10,90 %	22,94 %	20,80 %	5,10 %	8,10 %	9,08 %	3,61 %	12,69 %

DOTACIONAL PÚBLICO										

Sup. Total P.P.	187.980,57 m <sup>2</sup>	101.134,79 m <sup>2</sup>	92.480,16 m <sup>2</sup>
			-13.872,02 m <sup>2</sup>

Apvto. P.P.			















































































































# DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN

## PLANOS DE ORDENACIÓN

En **planos a Escala 1:1.000** el plan desarrolla la **ordenación detallada** de todo el sector, estableciendo tanto las condiciones de ordenación vinculantes de obligado cumplimiento y derivadas de las condiciones generales, como las condiciones meramente indicativas, que el Plan establece para facilitar el desarrollo urbanístico coherente en cada caso.

Se establecen los usos, intensidades de uso así como las tipologías edificatorias de la totalidad del sector.

En **Fichas** para cada Unidad de Actuación, se establecen las condiciones particulares de ordenación y de gestión que corresponden a cada una de las dos unidades previstas para el desarrollo del plan parcial.

Dichas determinaciones gráficas se desarrollan en los siguientes planos:

- PO-01\_1 – Calificación urbanística: Usos e Intensidades
- PO-01\_2 – Calificación urbanística: Usos e Intensidades
- PO-02 – Zonificación: Sistemas Generales y Locales
- PO-03.1 - Red viaria: alineaciones y rasantes
- PO-03.2 - Red viaria: aparcamientos, transporte público.
- PO-04.1 – Servicios urbanos: saneamiento
- PO-04.2 – Servicios urbanos: saneamiento de pluviales
- PO-04.3 – Servicios urbanos: abastecimiento
- PO-04.4 – Servicios urbanos: electricidad
- PO-04.5 – Servicios urbanos: alumbrado público
- PO-04.6 – Servicios urbanos: telecomunicaciones
- PO-04.7 – Servicios urbanos: gas natural
- PO-05 -- Delimitación de unidades de actuación
- PO-05.1 – Unidades de actuación: Desvío colada de Villalobón
- PO-06 - Edificación orientativa

## **ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO Y VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN**

Para justificar la viabilidad económica del presente plan parcial se relaciona a continuación el cuadro resumen de la evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de los costes de urbanización necesarios para el desarrollo del mismo.

En el mismo se ha incluido la evaluación total de los **costes de urbanización** en función de las distintas superficies que han de quedar urbanizadas a favor del dominio público (espacios libres y viales).

No se ha incluido partida correspondiente a indemnizaciones procedentes por derribo de edificaciones puesto que la valoración de dichos elementos debe hacerse previa tasación de los mismo, en el proyecto de actuación, por lo que se realizará en la fase oportuna de gestión urbanística.

En cualquier caso, debe de tenerse en cuenta que el cálculo de costes es siempre estimativo, correspondiendo al proyecto de urbanización de cada una de las unidades de actuación la evaluación exacta de los mismos previamente a dar comienzo a las obras de urbanización.

ESTIMACIÓN COSTES URBANIZACIÓN		SUPERFICIE m2	PRECIO€/M2/ ud.	
VIARIO		42.937,62	97	4.164.949,14 €
AREA VERDE				
ELUP	20.485,41	42	860.387,22 €	
EQ_ACOMETIDA:	41.960,92	3	125.882,76 €	
SIST. REC. BASURAS				
80 FAMILIAS	1RSU	1UD= 2 RSU+ 3 LIGEROS		
100 FAMILIAS	1 LIGEROS	9,925	3500	34.737,50 €
794	80.000 m2	9,925	2400	19.056,00 m2
	100	7,94		
#VALOR		DRENAGE DE SANEAMIENTO DE SANEAMIENTO		
ARQUETA DE TORMEN		18.000,00 €	18000	18.000,00 €
DESVIOS Y ACOMETIDAS DE INFRAESTRUCTURAS				
LIN MEDIA				
TENSION	TORRES	2	15.000,00 €	30000
	ML ENTERRADOS	200	40	8000
LIN ALTA				
TENSION	ML ENTERRADOS	750	60,00 €	45000
	1250		60,00 €	75000
	TRANSFORMADORES	3	96.000,00 €	288000
TELEFONOS	CONEXIÓN	1	21500	21500
	ML	350	56	19600
GAS		2	2500	5000
		350	72	25200
			TOTAL	5.740.312,62 €
				5.740.312,62 €

OBRAS DE URBANIZACION				
EJECUCIÓN MATERIAL		100	5.740.312,62 €	6.329.406,12 €
C01 DEMOLICIONES Y PREPARACION DEL TERRENO		3,15	180.819,85 €	166405
C02 RED VIARIA		44,6	2.560.179,43 €	2356065
C03 RED DE SANEAMIENTO		10,7	614.213,45 €	565245
C04 RED DE DISTRIBUCION DE AGUA		4,95	284.145,47 €	261490
C05 RED DE DISTRIBUCION DE GAS		10,5	602.732,83 €	554680
C06 CANALIZACIONES PARA TELEFONIA		4,1	235.352,82 €	216600
C07 JARDINERIA Y ORNAMENTACION		2	114.806,25 €	105653
C09 RED DE DISTRIBUCION ELECTRICA		20	1.148.062,52 €	1056630
C10 SISTEMA RECOGIDA DE BASURAS			53.793,50 €	840100
C11 DESVIO INFRAESTRUCTURAS			517.300,00 €	235860
C12 DRENAGE			18.000,00 €	1043905
C13 TRAMITACIONES EN INDUSTRIAS, GAS, ELECTRICIDAD, ALUMBRADO			39.722,96 €	21130
C14 ACTUACIONES DE SEGURIDAD Y SALUD			126.588,12 €	148050
			TOTAL OBRA URBANIZACIÓN	6.495.717,21 €

OTROS GASTOS DE URBANIZACION				
Levantamiento topografico			4.200,00 €	
Estudio Arqueológico			2.300,00 €	
Plan Parcial			75.000,00 €	
Documento medioambiental			1.400,00 €	
Estudio medioambiental			5.200,00 €	
Estudio Hidrológico			5.900,00 €	
Ensaya de ruido			1.350,00 €	
Anuncios Plan Parcial			420,00 €	
Proyecto de Actuación			37.500,00 €	
Proyecto de urbanización			194.871,52 €	
Diección de Obra			129.914,34 €	
Coordinación de Seguridad Y Salud			10.127,05 €	
Indemnizaciones			372.000,00 €	
TASA pp AYUNTAMIENTO	0,06 €	187980,57	11.278,83 €	
			SUBTOTAL OTROS GASTOS	851.461,74 €

COSTES Y GASTOS TOTALES DE URBANIZACIÓN		7.347.178,95 €		
COSTE POR M2 MEDIO	SECTOR + SIST GE	187.980,57	7.347.178,95 €	39,08 €
COSTE POR M2 MEDIO	VIARIO+ ELUP	63.423,03	7.347.178,95 €	115,84 €

INGRESOS (VALOR DE SUELO lucrativo a PRECIOS DE MERCADO)			
INGRESOS	VALOR M2	SUP	
VL	1.556,60 €/m2	60.123,00	93.587.461,80 €
VPO	1.375,79 €/m2	30.974,40	42.614.269,78 €
Deducción 10 % Exc. Ayto (% s/Apvto VPO total)	1.375,79 €/m2	10.467,72	- 14.401.383,14
OU	778,30 €/m2	10.037,39	7.812.099,86 €
			<b>129.612.448,29 €</b>

Valor neto suelo total sector **129.612.448,29 €**

GASTOS (COSTE DE PROMOCIÓN TOTAL SECTOR)			
Coste suelo urbanizado			SUP
COSTE UNITARIO SUELO INICIAL	33.000 m2	186.508,77	<b>6.154.789,410 m2</b>
##### COSTES TOTALES URBANIZACIÓN			<b>7.347.178,95 €</b>
##### Beneficio industrial urbanizador		15,00 %	<b>2.025.295,25 €</b>
			<b>Coste total suelo urbanizado 15.527.263,61 €</b>

## COSTE DE CONSTRUCCIÓN s/ ed INC GG

VL	762,00 €/m2	60.123,00	45.813.726,00 €
VPO	703,00 €/m2	20.506,68	14.416.196,73 €
OU	510,00 €/m2	10.037,39	5.119.068,39 €
<b>65.348.991,12 €</b>			

## GASTOS DE LICENCIAS, TÉCNICOS Y ANEJOS

VL	148,59 €/m2	60.123,00	8.933.676,57 €
VPO	137,09 €/m2	20.506,68	2.811.158,36 €
OU	99,45 €/m2	10.037,39	998.218,34 €
<b>12.743.053,27 €</b>			

COSTE FINANCIERO (según flujos de caja a 12 años)	6.553.351,56 €
Coste total promoción sector	<b>100.172.659,57 €</b>

Margen total de la promoción (Ingresos - Gastos)	<b>29.439.788,73 €</b>
--	------------------------

RENTABILIDAD Sector = Margen / Gastos	<b>29,39%</b>
---------------------------------------	---------------

## **Cumplimiento del art. 142.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León**

El art. 142.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León remite al cumplimiento de las determinaciones documentales del art. 136.2.d sobre el estudio económico.

Al efecto procede que el plan parcial recoja, en su estudio económico financiero "las determinaciones del sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un **informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.**"

Los gastos vienen derivados por la ejecución de Sistemas Generales Exteriores y el mantenimiento de los viales e infraestructuras.

Los ingresos vienen derivados por ejecución urbanística sobre las Haciendas Públicas vienen los derivados por la venta de suelos residenciales para promoción de viviendas con alguna protección pública, ingresos derivados de la concesión de licencias de obras y la repercusión sobre las fincas finales del Impuesto sobre los Bienes Inmuebles que se realiza anualmente.

**Sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación de las infraestructuras: El único sistema que tiene que implantar el Ayuntamiento es el Sistema general Exterior SGE 8**

**SISTEMA GENERAL EXTERIOR SGE-8**

SUPERFICIE DE INTERVENCIÓN	38.118,00
PARTIDAS DE EJECUCIÓN	1.029.186,00 €
EXPLANACIONES Y PREPARACIÓN DEL %	
C01 TERRENO	12,2 125.560,69 €
C02 ÁREAS PEATONALES	14,2 146.144,41 €
C03 RED DE SANEAMIENTO	7 72.043,02 €
C04 RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA	8 82.334,88 €
C06 MOBILIARIO URBANO	6 61.751,16 €
C07 ÁREA DE JUEGOS	8 82.334,88 €
C08 SEÑALIZACIÓN	2 20.583,72 €
C09 RED DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA	7,2 74.101,39 €
C10 RED DE ALUMBRADO	9,5 97.772,67 €
C11 DESVÍO INFRAESTRUCTURAS	6 61.751,16 €
C12 JARDINERÍA Y PAISAJE	17,9 184.224,29 €
C13 ACTUACIONES DE SEGURIDAD Y SALUD	2 20.583,72 €
	100 1.029.186,00 €
BENEFICIO INDUSTRIAL 16%	164.669,76
GASTOS GENERALES 6%	61.751,16
IVA 21%	216.129,06
<b>TOTAL COSTE CONTRATA</b>	<b>1.471.735,98 €</b>
REDACCIÓN DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN	34.992,32 €
DIRECCIÓN DE OBRA	32.933,95 €
ESTUDIO Y COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD	5.248,85 €
IVA HONORARIOS TÉCNICOS	15.366,78 €
<b>TOTAL COSTE HONORARIOS TÉCNICOS</b>	<b>88.541,90 €</b>
<b>TOTAL COSTE DE URBANIZACIÓN SGE8</b>	<b>1.560.277,88 €</b>
<b>Total coste de implantación infraestructuras necesarias</b>	<b>1.560.277,88 €</b>

**SISTEMA GENERAL EXTERIOR SGV 1,14**

SUPERFICIE DE INTERVENCIÓN	5.384,30
PARTIDAS DE EJECUCIÓN	301.520,80 €
EXPLANACIONES Y PREPARACIÓN DEL %	
C01 TERRENO	12,2 36.785,54 €
C02 ÁREAS PEATONALES	14,2 42.815,95 €

## APROBACIÓN DEFINITIVA

C03	RED DE SANEAMIENTO	7	21.106,46 €
C04	RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA	8	24.121,66 €
C06	MOBILIARIO URBANO	6	18.091,25 €
C07	ÁREA DE JUEGOS	8	24.121,66 €
C08	SEÑALIZACIÓN	2	6.030,42 €
C09	RED DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA	7,2	21.709,50 €
C10	RED DE ALUMBRADO	9,5	28.644,48 €
C11	DESVÍO INFRAESTRUCTURAS	6	18.091,25 €
C12	JARDINERÍA Y PAISAJE	17,9	53.972,22 €
C13	ACTUACIONES DE SEGURIDAD Y SALUD	2	6.030,42 €
		100	<b>301.520,80 €</b>
	BENEFICIO INDUSTRIAL 16%		48.243,33
	GASTOS GENERALES 6%		18.091,25
	IVA 21%		63.319,37
	<b>TOTAL COSTE CONTRATA</b>		<b>431.174,74 €</b>
	REDACCIÓN DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN		10.251,71 €
	DIRECCIÓN DE OBRA		9.648,67 €
	ESTUDIO Y COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD		1.537,76 €
	IVA HONORARIOS TÉCNICOS		4.502,01 €
	<b>TOTAL COSTE HONORARIOS TÉCNICOS</b>		<b>25.940,14 €</b>
	<b>TOTAL COSTE DE URBANIZACIÓN SGV 1,14</b>		<b>457.114,88 €</b>
	<b>Total coste de implantación infraestructuras necesarias</b>		<b>457.114,88 €</b>

El siguiente recoge los diferentes ingresos por ejecución urbanística y edificatoria:

INGRESOS Ayuntamiento:			
<b>POR CESIONES DE SUELO</b>			
EDIFICABILIDAD ASIGNADA AL AYUNTAMIENTO EN TERRENOS VPO			
		10467,71901	
		343,95	€
VALOR SUELO POR m <sup>2</sup> ≈ 25% s Ventas			
			€
		3.600.345,79	
<b>TOTAL INGRESOS POR VENTA DE SUELO</b>			
		€	

POR LICENCIAS DE OBRA			
PEM DE			
OBRA		5,62%	
VL	45.813.726,00		
	€ 14.416.196,73	2.574.731,40 €	
VPO	€ 5.119.068,39	810.190,26 €	
OU	€	287.691,64 €	
<b>TOTAL INGRESOS LICENCIAS</b>			
		€	
		3.672.613,30	

coste de urbanización del SGE	2.017.392,76 €
-------------------------------	----------------

## APROBACIÓN DEFINITIVA

TOTAL INGRESOS	7.272.959,09 €
Total beneficio para el Ayuntamiento:	5.255.566,33 €

**Sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por el mantenimiento de las infraestructuras**

**INGRESOS POR IMPUESTOS DE BIENES INMUEBLES**

**VALORACIÓN CATASTRAL DE LOS INMUEBLES:**

50% del valor de mercado

superficie

VL	60.123,00	1.556,60 €	93.587.461,80 €
VPO	30.974,40	1.375,79 €	42.614.269,78 €
OU	10.467,72	778,30 €	8.147.025,71 €
			144.348.757,29 €
TIPO IMPOSITIVO CATASTRAL= 0,6%		0,60%	866.092,54 €

**COSTE MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS**

Según el anexo III del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

de este apartado se concluye que los gastos anuales para mantener la urbanización a su estado nuevo se deriva de lo siguiente:

las urbanizaciones tiene una vida útil de 40 años, la de los parques de 20 años y la de las instalaciones como agua y basuras es de 20 años

así pues para calcular la depreciación de la urbanización en su conjunto realizaremos la siguiente operación:

depreciación  
anual

Del cuadro anterior se determina el: coste de urbanización de parques y equipamiento	986.269,98 €	5,0%	49.313,50 €
coste de urbanización del SGE	2.017.392,76 €	5,0%	100.869,64 €
coste Viario de urbanización	4.164.949,14 €	2,5%	104.123,73 €
Coste instalaciones	1.737.156,02 €	5,0%	86.857,80 €
total coste de mantenimiento anual:			341.164,67 €
Ingresos por IBI:			866.092,54 €
Superávit anual			524.927,88 €



## **DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA**

***Consultas a empresas suministradoras e informes vinculantes.***

Relación de consultas e informes

-  PP\_S-7\_DOCS\_Cons\_Empresas\_20100124 Aquagest.pdf
-  PP\_S-7\_DOCS\_Cons\_Empresas\_20101103 INF\_CHD.pdf
-  PP\_S-7\_DOCS\_Cons\_Empresas\_20120307 INF\_MedAmb\_JCyL.pdf
-  PP\_S-7\_DOCS\_Cons\_Empresas\_20140804 IBERDROLA.pdf
-  PP\_S-7\_DOCS\_Cons\_Empresas\_20140915 TELEFONICA.pdf
-  PP\_S-7\_DOCS\_Cons\_Empresas\_20141015 GASNATURAL.pdf



PROMOCIONES CALLE CASAÑE, S.L.  
A/A: D. IGNACIO VIAN VALDAJOS  
C/ BURGOS Nº 10 – BAJO  
34001 PALENCIA

El Servicio Municipal de Agua Potable y Saneamiento, AQUAGEST, en respuesta al escrito recibido de D. Ignacio Vian Valdajos, en relación al Plan Parcial de Ordenación del Sector 7 (Ciudad Deportiva), del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, en el que se requiere informe en cuanto a las instalaciones de Abastecimiento y Saneamiento se refiere,

## INFORMA

Que existe capacidad de producción de agua potable con las instalaciones existentes para dotar de las necesidades requeridas para el desarrollo del sector mencionado anteriormente.

Que en cuanto a la depuración del agua residual generada en el nuevo sector, las instalaciones actuales son capaces de su tratamiento, conforme a la autorización de vertido existente.

Que la red de abastecimiento proyectada deberá tener una estructura en forma de malla, (de acuerdo al RD 140/03 que establece los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano), con el fin de eliminar puntos finales y situaciones que faciliten el deterioro del agua distribuida. Igualmente, el citado RD, comenta la necesidad de mecanismos adecuados que permitan su cierre por sectores, para poder aislar áreas determinadas ante situaciones anómalas, y de sistemas que permitan las purgas por sectores para proteger a la población de posibles riesgos para la salud.

Que, en todos y cada uno de los puntos de suministro (tanto de uso privado como municipal), deberá instalarse el correspondiente contador de agua (o dejar hueco previsto para su futura instalación). Si se trata de viviendas unifamiliares, se colocarán en el exterior de la vivienda, para facilitar su lectura e inspección. En el caso de bloques de viviendas, se instalarán en batería centralizada y ubicada en un local habilitado para tal fin. En todos los casos deberá tenerse en cuenta el Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006), en concreto el Documento Base HS 4.

Que las arterias generales serán de fundición. La fundición empleada en tubos y piezas será fundición dúctil.

Que para las acometidas se empleará tubería de polietileno de Baja Densidad, siendo las piezas empleadas en éstas de fundición y/o latón, (nunca de plástico).

Que, en cuanto a las redes de saneamiento proyectadas, se emplará tubería de PVC liso para diámetros menores o iguales a 450 mm, mientras que para diámetros mayores o iguales a 500 mm se emplearán tubos de Poliéster Reforzado con Fibra de Vidrio.



Que todas las conexiones entre los distintos ramales de colector, así como la conexión a la red municipal, se hará siempre a pozo de registro, así como en los cambios de dirección, pendiente y/o diámetro. Éste será fabricado en base a aros de hormigón, siendo el marco y tapa de fundición dúctil tipo REXEL. No podrá haber tramos mayores de 50 m sin un pozo de registro.

Que en cuanto a los puntos de conexión a la red de agua potable y saneamiento se han considerado las siguientes opciones:

- **Red de Agua Potable:** Que la conexión a la red de distribución de agua potable se hará, al menos, en dos puntos, pertenecientes a la red de distribución existente en la zona de 250 mm de diámetro, con el fin de tener suministro alternativo en caso de avería, (ver plano adjunto). Para ello, además de la conexión correspondiente, será de obligado cumplimiento la instalación de un equipo medidor de caudales con emisor de impulsos y transmisión vía radio al equipo de telecontrol actual situado en la Estación de Tratamiento de Agua Potable. Todas las piezas de conexión, así como la propia red de distribución de los sectores afectados será en fundición.
  
- **Red de Agua Residual:** Se realizará la conexión a la red de alcantarillado existente, en el tramo más próximo al Sector en cuestión. Este entronque es para la evacuación, únicamente, de las aguas residuales negras, ya que para las pluviales existe red separativa en la zona, (ver plano adjuntos).

Que, adjunto al presente escrito, se incluye un plano con la localización de los servicios que pueden verse afectados por el desarrollo del referido sector.

Que dichos planos están en constante proceso de actualización, pero aún así, pudiera ser que estuvieran pendientes de alguna modificación.

Que como se puede observar en dicho plano, no existen cotas que definan, exactamente, el trazado de dichas conducciones, por lo que quedamos a su entera disposición para recorrer las mencionadas instalaciones y despejar "in situ" cualquier duda que pueda existir.

Lo que comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

Palencia, 25 de Enero de 2010

Manuel Salas  
Director de Zona

Conducción  
a manifiesto  
Punto de control  
Punto de registro  
Cana plovadilla  
Bomba  
Cruce  
contactor  
Boca de Negra  
Boca de incendios  
Desagüe  
Extremo  
Reducción  
Válvula reguladora  
Válvula de cierre  
Ventosa  
Conduc. materiales  
Filtrocemento  
Función  
Función gra  
Poliéster  
PVC  
Hormigón  
Hierro galvanizado  
Otros  
Desconocido

### SÍMBOLOGIA



0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000

0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000

0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000

0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000

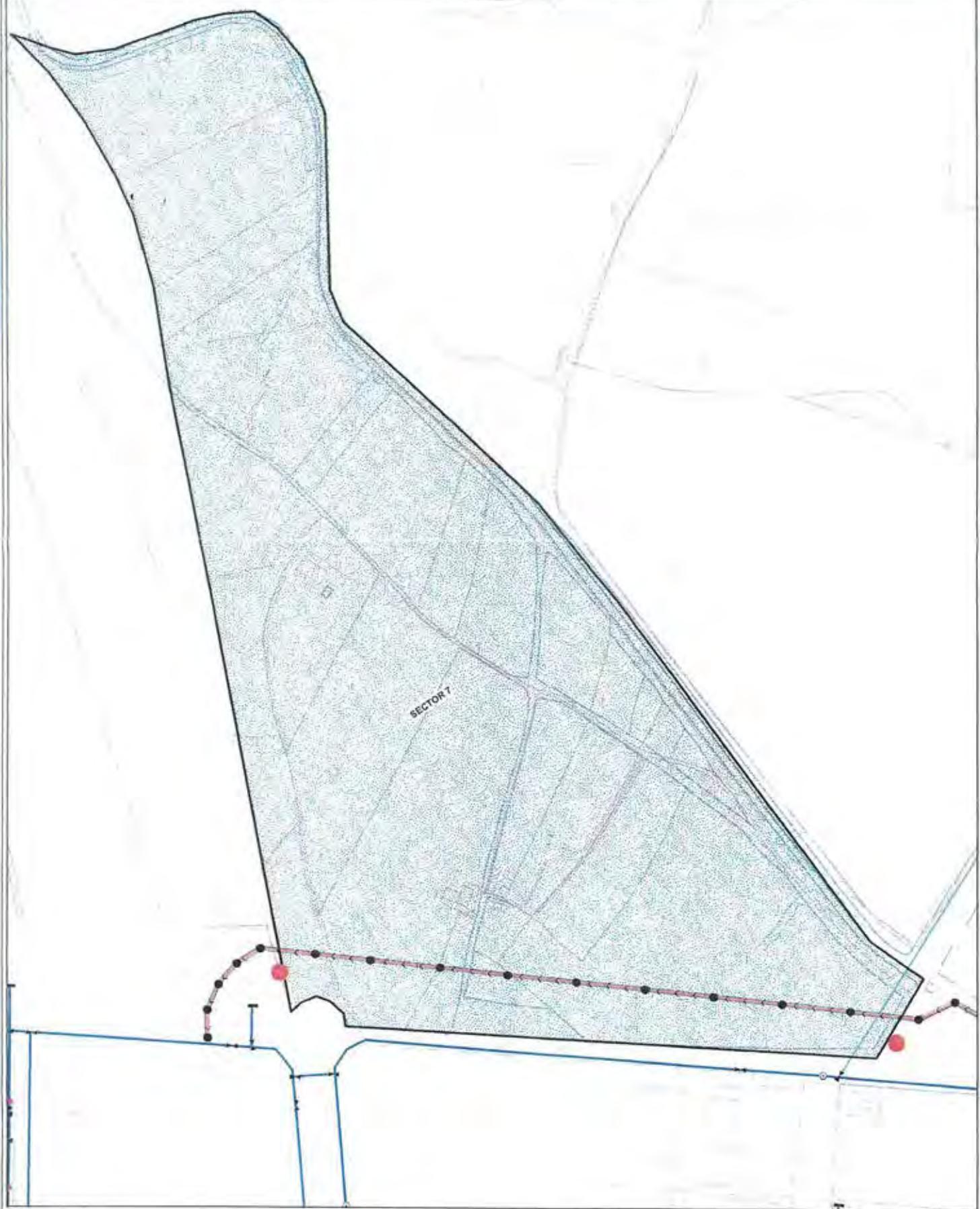
0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000

0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000

0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000

0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000

SECTOR 7





Valladolid, 3 de noviembre de 2010

N.R.: PP-27668-09-PA

Destinatario:

IGNACIO VIÁN VALDAJOS  
C/ BURGOS, 10  
34001 PALENCIA

CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA  
DEL DUERO  
SALIDA 001 N.º 201000053347  
25/11/2010 09:45:33

**ASUNTO: INFORME SOBRE EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-7R "CIUDAD DEPORTIVA", EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PALENCIA.**

**ANTECEDENTES:**

D. Ignacio Vián Valdajos, en representación de "Promociones Calle Casañé S.L." y de la mercantil "Promostar 2.007 S.L." por iniciativa privada solicita que, por parte de esta Confederación Hidrográfica del Duero, se emita el correspondiente informe preceptivo, respecto a la aprobación del Plan Parcial del Sector S-7R "Ciudad Deportiva", en el término municipal de Palencia.

Con fecha 20 de noviembre de 2009, desde este Organismo de cuenca se solicita la subsanación de la documentación inicialmente aportada, indicando que para poder emitir el correspondiente informe preceptivo se requiere la presentación de un Estudio Hidrológico Hidráulico del arroyo Villalobón a su paso por el Sector S-7R "Ciudad Deportiva" del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia. Dicha documentación tiene entrada en esta Confederación Hidrográfica del Duero con fecha 28 de mayo de 2010.

**MARCO JURÍDICO:**

La emisión del citado informe se fundamenta en la siguiente normativa:

- Artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, según la redacción dada en la disposición final primera de la Ley 11/2005, de 22 de junio.
- Artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, según la redacción dada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
- Artículos 153 y 104.5 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, según la redacción dada por



el Decreto 45/2009, de 9 de julio, de modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, desarrollados por la Orden FOM/404/2005, de la Consejería de Fomento, de 11 de marzo, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2005.

#### ASPECTOS A INFORMAR POR LA CHD:

El informe a emitir por esta Confederación Hidrográfica deberá versar, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, sobre los siguientes aspectos:

1. Afección de la actuación sobre el Dominio Público Hidráulico y sus zonas de servidumbre y de policía; incluyendo afección a la calidad de las aguas por vertidos de aguas o productos residuales.
2. Disponibilidad de recursos hídricos suficientes para atender el incremento de la demanda de agua que implique la actuación propuesta.
3. Incidencia de la actuación en el régimen de corrientes, y afección a zonas o terrenos inundables.
4. Afección del planeamiento a proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas del Organismo de cuenca.

#### OBJETO DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

La documentación presentada ante este Organismo de cuenca, con el título “*Plan Parcial de Ordenación “Ciudad Deportiva”. Sector-7R. P.G.O.U. Palencia*” redactada por D. José Antonio Villahoz Monge y D. Javier Doyague Tejedo, con fecha de abril de 2009, tiene por objeto desarrollar el Suelo Urbanizable Delimitado previsto por el Plan General de Ordenación Urbana, del Sector S-7R “Ciudad Deportiva”, en el término municipal de Palencia.

El Sector S-7R “Ciudad Deportiva” ocupa una superficie de 186.741,00 m<sup>2</sup> y está situado al noreste del término municipal de Palencia. El sector linda por su lado norte con el término municipal de Villalobón, por su lado noroeste linda con el Sector Residencial del Área 7 (UZPI 3.R), que actualmente se encuentra en desarrollo urbanístico, al sureste linda con la Acequia de Palencia, que lo separa del Cementerio de la ciudad.

El número máximo de viviendas permitido para todo el Sector, conforme a las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, es de 788 viviendas.

#### VALORACIÓN DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO:

1. AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO O A SUS ZONAS DE SERVIDUMBRE Y POLICÍA. INCLUYENDO AFECCIÓN A LA CALIDAD DE LAS AGUAS POR AGUAS O PRODUCTOS RESIDUALES.

De acuerdo con la documentación aportada y contrastada con la información disponible en esta Confederación Hidrográfica del Duero, la actuación se encuentra en la zona de policía del arroyo Villalobón.

En este sentido, en una visita efectuada por personal de este Organismo de cuenca, se comprueba que, el sector se encuentra en la margen izquierda del arroyo Villalobón, a una distancia de 8 metros del cauce en su punto más cercano y a más de 100 en el más alejado. Las edificaciones se proyectan a una distancia mínima de 33 metros del cauce, debido a que los 25 primeros metros se destinarán a equipamiento deportivo.

Sobre el terreno se pudo comprobar que la margen izquierda, terrenos donde se sitúa este Plan Parcial, se encuentra a una cota superior que la margen derecha del arroyo, si bien debe indicarse que dicha margen está en proceso de urbanización (Sector Residencial del Área 7, UZPI 3.R), por lo que puede variar dicha situación.

A este respecto, este Organismo de cuenca informa que forman parte del Dominio Público Hidráulico, tal y como se recoge en el artículo 2 de Texto Refundido de la Ley de Aguas, *los cauces de corrientes naturales, ya sean continuas o discontinuas, así como los lechos de lagos, lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos*. Dichos elementos del Dominio Público Hidráulico se encuentran protegidos por una faja lateral, que constituye la zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público, y por una zona de policía de 100 metros de anchura, donde se condicionan los usos del suelo y las actividades que en ella se desarrollen.

Entendiéndose como cauce natural de una corriente de agua, *el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, y como máxima crecida ordinaria (mco), la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente* (artículo 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico).

Por tanto, dado que parte de la superficie afectada por la presente Plan Parcial se encuentra en la zona de policía del arroyo Villalobón se recuerda que, para la realización de cualquier obra que pueda afectar al cauce/ o que esté situada dentro de la zona de policía, se deberá solicitar autorización administrativa previa de este Organismo de cuenca, atendiendo a los artículos 6 y 77 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y a los artículos 9, 70, 78 y siguientes del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. A estos efectos, se indica que se deberán respetar los 5 metros de zona de servidumbre o, en su caso, tramitar la correspondiente modificación de servidumbre.

#### 1. a. AFECCIÓN A LA CALIDAD DE LAS AGUAS POR VERTIDOS DE AGUAS O PRODUCTOS RESIDUALES, RED DE SANEAMIENTO Y EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y AGUAS PLUVIALES.

En cuanto al saneamiento y depuración se refiere, en la documentación se indica que en el interior y en el entorno inmediato del sector se localiza la red de saneamiento que da servicio a un polígono industrial cercano, y que discurre bajo la avenida de la Comunidad Europea. La red interior propuesta para el sector es de tipo separativa y se conectará con la red municipal existente.

La depuración de todos los vertidos urbanos se producirá, preferentemente, de forma conjunta en la depuradora municipal existente. En este sentido, la depuración

de aguas y redes de saneamiento se atendrán a las determinaciones de vertido y depuración establecidas por el Plan Director de Infraestructura Hidráulica Urbana (Decreto 151/1994), de la Junta de Castilla y León.

De acuerdo con la documentación que obra en este Organismo de cuenca, la localidad de Palencia tiene otorgada una Autorización de Vertido de aguas residuales al cauce del río Carrión previo paso por las instalaciones de depuración consistentes en un tratamiento de fangos activados (Expediente de referencia número V-0001.-PA) con capacidad suficiente para asumir la carga contaminante de los flujos de aguas residuales de las localidades de Palencia y Villamuriel de Cerrato.

En este sentido, la capacidad de las instalaciones de depuración existentes en el municipio están dimensionadas de una forma adecuada para poder recibir los flujos de aguas residuales adicionales generados por el planeamiento propuesto. Por ello, esta Confederación Hidrográfica informa, en principio, favorablemente a la aprobación del Plan Parcial del Sector S-7R "Ciudad Deportiva", en lo que se refiere a los sistemas de saneamiento y depuración. No obstante, en caso de necesidad, se deberán ampliar y/o modificar las instalaciones de depuración para asimilar el aumento de caudal y carga contaminante que suponga la conexión de las aguas residuales generadas por el desarrollo del presente plan parcial.

Por otra parte, es importante indicar que de acuerdo con la Resolución de 10 de julio de 2006 (B.O.E. de 28/07/2006) de la Secretaría General para el Territorio y la Biodiversidad, el medio receptor está declarado como zona sensible en recuperación lo que implica la necesidad de disponer de un tratamiento terciario.

A este respecto, este Organismo de cuenca tiene conocimiento de que se proyecta mejorar y ampliar el grado de depuración que ofrece la Estación Depuradora de Aguas Residuales (E.D.A.R.) de la ciudad de Palencia mediante un tratamiento terciario, actuación contemplada como de interés general en el Anexo 1 del documento *"Protocolo general entre el Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino y la Junta de Castilla y León por el que se fija el marco general de colaboración en el ámbito del Saneamiento y la Depuración: ejecución del Plan Nacional de Calidad de las Aguas: Saneamiento y Depuración 2007-2015"*, publicado en el BOCyL a fecha 21 de abril de 2010 y asignada a la Administración General del Estado.

En cualquier circunstancia, en relación a la red de saneamiento y aguas residuales, se deberá tener en cuenta con carácter general:

- El control y autorización de los vertidos a la red de saneamiento municipal, corresponde al Ayuntamiento, según dispone el artículo 101 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, modificado por el Real Decreto Ley 4/2007 de 13 de abril. Para lo cuál, el Ayuntamiento de Palencia, deberá elaborar y aprobar una Ordenanza Municipal de Vertidos, en caso de no disponer de la misma, para una correcta regulación y control de los vertidos de origen industrial que se realicen a la red de saneamiento municipal.



- Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 20.c de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, que modifica la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, en el desarrollo de Suelo Urbano y Urbanizable, las redes de servicios urbanos, entre ellas el saneamiento, deberán conectarse a los sistemas generales municipales, que en caso de necesidad, deberán ser ampliadas o reforzadas para asegurar su funcionamiento.
- Respecto a la implantación de sistemas de saneamiento separativos, se informa que para la evacuación de la red de aguas pluviales, se considera necesario contar al menos con un sistema de pretratamiento a la salida del punto de vertido, que permita predepurar las primeras aguas de lluvia o evitar posibles vertidos accidentales. Asimismo, se deberá solicitar a este Organismo de cuenca, autorización para efectuar el vertido de aguas pluviales a cauce público.
- Se recuerda al Ayuntamiento de Palencia, que corresponde a las Entidades Locales la competencia sobre alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, según lo establecido en la letra I del artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

## 2.-DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS.

De acuerdo con la documentación aportada en lo relativo al abastecimiento de agua, se indica que en las inmediaciones del sector discurre la red municipal que da servicio al polígono industrial cercano, y que discurre bajo la avenida de la Comunidad Europea. El suministro de agua se resolverá mediante conexión a la red municipal, disponiendo una red de distribución interior de tipo mallada.

En cuanto a la disponibilidad de agua suficiente para un correcto suministro, se exige una dotación mínima de 250 l/hab/d, y para los demás suministros, se considerará como mínimo los caudales y reservas necesarios para las instalaciones contra incendios. También se indica que se dispondrán al menos de dos puntos de toma de la red general.

En este sentido, y según los datos existentes en el Registro de Aguas de este Organismo de cuenca, la ciudad de Palencia, junto con las localidades de Fuentes de Valdepero, Paredes del Monte y Villalobón, se abastecen del caudal captado en una toma del Canal de Castilla situada en el término municipal de Grijota (Palencia), toma amparada por la concesión otorgada al Ayuntamiento de Palencia en fecha 23 de marzo de 1929 con un caudal de 100 l/s con destino al abastecimiento de su población. No obstante, el caudal derivado sobrepasa, con mucho, el otorgado en la concesión.

Por tal motivo, y con base en el artículo 81 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, que establece que los usuarios del agua y otros bienes del Dominio Público Hidráulico de una misma toma deberán constituirse en Comunidad de Usuarios, y en el artículo 89 del mismo Texto, que dispone que el otorgamiento de concesiones para el abastecimiento a varias poblaciones estará condicionado a que las corporaciones locales estén constituidas a estos efectos en mancomunidades, consorcios u otras entidades semejantes, este Organismo de cuenca ha requerido, con fecha marzo de 2009, a los ayuntamientos implicados para que constituyan una Comunidad de Usuarios en cualquiera de las formas previstas en el artículo 89.



Una vez formada la Comunidad de Usuarios, se deberá promover la obtención de una nueva concesión administrativa que ampare los aprovechamientos procedentes de la citada toma y la totalidad de los caudales derivados, pues la existencia de títulos concesionales y su inscripción en el Registro de Aguas de esta Confederación Hidrográfica resulta necesario para que, por parte de este Organismo de cuenca, pueda garantizarse la defensa de los derechos de agua con destino a abastecimiento de la población, y para que puedan informarse de forma favorable los instrumentos de planeamiento urbanístico en lo que a la disponibilidad de recursos se refiere.

A fecha de redacción del presente informe, no consta inscrito en el Registro de Aguas de este Organismo de cuenca, ni se tiene constancia de la existencia en tramitación de ningún expediente de concesión de aguas a derivar del Canal de Castilla a favor de la Comunidad de Usuarios que Palencia y el resto de municipios deberían haber constituido. En este sentido, esta Confederación Hidrográfica informa que la efectiva derivación o extracción de aguas sólo podrá realizarse una vez otorgada la correspondiente concesión, y con las características y condiciones en ella señaladas.

Por lo tanto, se deberá solicitar la correspondiente concesión administrativa que garantice el derecho a disponer de los recursos hídricos necesarios, sin que en el momento actual pueda adelantarse el contenido de la resolución que en su día recaiga, todo ello para atender las demandas señaladas y previa compatibilidad con el informe de la Oficina de Planificación Hidrológica de esta Confederación Hidrográfica en tanto que las dotaciones no excedan de las extraídas de la Normativa del Plan.

A este respecto, es importante indicar que la abogacía del Estado-Dirección del Servicio Jurídico del Estado, en su informe de fecha de 9 de febrero de 2007, indica que el Canal de Castilla es un bien de Dominio Público y que el aprovechamiento de sus aguas tiene la misma condición que un río o cualquier otro cauce natural, estando dentro del ámbito de aplicación del Texto Refundido de la Ley de Aguas y del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, siendo la concesión administrativa el título jurídico que debe amparar los aprovechamientos de las aguas por el citado Canal de Castilla.

En cualquier caso, se recuerda al Ayuntamiento de Palencia, que de manera urgente, deberá constituirse, junto con los Ayuntamientos de Fuentes de Valdepero y Villalobón en Comunidad de Usuarios, y dicha entidad una vez constituida promover la obtención de una nueva concesión que ampare la totalidad de los caudales derivados.

Finalmente, se informa que la obligación del suministro de agua para el abastecimiento de la población es del Ayuntamiento de Palencia (artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local). Por lo tanto, en el caso de que el Ayuntamiento no pueda atender las necesidades del municipio con los derechos de agua que posea en la actualidad, deberá solicitar una ampliación de concesión u otra nueva, en el caso de que el abastecimiento se fuese a suministrar de manera independiente a la actual.



### 3.-INCIDENCIA EN EL RÉGIMEN DE CORRIENTES Y AFECCIÓN A ZONAS Y TERRENOS INUNDABLES.

Respecto a la posible incidencia en el régimen de corrientes derivada del planeamiento propuesto, la documentación presentada en este Organismo contiene un Estudio Hidrológico con el título "*Estudio de inundabilidad del arroyo Villalobón a su paso por el Sector 7-R "Ciudad Deportiva" del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia*", redactado en marzo de 2010 por el ingeniero técnico de obras públicas D. Jorge Barba Gómez, colegiado nº 12.453. El documento se registra visado por el Colegio de ingenieros técnicos de obras públicas de Castilla y León Occidental el 14 de mayo de 2010.

El estudio presentado tiene por objeto delimitar las zonas de inundabilidad de los terrenos que ocupa el Plan Parcial del Sector S-7R "Ciudad Deportiva" en el municipio de Palencia, que linda con el arroyo Villalobón por su margen izquierda.

El cálculo de los caudales de referencia se ha llevado a cabo mediante la aplicación del Método Racional Modificado, y comparando los resultados obtenidos con el modelo matemático de precipitación-escorrentía HEC-HMS, dividiendo la cuenca de aportación en 5 subcuenca.

Como metodología de cálculo, en el programa HEC-HMS se ha seleccionado la curva del SCS para la separación de la lluvia neta, el Hidrograma Unitario del SCS para el cálculo de la escorrentía directa y la fórmula de Muskingum-Cunge para transitar el hidrograma resultante.

Los valores así definidos se muestran en el siguiente cuadro:

Cuenca Aº Villalobón	T=2 años (M.C.O.)	T=100 años	T= 500 años
Método Racional	9,8	80,2	128,2
HEC-HMS	6,5	63,0	102,0

Finalmente, en la documentación se indica que se adoptan "para el estudio que nos ocupa, los valores obtenidos aplicando el modelo hidrológico elaborado mediante el programa de simulación HMS."

Desde este Organismo de cuenca se considera que los valores de los caudales son razonablemente aceptables dentro del rango de validez para las condiciones teóricas propuestas y de acuerdo a las hipótesis y limitaciones propias de la metodología empleada en el análisis.

No obstante, hay que destacar que no se han adjuntado los ficheros de entrada del modelo generado en el programa HEC-HMS en soporte informático adecuado, por lo que no se han podido verificar los resultados obtenidos. Por ello, se considera responsabilidad única del técnico autor del estudio la veracidad de los datos introducidos en el modelo, así como los resultados obtenidos.

A partir de estos caudales, se comprueba la capacidad hidráulica del cauce del arroyo Villalobón en el ámbito de estudio mediante el programa HEC-RAS. En el modelo se han introducido diversas secciones transversales obtenidas a partir del



modelo digital del terreno disponible, implementando los datos mediante el programa ArcGIS, lo que ha permitido realizar una densa red de cortes del cauce a una distancia de separación aproximada de 10 m.

Como condiciones de contorno del tramo calculado, se ha considerado el calado normal calculado a partir de la pendiente de la línea de energía aguas arriba y aguas abajo (0,004 m/m), realizando el análisis en régimen mixto. En cuanto a los coeficientes de rugosidad, se han adoptado  $n=0,030$  y  $n=0,045$  para el cauce y las llanuras inundables respectivamente.

El modelo se ha ejecutado para los caudales de 2, 100 y 500 años de periodo de retorno calculados, además de realizar el análisis hidráulico para la avenida correspondiente al periodo de retorno de 100 años determinando la Vía de Intenso Desagüe, tanto en la situación preoperacional como en la futura, una vez adoptadas las medidas de corrección necesarias.

La afección a la parcela se observa en las secciones transversales ubicadas entre la RS 95 y la RS 275. Justo aguas abajo de la parcela analizada se encuentra la obra de paso de la avenida de la Comunidad Europea, con una sección formada por un doble marco de 4,50 m de luz cada uno, el cual condiciona el comportamiento hidráulico del tramo debido a su insuficiente capacidad.

Los resultados obtenidos para la avenida correspondiente al periodo de retorno de 100 años indican que *"en la situación inicial, (...) el aumento del caudal genera un remanso considerable que va ahegando las parcelas adyacentes remontando hasta la sección 454. La ribera derecha del arroyo se anega por completo, afectando ligeramente a las actuaciones previstas del Plan Parcial (...)"*.

*La obra existente es claramente insuficiente, desbordando el paso por coronación con una altura de 70 cm. (...). Los calados se elevan hasta los 2.0 m. de altura en el cauce en las inmediaciones del paso disminuyendo sensiblemente la velocidad hasta los 0.50 m/s.*

*La afección en condiciones iniciales, provocada por el remanso en la obra de paso, que se traduce en la ocupación de parte del vial perimetral, desaparece al realizar el correspondiente movimiento de tierras provocado por la obra objeto de estudio. Entre las soluciones contempladas para eliminar por completo esta pequeña ocupación se estudió la disposición de un muro de defensa con cota de coronación a la +739.50 situado en el límite de parcela, observando un comportamiento acorde al objetivo buscado. Las indicaciones de la Confederación respecto a este particular, hicieron desestimar esta solución, analizando cuál sería el resultado en el caso de adoptar únicamente el vertido de tierras correspondiente a la propia obra, admitiendo que las zonas levemente inundadas pertenecían a usos cuya ocupación era admitida por la propia Confederación. Concretamente la zona de aparcamientos públicos cercana al cauce, (...) es posible ver como la afección apenas supera los 0.50 m. de calado con velocidades menores de 0.50 m/s, y alejado en todo caso de la zonificación de riesgo".*

En cuanto al análisis de la avenida de 500 años de periodo de retorno, en la documentación se expone lo siguiente: *"El aumento significativo del caudal de*



análisis,  $102 \text{ m}^3/\text{s}$ , no provoca en las cercanías de las obras de paso variaciones significativas, según se observa en la curva de remanso (...). La ocupación se produce aguas arriba, al inicio de modelo, donde sí se observa el aumento de calado. Se mantiene el desbordamiento del puente con idéntico resultado que en el anterior caso, salvo que se suaviza el resalto aguas abajo de la estructura. A partir de ese momento funciona un doble desagüe, por vertedero grueso en coronación, tipología "high flow methods" de HEC-RAS, y se evalúa con el "standar step", y como desagüe bajo orificio, en la propia obra.

En principio esta circunstancia permite que la ocupación no aumente en nuestro entorno. Los calados suben apenas 5 cm en la zona del cauce, manteniéndose los medios con idéntico ratio. Respecto a las velocidades sí se ven notablemente afectadas, subiendo un 40 %, pero en unos órdenes sin relevancia respecto al riesgo, de 0.4 a 0.6 m/s. Esto no afecta al tipo de régimen que sigue siendo lento.

De igual forma que en el caso de caudales de periodo de retorno de 100 años, la situación futura, descartada la solución de muro de defensa, presenta unos resultados correctos respecto a la zonificación calificada como de riesgo de la parte afectada, los calados siguen siendo inferiores al metro y las velocidades menores de 0.50 m/s, alejando por tanto esta zona de la calificación de riesgo."

Por último, se ha realizado el modelo para la obtención de la Vía de Intenso Desagüe; "Se obtienen resultados acordes al criterio normativo de 30 cm de sobreelevación en todo el modelo, salvo en las secciones cercanas a la estructura de paso donde las alteraciones de la lámina se alejan de dicho modelo. El efecto de remanso provocado por la falta de capacidad de la obra existente, junto con el condicionante impuesto aguas abajo de ésta en la obra de soterramiento que impone un régimen crítico al inicio, y la reducida distancia a la obra de paso, alteran sustancialmente el comportamiento del modelo, donde tras sucesivas pasadas no ha sido posible la convergencia a los valores objetivo. Se ha estudiado si estas variaciones modificaban sustancialmente el comportamiento en la zona de análisis, comprobándose que no, por lo que se han dado por válidas. Se han conseguido a partir de la estructura valores cercanos a los 30 cm. con algunas excepciones donde los pequeños resaltos provocados por la geometría han evitado la convergencia."

Como conclusión al análisis realizado, en el estudio se indica lo siguiente:

"Finalmente, ha quedado demostrado como la existencia de la obstrucción localizada generada por la obra de paso, modifica la respuesta hidráulica de la zona aneja. El remanso provocado en ningún caso afecta con riesgo a la parcela de estudio, la solución contemplada de vertido natural de tierras, para el entorno del aparcamiento público, es suficiente para salvaguardar el entorno afectado en situación actual.

(...) Podemos concluir por tanto, que la realización de esta actuación urbanística no condiciona la respuesta del cauce y que las afecciones en el entorno se mantienen, se acometa o no la "Ciudad Deportiva", quedando condicionadas por la respuesta de la obra de paso bajo la Avenida de la Comunidad Europea."

Una vez revisada toda la documentación aportada, desde esta Confederación Hidrográfica del Duero se realizan las siguientes observaciones:



- Tal y como se indica en el estudio, se debe mencionar que en algunas secciones se sobreelevan ligeramente los 30 cm permitidos para determinar la Vía de Intenso Desagüe, llegando a un máximo de 38 cm en el perfil RS 36.85590.
- Por otro lado, se ha observado que en los planos presentados de las zonas inundables no se han superpuesto los perfiles transversales modelizados, por lo que no ha sido posible verificar las anchuras de inundación.

A este respecto, se debe indicar que la estimación y/o adopción de los parámetros hidrológicos e hidráulicos y el empleo de las metodologías de cálculo se considera responsabilidad única del autor del estudio, pudiéndose fijar según criterio del técnico redactor valores más o menos conservadores dentro de unos rangos aceptables de validez y aportando la correspondiente documentación justificativa. En cualquier circunstancia es criterio de este Organismo de cuenca el recomendar la adopción de los valores que aporten los resultados más del lado de la seguridad, y en la medida de lo posible, realizar un contraste de los resultados obtenidos en los cálculos con evidencias históricas o geomorfológicas realizadas mediante visitas a las zonas en estudio.

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, esta Confederación hidrográfica del Duero considera que los cálculos hidráulicos presentados en el estudio son razonablemente aceptables en las condiciones teóricas propuestas, de acuerdo a las hipótesis y limitaciones propias de la metodología empleada en el análisis, y con las salvedades expuestas en el apartado anterior.

Asimismo, deben cumplirse los siguientes criterios del CEDEX:

A) Según los criterios de inundabilidad emitidos por el Centro de Estudios y Experimentación de Obras Públicas (CEDEX), los usos permitidos *en la vía de intenso desagüe* serán tales que: a) los daños potenciales por avenida serán moderados, b) no obstruyan el flujo de avenidas y c) no requieran estructuras, terraplenes o almacenamiento permanente de bienes o equipos. En cualquier caso ningún uso deberá afectar desfavorablemente la capacidad de la vía de intenso desagüe ni dará lugar a importantes daños propios. Con las anteriores consideraciones los usos permitidos podrían ser los siguientes:

- a) Uso agrícola; como tierras de labranza, pastos, horticultura, viticultura, césped, silvicultura, viveros al aire libre y cultivos silvestres.
- b) Uso industrial-comercial; como áreas de almacenaje temporal, aparcamiento de vehículos, etc.
- c) Usos residenciales; como césped, jardines, zonas de aparcamiento, zonas de juego, etc.
- d) Usos recreaciones públicos y privados; como campos de golf, pistas deportivas al aire libre, zonas de descanso, zonas de natación reservas naturales y de caza, parques, cotos de caza y pesca, circuitos de excursionismo o de equitación, etc.

B) Igualmente, se advierte que, según los criterios de inundabilidad emitidos por el Centro de Estudios y Experimentación de Obras Públicas (CEDEX), en la **zona**



**inundable fuera de la vía de intenso desagüe**, por su parte, las limitaciones al uso del suelo no van encaminadas a preservar el régimen de corrientes sino a evitar daños importantes. Concretamente, se recomienda las siguientes limitaciones:

- a) Las futuras edificaciones de carácter residencial deben tener la planta baja, o el sótano si lo hubiera, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de correspondiente al periodo de retorno de 100 años, ni se produzca la condición de inundación peligrosa con la de 500 años (calado >1m , velocidad >1m/sg , calado x velocidad >0,50 m<sup>2</sup>/sg).
- b) Las construcciones no residenciales (industriales, comerciales, etc.) deben situarse a cotas suficientes para evitar que durante la avenida de 100 años se produzcan alturas de inundación sobre el suelo superiores a 0,50 m., salvo que se hubieran adoptado en todo el contorno medidas impermeabilizadoras hasta el nivel de dicha avenida.

Además, este Organismo de cuenca, recomienda que no se acepten medidas estructurales tales como rellenos, muros, malecones, motas o similares, que eviten la inundabilidad respecto a la avenida correspondiente al periodo de retorno de 100 años pues suponen un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas, e impiden la función de los terrenos colindantes con los cauces públicos en la laminación de caudales y carga sólida transportada, e incluso podrían producirse eventuales perjuicios añadidos al Dominio Público Hidráulico y/o a terceros.

Se debe advertir que la autenticidad de los datos presentados en la documentación (coeficientes, datos topográficos, entre otros), y todo lo concerniente a la modelación hidráulica, son responsabilidad única de los técnicos autores de los estudios, en especial lo concerniente a la determinación del umbral de escorrentía ( $P_0$ ) y el coeficiente de rugosidad del cauce y/o márgenes.

También se advierte que la determinación de  $P_0$ , básico para el cálculo de los caudales de referencia, se ha realizado bajo el supuesto de que el estado previo de humedad en el terreno es del Tipo II (medio), y que en el caso de que se hubiese considerado un Tipo III (húmedo), el  $P_0$  sería menor, aumentando por tanto el valor de los caudales de escorrentía.

#### **4.-AFECCIÓN A PROYECTOS OBRAS E INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS DEL ORGANISMO DE CUENCA.**

De acuerdo con la documentación aportada y comprobados los datos obrantes en este Organismo de cuenca, el planeamiento propuesto limita con la acequia de Palencia. Además, en el interior del sector existen diversas canalizaciones de riego por pie. Por lo que, supone afección a obras, proyectos e infraestructuras de esta Confederación Hidrográfica del Duero.

Por tal motivo, adjunto se remite informe de la Dirección Técnica de este Organismo de cuenca en las materias que son de su competencia.

#### **CONCLUSIONES:**



Por todo lo anteriormente expuesto, y a los efectos previstos en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, esta Confederación Hidrográfica del Duero emite el presente informe respecto al Plan Parcial del Sector S-7R "Ciudad Deportiva", en el término municipal de Palencia, siempre que se cumplan los condicionantes expuestos en el presente informe, y sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que, preceptivamente al desarrollo del mismo, se deban obtener de este Organismo de cuenca.

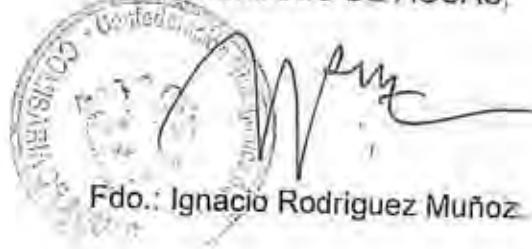
No obstante, se recuerda al Ayuntamiento de Palencia, que de manera urgente, deberá constituirse, junto con los Ayuntamientos de Fuentes de Valdepero y Villalobón, en Comunidad de Usuarios, y dicha entidad, una vez constituida, promover la obtención de una nueva concesión de aguas que ampare la totalidad de los caudales derivados para el abastecimiento de los tres municipios.

Asimismo, es importante indicar que debido a que está en proceso de urbanización el Sector Residencial del Área 7, UZPI 3.R, situado el la margen derecha del arroyo, las obras de urbanización de dicho sector pueden alterar la topografía del terreno, y por tanto variar las zonas afectadas por las avenidas del arroyo Villalobón.

En este sentido, se recuerda que según los criterios de inundabilidad emitidos por el Centro de Estudios y Experimentación de Obras Públicas (CEDEX), en ningún caso, los usos permitidos en la vía de intenso desagüe deberán afectar desfavorablemente la capacidad de la vía de intenso desagüe ni dará lugar a importantes daños propios. Asimismo, en la zona inundable fuera de la vía de intenso desagüe, por su parte, las limitaciones al uso del suelo no van encaminadas a preservar el régimen de corrientes sino a evitar daños importantes.

*El presente informe no exime de cualquier autorización o concesión que competa otorgar a esta Confederación Hidrográfica del Duero en aplicación de la legislación vigente en materia de su competencia. Cualquier obra en cauce o zona de políca requerirá de la correspondiente autorización de este Organismo de cuenca, así como de autorización de vertido en caso de que éste se realice al Dominio Público Hidráulico.*

EL COMISARIO DE AGUAS,



Fdo.: Ignacio Rodríguez Muñoz



MINISTERIO  
DE MEDIO AMBIENTE  
Y MEDIO RURAL Y MARINO

CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO
DIRECCIÓN
11 JUN. 2010
SALIDA N.º 282

CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA  
DEL DUERO

DIRECCIÓN TÉCNICA

lop/sbi

Valladolid, 9 de junio de 2010

DE: DIRECCIÓN TÉCNICA

A: COMISARÍA DE AGUAS (COMISARÍA ADJUNTA)

ASUNTO: SOLICITUD DE INFORME SOBRE EL PLAN PARCIAL (RESIDENCIAL), SECTOR S-7R DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA. S/R.: PP-27668-09-PA.

En respuesta a la NOTA INTERIOR de esa Unidad por la que se solicita Informe sobre las el PLAN PARCIAL (RESIDENCIAL), SECTOR S-7R DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA, esta DIRECCIÓN TÉCNICA informa, de acuerdo con el informe de Explotación, lo siguiente:

- ✓ El "Plan Parcial (Residencial), Sector S-7R del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia" está incluido en la zona regable del Canal de Palencia, siendo límitrofe con el canal desde el P.K. 29,430 hasta el P.K. 30,610.
- ✓ Este Plan Parcial no afecta a ninguna infraestructura gestionada por este Organismo de Cuenca, pero deberá respetar toda la franja de expropiación del Canal de Palencia que, en este tramo, varía entre los 21 y 36 m. Tras el análisis de los planos que señalan los límites del Sector con los planos de expropiación, se observa que, aunque son bastante aproximados, sería conveniente realizar una medición conjunta con más detalle, al objeto de definir con exactitud las propiedades de cada uno.
- ✓ No obstante, si que se verán afectadas por este Plan las parcelas que hasta ahora vienen figurando en el elenco de regantes. Estas parcelas seguirán de alta y sujetas al pago de la Tarifa de Utilización del Agua hasta que no se ejecute el proyecto de urbanización y, cuando se solicite la baja en el riego, deberá hacerse efectiva una liquidación final en concepto de aportación de los usuarios al coste de las obras.
- ✓ Por otro lado, la urbanización de la zona llevará consigo la ubicación de dos caños que atraviesan bajo el canal, concretamente en el P.K. 29,751 y en el P.K. 30,190, que recogen las aguas pluviales provenientes de las tierras situadas en la margen izquierda del canal y las conducen hasta las inmediaciones del Cinturón de Circunvalación. Para evitar posibles inundaciones, estas aguas deben seguir siendo recogidas y encauzadas hasta sistemas de evacuación municipales (colectores).

C/ MURO, 5  
47004 - VALLADOLID  
TEL.: 983 215 400  
FAX: 983 215 450



# Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Palencia  
Servicio Territorial de Medio Ambiente

N.R.: JNS

## DESTINATARIO:

**D. Javier Doyague Tejedo**  
**C/ Corral de la Cerera, 5 1º A**  
**34001 Palencia**

**PROYECTO:** PLAN PARCIAL CIUDAD DEPORTIVA SECTOR 7R DEL PGOU DE  
PALENCIA  
**T.M.:** PALENCIA  
**PROMOTOR:** PROMOSTAR 2007, S.L.

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN  
DELEGACIÓN T. EN PALENCIA

Salida N.º 20112770001852  
03/03/2011 10:55:11

**Asunto: Remisión de la resolución de sometimiento al procedimiento de evaluación de impacto ambiental y del resultado de las consultas previas para la redacción del estudio de impacto ambiental. Expte. EIA-PA-20/2009**

Adjunto la decisión motivada de sometimiento al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto de plan parcial ciudad deportiva sector 7R del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, promovido por Promostar 2007 S.L., en el término municipal de Palencia, adoptada mediante Resolución de 24 de febrero de 2011 de la Delegación Territorial de Junta de Castilla y León en Palencia, a los efectos previstos en el artículo 17.2 del Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.

Esta resolución se encuentra en la actualidad pendiente de publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León.

Por otra parte, de conformidad con lo establecido en el art. 17.3 del Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental, en concordancia con lo dispuesto en el art. 8 del mismo texto legal, se adjuntan los informes emitidos durante el trámite de consultas previas del citado expediente donde se fija la amplitud y nivel de detalle para la elaboración del estudio de impacto ambiental.

De acuerdo con los dispuesto en el art. 5.2 del RD-legislativo 1/2008, modificado por la Ley 6/2010, con la remisión de estos informes se inicia la segunda fase del procedimiento de evaluación ambiental que comprende las actuaciones descritas en el apartado 1, letras c) y d) de este artículo, esto es, la elaboración del estudio de impacto ambiental por parte del promotor del proyecto, y la evacuación del trámite de información pública y de consultas a las Administraciones Públicas afectadas y a personas interesadas por parte del órgano sustantivo y su remisión a este órgano ambiental.

En consecuencia, una vez elaborado el estudio de impacto ambiental, éste deberá remitirse, junto al proyecto, al Ayuntamiento de Palencia, como órgano con competencia sustantiva en la materia, para que continúe con la tramitación del procedimiento.

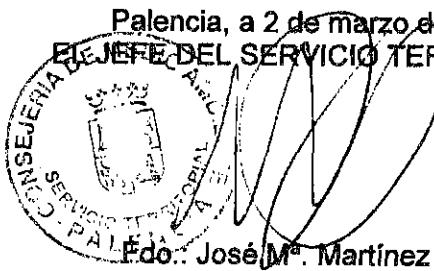


# Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Palencia  
Servicio Territorial de Medio Ambiente

De conformidad con los dispuesto en el art. 10.2 del RD-legislativo 1/2008, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación Ambiental, modificado por la Ley 6/2010, **el plazo para la realización del conjunto de actuaciones de la fase 2 a que se refiere el art. 5.2 anteriormente citado, no podrá exceder de 18 meses desde la notificación del presente escrito.**

Si transcurrido dicho plazo, el órgano ambiental no ha recibido el estudio de impacto ambiental, el documento técnico del proyecto y el resultado de la información pública, por causas imputables únicamente al promotor, apreciadas por el órgano ambiental, procederá a archivar el expediente. Si las causas fueran imputables al órgano sustantivo o conjuntamente a éste y al promotor, el órgano ambiental resolverá motivadamente, de oficio o a petición del órgano sustantivo, si procede el archivo del expediente o la ampliación del plazo hasta un máximo de nueve meses.

Palencia, a 2 de marzo de 2011  
EL JEFE DEL SERVICIO TERRITORIAL  
  
Fdo.: José M. Martínez Egea



**RESOLUCIÓN DE 24 DE FEBRERO DE 2011 DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN EN PALENCIA POR LA QUE SE ACUERDA LA DECISIÓN MOTIVADA DE SOMETIMIENTO AL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL CIUDAD DEPORTIVA SECTOR 7R DEL PGOU DE PALENCIA, PROMOVIDO POR PROMOSTAR 2007, S.L. EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PALENCIA. EXPTE EIA-PA-20/2009.**

**ANTECEDENTES**

La Consejería de Medio Ambiente, en virtud de las atribuciones conferidas por el artículo 2.º del texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, es el órgano administrativo de medio ambiente competente para ejercer en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Castilla y León las funciones fijadas para dicho órgano por el artículo 4 del texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero.

La Orden MAM/1271/2006, de 26 de julio, por la que se delegan competencias en materia de Evaluación de Impacto Ambiental en los Delegados Territoriales de la Junta de Castilla y León resuelve, en su apartado primero, delegar en estos órganos la competencia relativa a los proyectos del anexo II del texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.

El artículo 3.1 del citado texto refundido establece que sólo deberán someterse a una evaluación de impacto ambiental en la forma prevista en esta ley, cuando así lo decida el órgano ambiental en cada caso:

- a) Los proyectos públicos o privados consistentes en la realización de las obras, instalaciones o de cualquier otra actividad comprendida en el anexo II.
- b) Los proyectos públicos o privados no incluidos en el anexo I que pueda afectar directa o indirectamente a los espacios de la Red Natura 2000.

La decisión que debe ser motivada y pública se ajustará a los criterios establecidos en el anexo III.

El apartado b) del grupo 7 del anexo II mencionado incluye el supuesto de "proyectos de urbanizaciones, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos".

De acuerdo con lo establecido en el artículo 17 del texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, y tras la presentación por el promotor del documento ambiental del proyecto, el 16 de julio de 2009 se procede por el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Palencia a la apertura del trámite de consultas a las administraciones afectadas, sobre la necesidad de que el Plan Parcial se someta o no a evaluación de impacto ambiental, recibiéndose informes de los siguientes órganos:



- Servicio Territorial de Medio Ambiente
  - Unidad de Ordenación y Mejora
  - Sección de Vida Silvestre
  - Sección de Protección Ambiental
- Servicio Territorial de Cultura
- Ayuntamiento de Palencia.

En el documento de avance del Plan Parcial, de marzo de 2009, se señala que el presente Plan Parcial tiene por objeto desarrollar parte del suelo urbanizable delimitado previsto por el PGOU en concreto el Sector 7 (Ciudad Deportiva).

El sector de suelo urbanizable delimitado está situado al este del casco urbano de Palencia. El sector linda por su lado este con la "acequia de Palencia", al norte con terrenos que el Plan General de Ordenación urbana prevé como espacios libres de uso público, por su lado oeste linda con el Sector Residencial del Área 7 (UZPI 3.R) que actualmente se encuentra en desarrollo urbanístico, al sureste se encuentra el Cementerio de la ciudad y al suroeste el polígono Industrial San Antolín, separado del mismo a través de la Avenida Comunidad Europea.

La topografía del sector es sensiblemente llana, con una diferencia máxima de cota de 6 m. El punto de mayor altitud del sector está situado a una cota de 745,5 m y la mínima está en 739,8 m.

Los datos urbanísticos básicos del sector son:

Superficie total (incluidos sistemas generales)	186.741 m <sup>2</sup>
Sistemas generales	43.388 m <sup>2</sup>
Superficie neta del sector	143.353 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima	100.347 m <sup>2</sup>
Superficie edificable	43.688 m <sup>2</sup>
Espacio libre de uso público	20.419 m <sup>2</sup>
Equipamientos	47.917 m <sup>2</sup>
Viales y aparcamientos	31.327 m <sup>2</sup>
Nº de viviendas	788
Densidad máxima permitida	55 viviendas/ha

Se definen los usos edificatorios de vivienda colectiva en tipología de bloque lineal y torre aislada en manzana abierta con altura máxima B+5 + ático.

Respecto del abastecimiento de agua, en la documentación se señala que se prevé conexión a la red general de distribución se hará, al menos en dos puntos, con el fin de tener suministro alternativo en caso de avería y que existe capacidad de producción de agua potable con las instalaciones existentes para dotar de las necesidades requeridas para el desarrollo del sector.

En cuanto a saneamiento se realizará la conexión a la red general de alcantarillado existente en el tramo más próximo al sector. Para las pluviales existe red separativa en la zona y se incorporan al cauce mediante el encauzamiento del Arroyo de Villalobón.



El documento ambiental del Plan Parcial, realiza una caracterización del territorio poco particularizada, en la que no incluye aspectos fundamentales como un estudio hidrológico-hidráulico, de modo que se analice la posibilidad de riesgo de inundabilidad de las zonas afectadas del Sector, la inclusión de la colada de Villalobón en el diseño del sector, etc. Realiza un estudio de alternativas centrado en el diseño del sector y analiza los impactos potenciales en el medio ambiente proponiendo una serie de medidas protectoras y correctoras y, finalmente, un apartado de seguimiento para el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras bastante genérico.

Una vez analizado por este Servicio Territorial el documento ambiental del Plan Parcial "Ciudad Deportiva" Sector 7-R del PGOU de Palencia, promovido por Promostar 2007, S.L. y analizada la documentación aneja, se detectan una serie de carencias en el mismo, por lo que con fecha 3 de diciembre de 2009 se requiere la presentación de la siguiente documentación:

- Plano detallado a escala adecuada de la distribución de usos que se presenta en el documento ambiental con la denominación PO.01.
- Resumen de los datos básicos de las superficies de la ordenación detallada (superficie edificable, equipamientos, espacios libres públicos, viales y aparcamientos).
- Apartado específico y plano detallado del tratamiento que se le pretende dar a la vía pecuaria "Colada de Villalobón" que atraviesa el sector y no se ha contemplado en el documento ambiental.
- Justificación de las capacidades para el abastecimiento y la gestión de aguas residuales del sector.
- Form de integración del arbolado existente en los sistemas generales o en los sistemas locales de espacios libres públicos del sector.

Con fecha de entrada 9 de enero de 2010 se recibe informe de Confederación Hidrográfica del Duero en el que emite una amplia serie de consideraciones que deberán ser tenidas en cuenta por el promotor a la hora de redactar el estudio de impacto ambiental en el caso de que el órgano ambiental decida de forma positiva sobre el sometimiento del proyecto al trámite de evaluación de impacto ambiental. Entre otras, se requiere análisis pormenorizado de las aguas subterráneas, incluyendo el grado de permeabilidad de los materiales sobre los que se asientan los terrenos objeto de la ordenación. Identificación, descripción y evaluación de la incidencia de la actuación en el régimen de corrientes, con especial referencia a zonas y terrenos inundables. En el caso de que las zonas de actuación se pudieran ubicar total o parcialmente dentro de la zona de flujo preferente y/o en terrenos afectados por la avenida de periodo de retorno de 100 o 500 años de cauces públicos, se deberá adjuntar un estudio hidrológico – hidráulico que tenga en cuenta, las características geomorfológicas, ecológicas, referencias históricas, etc. con el fin de delimitar el dominio público hidráulico, la zona de polación, la zona de flujo preferente y los terrenos afectados por la  $Q_{100}$  y la  $Q_{500}$ .



Con fecha de entrada 31 de enero de 2011 se recibe la documentación requerida que entre otros aspectos, manifiesta que la Colada de Villalobón atraviesa el sector mediante un camino de 699 metros lineales y tiene una superficie de 1755,3 m<sup>2</sup>. El promotor establece que el ancho es variable desde los 2 m hasta los 4 m. Sin embargo, la anchura legal establecida para esa colada es de 6 m y la longitud del trazado de la vía a través del sector se aproxima a los 1000 m. Se plantea modificar el trazado de la colada y ubicarla junto al límite sur del sector bajo el arbolado que linda con los terrenos de la Confederación Hidrográfica del Duero que corresponde con el trazado del Canal de Palencia. Este camino en la zona norte atravesará los terrenos dedicados a la futura Ciudad Deportiva de Palencia, en la que se integrará junto a instalaciones deportivas al aire libre. En su zona sur atravesará el sistema general EQ-8. La sección tipo de vía pecuaria estará formada por un camino de 2 m de ancho. Su longitud aproximada es de 1.000 m y su superficie es de 1.997,5 m<sup>2</sup>. La capa superior será realizada en materiales no asfálticos, como zahorras naturales. En el entorno de la vía pecuaria se procurará conservar la vegetación digna que tenga en sus márgenes y sobre todo el arbolado.

Vista la propuesta de la Comisión Territorial de Prevención Ambiental de Palencia, la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León, actuando por delegación de conformidad con la Orden MAM/1271/2006, de 26 de julio, por la que se delegan competencias en materia de Evaluación de Impacto Ambiental en los Delegados Territoriales de la Junta de Castilla y León, dicta la siguiente

## RESOLUCIÓN

**Único.-** Se informa la NECESIDAD DE SOMETIMIENTO al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del Plan Parcial referido, por los motivos que se expresan a continuación, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística u otras normas vigentes que sean de aplicación.

### *Características del proyecto*

Analizando las características del Plan Parcial, y en particular su tamaño (186.741 m<sup>2</sup> de superficie total y 788 viviendas), se considera que el proyecto es de considerable envergadura. La urbanización y edificación supondrá una elevada utilización de recursos naturales y se generará una importante cantidad de residuos que podría provocar altas tasas de contaminación y otros inconvenientes. En la fase de funcionamiento de la urbanización, las necesidades hídricas serán sustanciales y el volumen de aguas residuales destinado a la depuradora será asimismo elevado. De igual modo, se generará un importante volumen de residuos urbanos que necesitará un tratamiento adecuado.

### *Ubicación del proyecto*

La superficie donde se encuentra el sector es colindante con el Arroyo de Villalobón. Tal y como se señala en el informe del Organismo de cuenca, deben ser estudiados entre otros aspectos, el análisis del grado de permeabilidad de los materiales sobre los que se asientan los terrenos objeto de la ordenación, la identificación, descripción y evaluación de la incidencia de la actuación en el régimen de corrientes, con especial referencia a zonas y terrenos inundables, etc. Estos aspectos no han sido adecuadamente valorados en el documento ambiental ni en el plan parcial.



Por otra parte, este sector es atravesado por la vía pecuaria "Colada de Villalobón", bien de dominio público, según la Ley 3/1995 de 23 de marzo de vías pecuarias. En la documentación presentada se propone una modificación de trazado de la vía pecuaria sin acuerdo alguno de la parte propietaria de esos terrenos públicos y por una superficie no equivalente. Además, los terrenos donde se proyecta la urbanización residencial poseen algunos valores ambientales dignos de significación: presencia de varias alineaciones arboladas, zonas de huertas, una edificación, etc. El movimiento de tierra vegetal tomando como dato medio de suelo fértil una profundidad de 0,60 m supondría 112.045 m<sup>3</sup> de tierra vegetal alterada.

*Potencial impacto*

Teniendo en cuenta la argumentación expuesta en los dos apartados anteriores, se considera que el impacto potencial del desarrollo del Plan Parcial es significativo: afección a los usos tradicionales del suelo, afección al arbolado, impacto paisajístico de los bloques en altura, riesgo de inundación, etc. Nos encontramos ante una transformación urbanística de notable calado en un espacio relativamente poco urbanizado hasta la fecha. En consecuencia, es previsible que se generen impactos moderados o severos que han de ser adecuadamente evaluados en un estudio de impacto ambiental, que a su vez deberá recoger medidas correctoras detalladas que minimicen la afección y un programa de vigilancia ambiental garante de su aplicación.

Palencia, a 24 de febrero de 2011  
EL DELEGADO TERRITORIAL,  
(P.D. Caster y MAM/1271/2006, de 26 de julio)

  
Fdo. José M. HERNÁNDEZ PÉREZ



**INFORME SOBRE LA AMPLITUD Y NIVEL DE DETALLE DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PLAN PARCIAL CIUDAD DEPORTIVA SECTOR 7- R DEL PGOU DE PALENCIA, PROMOVIDO POR PROMOSTAR 2007, S.L. EXPTE EIA-PA-20/2009**

1. El contenido general del Estudio de Impacto Ambiental de dicho Plan Parcial será el indicado en el artículo 7.1 del texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero.

2. Se deberán incluir en dicho Estudio, asimismo, los siguientes contenidos específicos:

- Descripción de todas las actuaciones previstas en el Plan Parcial, así como las previsibles a desarrollar en el correspondiente proyecto de urbanización, detallando especialmente aquéllas que puedan acarrear mayor incidencia ambiental. Tanto en éste como en el resto de apartados, se distinguirán las fases de urbanización, edificación y uso residencial.
- Análisis de alternativas en todas las fases de su diseño. En concreto, se presentará un estudio de alternativas para el diseño de la vía pecuaria "Colada de Villalobón" que atraviesa el sector. La solución propuesta deberá mantener la continuidad e integridad territorial y será consensuada con el gestor de la misma (Sección Territorial Primera del Servicio Territorial de Medio Ambiente).
- Inventario ambiental centrado en el entorno inmediato a la ubicación del proyecto.
- Información cartográfica detallada, adjuntándose planos a escala adecuada, ortofotos, fotografías y todo aquello que facilite la interpretación del paisaje circundante. En particular, se aportará un plano detallado del tratamiento que se le pretende dar a la vía pecuaria "Colada de Villalobón".
- Descripción de los impactos ambientales, de forma que se destaque aquellos que tengan mayor incidencia: análisis pormenorizado de las aguas subterráneas, incluyendo el grado de permeabilidad de los materiales sobre los que se asientan los terrenos objeto de la ordenación. Identificación, descripción y evaluación de la incidencia de la actuación en el régimen de corrientes, con especial referencia a zonas y terrenos inundables.
- Concreción máxima de las medidas preventivas, correctoras y compensatorias: diseño espacios libres de uso público, gestión tierra vegetal, sistema de abastecimiento, depuración aguas residuales, gestión residuos, plantaciones vegetales, integración paisajística, etc., debiendo ser todas ellas incluidas en el Plan Parcial, y adecuadamente presupuestadas para su inclusión en el proyecto de urbanización. En particular, la evaluación de la incidencia de la actuación en el régimen de corrientes, con especial referencia a zonas y terrenos inundables que se elabore deberá contar con el visto bueno de la Confederación Hidrográfica del Duero.
- Programa de vigilancia ambiental detallado y realista, que sirva de base a los correspondientes informes periódicos. Medios personales y materiales para llevar a cabo la dirección ambiental de la obra.

- Anexo justificativo de cómo se han tenido en cuenta los informes emitidos en la fase de Consultas Previas, especificando los apartados del estudio de impacto ambiental donde hayan sido tratados.

Palencia, 2 de marzo de 2011  
LA TÉCNICO DE EVALUACIÓN  
DE IMPACTO AMBIENTAL



Fdo: Mª Flor de las Heras Pernía



**Junta de  
Castilla y León**

Delegación Territorial de Palencia  
Servicio Territorial de Medio Ambiente

Palencia, a 30 de noviembre de 2009  
NR: GP/ ea

## **NOTA INTERIOR**

---

**DE: JEFE DE LA UNIDAD DE ORDENACIÓN Y MEJORA DEL MEDIO NATURAL**

---

**A: JEFE DEL SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE**

---

Vista la zona ocupada por el Plan Parcial del Sector S-7.R del P.G.O.U. de Palencia, se indica que la vía pecuaria "Colada de Villalobón", con una anchura media de 6 metros, discurre por el interior del sector.



Fdo. Gustavo Palacios Cenzano.



# Junta de Castilla y León

DELEGACIÓN TERRITORIAL  
Servicio Territorial de Cultura

**DE : JEFE DEL SERVICIO TERRITORIAL DE CULTURA**

**A : JEFE DEL SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE**

**ASUNTO: Informando sobre el Proyecto “Plan Parcial Ciudad Deportiva Sector 7 R del PGOU de PALENCIA”.**

A efectos de la evaluación del proyecto de referencia sobre el patrimonio arqueológico, se considera necesaria la realización de una prospección arqueológica previa de los terrenos afectados, según establece el Art. 30.1 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, prospección que ha sido solicitada a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, mediante escrito con registro de entrada en este Servicio Territorial de 17 de julio de 2009, por lo que será estudiada, previsiblemente, en la próxima sesión a celebrar por la citada Comisión el próximo mes de Agosto, y cuyo resultado será, igualmente, informado por la misma.

Asimismo, la Comisión Territorial de Patrimonio, y a la vista del anterior informe, emitirá el informe correspondiente sobre el Plan Parcial referenciado.

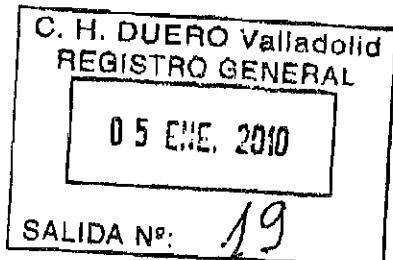
Adjunto se devuelve la copia del proyecto que nos fue enviada.

Palencia, 20 de julio de 2009  
EL JEFE DEL SERVICIO

Fdo: Miguel-Angel García Recio



Valladolid, 14 de diciembre de 2009  
N.R.: A-25191/09-PA



Destinatario: JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN  
Junta de Castilla y León  
Delegación Territorial de Palencia  
Servicio Territorial de Medio Ambiente  
Avda. Casado del Alisal Nº 27  
34001 – Palencia

DELEGACIÓN T. EN PALENCIA

Entrada N.º 20100370000154  
08/01/2010 11:49:30

**ASUNTO: INFORME REFERENTE AL SOMETIMIENTO O NO A EVALUACIÓN AMBIENTAL Y AL DOCUMENTO INICIAL DEL TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 7R DEL PGOU DE PALENCIA.**

#### ANTECEDENTES

Con fecha 21 de Julio de 2009, el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Palencia remite a este Organismo de cuenca, documentación inicial para la evaluación ambiental del Plan Parcial Ciudad Deportiva Sector 7R del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, a los efectos del trámite de consultas a las Administraciones Públicas afectadas, previsto en el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de evaluación de impacto ambiental de proyectos, a fin de que este Organismo efectúe las sugerencias que estime oportunas, al objeto de determinar si el proyecto puede causar impactos ambientales significativos y, por tanto, debe someterse o no al procedimiento de evaluación de impacto ambiental. Además, en el caso de que sí se prevean impactos significativos, se consulta también sobre la determinación de la amplitud y el nivel de detalle del estudio de impacto ambiental a elaborar por el promotor.

#### CONSIDERACIONES

El artículo 7 del Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de evaluación de impacto ambiental de proyectos, establece que el estudio de impacto ambiental debe identificar, describir y evaluar los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del proyecto, así como plantear alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, con la finalidad de que dichos aspectos medioambientales sean incorporados, integrados y tomados en consideración en la redacción y aprobación del proyecto.

A este respecto, se entiende que las sugerencias de este Organismo de cuenca para la determinación de la amplitud, el nivel de detalle y el contenido del Estudio de impacto ambiental deben hacer referencia a los posibles efectos significativos que puede originar el plan parcial sobre el dominio público hidráulico y sus zonas de protección. Por lo tanto, dentro del ámbito competencial de este Organismo, y en virtud de lo establecido en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo

1/2001, de 20 de Julio, a continuación se informa sobre las posibles afecciones del plan parcial propuesto en el régimen y aprovechamiento de las aguas continentales y los usos permitidos en terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico y a sus zonas de protección. Consideraciones que deberán ser tenidas en cuenta por el promotor a la hora de redactar el estudio de impacto ambiental, en el caso de que el órgano ambiental decida de forma positiva sobre el sometimiento del proyecto al trámite de evaluación de impacto ambiental. En cualquier caso, estas mismas consideraciones deberán ser tenidas en cuenta por el promotor a la hora de ejecutar el proyecto si la decisión del órgano ambiental sobre el sometimiento del mismo al procedimiento de evaluación de impacto ambiental fuera negativa, ya que son los aspectos que se analizan por este Organismo de cuenca de acuerdo con el citado artículo 25.4 del TRLA.

**1. Identificación, descripción y evaluación de la afección del proyecto propuesto sobre los cauces públicos y sus zonas de servidumbre y policía, incluyendo los siguientes aspectos:**

- Estudio de alternativas para los sistemas de evacuación y tratamiento de las aguas residuales y pluviales, y justificación de la solución adoptada.

Señalar posibles puntos de vertido y análisis de alternativas desde el punto de vista ambiental, teniendo en cuenta las características del medio receptor así como el volumen y carga contaminante del vertido.

A este respecto se recuerda, que de acuerdo con el artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, *"quedan prohibido con carácter general el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del Dominio Público Hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa"*. Por lo tanto, en caso de que se prevean vertidos a dominio público hidráulico (incluidos los vertidos indirectos a terreno), se deberá obtener previa autorización de vertido por parte de esta Confederación Hidrográfica, de acuerdo con los artículos 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986, de 11 de abril, modificado por R.D. 606/2003, de 23 de mayo).

- Se deberá evitar en la medida de lo posible actuaciones directas sobre los cauces que supongan su canalización, entubado, rectificación de su trazado, etc.

En caso de ejecución de obras en dominio público hidráulico y/o su zona de policía se deberá solicitar autorización ante esta Confederación Hidrográfica.

- Se deberán incluir todas las medidas preventivas y correctoras que se consideren oportunas para minimizar las posibles afecciones que supondría el desarrollo urbanístico del proyecto presentado sobre el dominio público hidráulico.

**2. Análisis pormenorizado de las aguas subterráneas, incluyendo, al menos, los siguientes aspectos:**

- Grado de permeabilidad de los materiales sobre los que se asientan los terrenos objeto de la ordenación.

**3. Demanda de agua necesaria para el desarrollo del plan parcial, teniendo en cuenta diferentes alternativas en cuanto al uso del suelo, actividades potenciales a desarrollar en el mismo, etc. Se deberá hacer referencia expresa a las siguientes cuestiones:**

- Justificación de la demanda de agua prevista en función de los diferentes usos posibles a los que se puede destinar el suelo a ordenar (abastecimiento de población, uso industrial, riego de zonas verdes, uso recreativo,....).
- Acreditación, en su caso, del derecho al uso del agua para las demandas indicadas en el epígrafe anterior, mediante la concesión administrativa o autorización que lo ampare, indicando la referencia de los expedientes o datos de las inscripciones en el Registro de Aguas.

La realización de obras, captaciones o vertidos sin autorización o concesión previa de este Organismo constituye infracción administrativa.

**4. Estudio de alternativas en relación con el origen de los recursos hídricos que resultarán necesarios para asegurar el abastecimiento (red municipal, sistema supramunicipal de abastecimiento, nuevos aprovechamientos de aguas subterráneas o superficiales, aguas reutilizadas, etc.)**

En el caso de nuevos aprovechamientos de aguas se deberá realizar, además, un análisis de la mejor alternativa posible desde el punto de vista medioambiental, justificando la solución finalmente adoptada y teniendo en cuenta, al menos, los siguientes aspectos:

- Características hidrológicas o hidrogeológicas de la/s masa/s de agua o del tramo/s de masa de agua objeto de extracción.
- Estado ecológico y químico de la/s masa/s de agua o del tramo/s de masa de agua objeto de extracción.
- Sensibilidad ecológica e hidrológica del medio del que se pretende realizar la extracción.

A este respecto se recuerda que para la realización de nuevas captaciones de aguas superficiales o subterráneas o modificación de las ya existentes, se deberá disponer de concesión administrativa por parte de esta Confederación Hidrográfica o en su caso, solicitar el cambio de características de la concesión existente.

**5. Identificación, descripción y evaluación de la incidencia de la actuación en el régimen de corrientes, con especial referencia a zonas y terrenos inundables. Estudio de alternativas.**

- Descripción de los materiales a utilizar en el planeamiento para la pavimentación de áreas residenciales o industriales, incluyendo la posibilidad de utilizar materiales que permitan la infiltración de las aguas de lluvia, manteniendo así cierto grado de permeabilidad en la zona a urbanizar.
- En cuanto a la prevención contra inundaciones, se deberá evitar, en la medida de lo posible, la ejecución de estructuras longitudinales (moteras) que impidan la conectividad lateral de los cauces con sus riberas y con el medio hiperreico.
- En caso de que las zonas de actuación se pudieran ubicar total o parcialmente dentro de la zona de flujo preferente y/o en terrenos afectados por la avenida de periodo de retorno de 100 o 500 años de cauces públicos, en la redacción del instrumento de planeamiento del proyecto propuesto se deberá adjuntar un estudio hidrológico-hidráulico que tenga en cuenta, aparte de los aspectos puramente



hidráulicos, las características geomorfológicas, ecológicas, referencias históricas, etc., con el fin de delimitar el dominio público hidráulico, la zona de policía, la zona de flujo preferente y los terrenos afectados por la  $Q_{100}$  y la  $Q_{500}$ .

A efectos de la protección del Dominio Público Hidráulico, así como de la protección de las personas y los bienes, se recuerda que, de acuerdo con el contenido de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, así como de su Reglamento de desarrollo, se deben declarar como Suelo Rústico con Protección Natural (artículo 37 apartado b del Reglamento) los terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, así como las zonas de servidumbre de las riberas, y además, como Suelo Rústico con Protección Especial (artículo 38 apartado a del Reglamento) los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización tales como inundación. A estos efectos el Reglamento del Dominio Público Hidráulico en su artículo 14 apartado 3 considera zonas inundables las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarán las aguas en las avenidas cuyo periodo estadístico de retorno sea de 500 años.

Teniendo en cuenta el grado de definición propio de los documentos iniciales de evaluación ambiental, hay aspectos en relación con la afección al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, la incidencia en el régimen de corrientes y la disponibilidad de recursos hídricos, que no quedan suficientemente definidos en la documentación presentada. Por ello, y atendiendo a lo dispuesto en el artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como en el artículo 52.4 la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, previamente a la aprobación del Plan Parcial del Sector 7R "Ciudad Deportiva" se deberá solicitar nuevo informe a este Organismo de cuenca, con el fin de que se pronuncie sobre los aspectos mencionados.

**El presente informe no exime de cualquier autorización o concesión que competa otorgar a esta Confederación Hidrográfica en aplicación de la legislación vigente en materia de su competencia**







IBERDROLA  
DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA

Remite: P.º ISABEL LA CATOLICA, 3, Bajn 4 47001 VALLADOL



PROMOSTAR 2007, S.L.  
C/ BURGOS, 10, Bajo 4

34001 PALENCIA

Fecha: 04/08/2014

Referencia: 9030377180

**Asunto: Información de condiciones de Suministro de energía para Urbanización**

Potencia Solicitada: 6.317.910 kW

Localización: Fict SECTOR S-7R PALENCIA - PALENCIA

Muy Sres. nuestros:

En relación con el asunto de referencia, les adjuntamos la siguiente documentación, en la que se indica las condiciones en la que será atendida su solicitud:

- |   |   |
|---|---|
| ✓ Propuesta Técnico-Económica   | Con estudio informativo por el que se fijan las condiciones Técnico-Económicas, para la ejecución por su parte de la infraestructura eléctrica, según el R.D. 222/2008 y el R.D. 1623/2011. |
| ✓ Planos  | Planos relativos a la solicitud (punto de conexión, infraestructura eléctrica a realizar, detalle instalaciones existentes, etc.)   |
| ✓ Anexo de Especificaciones Técnico Administrativas para obras ejecutadas por el solicitante            | Que recoge las condiciones para la realización de la infraestructura eléctrica por el solicitante.  |
| ✓ Anexo de Especificaciones Técnico Administrativas para obras ejecutadas por la empresa distribuidora. | Que recoge las condiciones para la realización de la infraestructura eléctrica responsabilidad del solicitante cuando son ejecutadas por la empresa distribuidora.                          |
| ✓ Hoja de Ruta  | Documentación a aportar a lo largo de las fases de proyecto, tramitación, obtención de permisos, ejecución, finalización y puesta en servicio.  |

El plazo de validez de esta propuesta es de 6 meses, a partir de la fecha de este escrito. Transcurrido dicho plazo, las presentes condiciones no serán válidas, debiéndose realizar una nueva solicitud. La modificación de las características de su solicitud puede implicar un nuevo estudio técnico-económico de las condiciones, por lo que toda variación deberá ser aceptada expresamente.

Si de acuerdo con la presente información estuvieran interesados en el citado suministro, les rogamos nos lo comuniquen, indicando la referencia que aparece en el encabezado, a fin de considerar en firme su petición y remitirles la propuesta definitiva, previa presentación por su parte de la documentación solicitada en la propuesta Técnico Económica.

Si desean realizar alguna consulta o aclaración les agradeceremos se pongan en contacto con nosotros en la dirección de correo electrónico [acometidasoeste2@iberdrola.es](mailto:acometidasoeste2@iberdrola.es) o en el teléfono 900171171.

IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U.

P-º ISABEL LA CATÓLICA, 3. Bajo 447001 VALLADOL.

Teléfono: 960171171 | Dirección de correo electrónico: [acometidasocete2@iberdrola.es](mailto:acometidasocete2@iberdrola.es)  
INTERPOLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.A.U. en su sede social en Bilbao, Avda. de Asturias, 10. 48013 Bilbao. Tfno. 921.74.00.00. Oficina general de reclamaciones: Tfno. 921.74.00.24.

Abstr. 60(30)15-D

1407216629818 01-03

卷之三

0102000001



**IBERDROLA  
DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA**

En la confianza de dar adecuada respuesta a su solicitud, aprovechamos la ocasión para saludarles muy atentamente.

Fco. Javier Bermejo

Jefe Distribución Zona Valladolid-Palencia

0109000001

**IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U.**

P.º ISABEL LA CATOLICA, 3, Bajo 4 47001 VALLADOL

Teléfono: 900171171 Dirección de correo electrónico: [aemetidasoeste2@iberdrola.es](mailto:aemetidasoeste2@iberdrola.es)

IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U. con sede social en Bilbao, Avenida San Adrián, 48. Inscrita en el Registro Mercantil de Bilbao, Tomo 5217 de la sección general de sociedades, Folio 70, B.I. 94 01-2781. Inscripción 24º. CIF A90975578.

Referencia: 9030377180

Fecha: 04/08/2014

#### CARACTERÍSTICAS DEL SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA:

Potencia Solicitada: 6.317,910 kW.

Tensión: 13.200 V.

#### PUNTO DE CONEXIÓN:

La entrega de energía se hará a 13.200 V., según lo señalado en el plano adjunto, en la LMT denominada Cir. Norte (STR Los Ángeles) y se realizará interconexión con la LMT Monzón, a la altura del apoyo nº 22.

Los valores de cortocircuito en dicho punto serán:

- Intensidad Trifásica: 1,3 kA [0,5/1,5] kA
- Intensidad Monofásica: 16 kA

#### PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS:

Según lo establecido en Art. 9 del R.D. 222/2008 de 15 de Febrero, la Infraestructura eléctrica será realizada a su costa, debiendo tener en cuenta las Especificaciones Técnico Administrativas adjuntas, la Normativa Oficial, los Manuales Técnicos de Distribución y las Normas Particulares, oficialmente aprobados.

- Red subterránea de alta tensión
- Red aérea de alta tensión
- Centro/s de transformación
- Red subterránea de baja tensión

Los trabajos necesarios para la nueva extensión de red podrán ser ejecutados a requerimiento suyo por cualquier empresa instaladora legalmente autorizada o por la empresa distribuidora.

Para poder realizar y presentar el correspondiente presupuesto el solicitante deberá aportar la siguiente documentación:

##### Para instalaciones en BT sin proyecto de urbanización:

- Plano de ubicación del punto de suministro/generación con coordenadas, con escala entre 1/10.000 y 1/25.000.
- Plano de ubicación de la CPM o de la/s CGP/s con coordenadas a escala 1/1.000.
- Planos de sección y planta de los viales, cuando existan, entre el punto de suministro y el punto de conexión informado por esta Empresa Distribuidora. Incluyendo servicios (1:50) Agua, AP, gas, alcantarillado, etc.

Para instalaciones en Media/Alta Tensión no sujetas a proyecto de urbanización, además de las anteriores

- Plano completo de planta de la urbanización (1/500, 1/1.000).
- Plano de sótano, de las plantas baja y primera (1/20, 1/50) y CT, cuando existan.
- Nº de viviendas por bloque, escalera y grado de electrificación.
- Tipo de calefacción tanto instalada como preinstalada.
- Superficie destinada a locales de uso de servicios (oficinas, comercios, etc.)
- Potencia necesaria para servicios generales (ascensores, bombas, etc.)
- Potencia de alumbrado en viales.
- Superficie destinada a usos industriales.
- Densidad de potencia (W/m2) y superficie, en edificios de características especiales.

0100000001

09/04/2014 09:06

Referencia: 9030377180

Fecha: 04/08/2014

- Porcentaje de edificabilidad en parcelas industriales.
- Superficie y densidad de potencia estimada de las parcelas no especiales en polígonos industriales.
- Superficie y densidad de potencia estimada en parcelas de polígonos industriales.
- Plano de ubicación de el/los Centro/s de Transformación/Seccionamiento (si va en local, plano del local, cumpliendo las especificaciones de los Manuales Técnicos de esta Empresa Distribuidora)

Para instalaciones en BT/Media/Alta Tensión sujetas a proyecto de urbanización, además de las anteriores:

- Fecha de publicación de las bases reguladoras de la Actuación Urbanística, aprobación del proyecto de urbanización o de cualquier otro que contemple y justifique la tramitación del desarrollo de ese suelo.
- Estudio de cargas eléctricas, atendiendo a los máximos de edificabilidad previstos en el Plan Parcial, Plan de Reforma Interior o ficha urbanística correspondiente, adjuntando justificación documental de estos parámetros en soporte digital.
- Plano parcelario con viales y parcelas edificables, reflejando las edificabilidades asignadas a cada parcela, así como las demandas eléctricas previstas de acuerdo con el estudio de cargas realizado. El plano será preferentemente a escala 1:500 o 1:1000. En este plano se deberán incorporar las coordenadas UTM (X-Y) de cada parcela resultante.
- Instalaciones eléctricas particulares existentes a modificar (en el caso de que existan), preferentemente señaladas en el plano parcelario, así como posible ubicación de centros de transformación y desarrollo de las Líneas Subterráneas de Baja Tensión correspondientes.

Una vez que nos remitan toda la documentación, procederemos a abrir el expediente definitivo en el que se definirá y presupuestará la extensión de red, debiendo comunicar por su parte de manera expresa en el plazo de tres meses a contar desde la recepción del presupuesto, su decisión respecto a la ejecución de la obra.

Los trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución existente en servicio, que son necesarios para incorporar las nuevas instalaciones, serán realizados por esta empresa distribuidora al ser ésta la propietaria de dicha red y por razones de seguridad, fiabilidad y calidad de suministro.

En este caso consistirán en:

- Entronque de las instalaciones de extensión nuevas con la red de distribución existente (a cargo de esta empresa distribuidora).

#### PROPIEDAD DE LAS INSTALACIONES:

De acuerdo con la normativa vigente las instalaciones de distribución eléctrica ejecutadas deberán de quedar en propiedad de esta empresa distribuidora, libres de cargas y gravámenes. En caso de que sean realizadas por ustedes y tras la aceptación del correspondiente documento de cesión, esta empresa distribuidora será la nueva titular de dichas instalaciones siendo responsable de su operación y mantenimiento.

0105000001  


#### OBSERVACIONES TECNICAS:

La conexión se realizará en la actual de MT denominada (STR Los Ángeles) cuyo conductor es AL-240 Y LA 110. Los nuevos CTs serán intercalados, mediante cable tipo HEPR-Z1 12/20 KV 3(1x240) mm<sup>2</sup> AL, posterior al CT Ayto. Cementerio. Se automatizará al menos un centro por cada 2.000 KVA de potencia instalada en la actuación (ver esquemas). Se realizará interconexión con la LMT Monzón, a la altura del apoyo nº 22.

Digitized by Google

0106000001

000106 20140606

PROPIEDAD DE CONDICIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS  
SUMINISTRO PRINCIPAL

Referencia: 9030377180

Fecha: 04/08/2014

Queda pendiente de valorar en el expediente definitivo el resto de conceptos aplicables a esta solicitud.

Para continuar con la tramitación de la solicitud y para que podamos realizar el presupuesto con las condiciones definitivas les rogamos nos aporten la documentación requerida pendiente y nos comuniquen la aceptación del punto de conexión, indicando en ambos casos la referencia del expediente que consta en el encabezado.

**TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES:**

El firmante queda informado de la incorporación, en los ficheros propiedad de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U., de los datos recogidos en la presente solicitud en relación con el suministro de energía eléctrica, con la única finalidad de gestionar la misma.

Según lo dispuesto en la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal (LO 15/1999), Vds. pueden ejercitar en todo momento sus derechos de acceso, rectificación, oposición y cancelación de los datos personales, enviando un escrito a la Oficina del Cliente, Apartado de Correos nº504, 28001 Madrid, adjuntando copia de su DNI o Pasaporte.

**INFORMACIÓN DE CONTACTO:**

Dirección de correo electrónico: [acometidasoeste2@iberdrola.es](mailto:acometidasoeste2@iberdrola.es)  
Teléfono: 900171171

0107000001  


Los requisitos fundamentales que se deben observar, durante la confección del proyecto y la ejecución de la obra, para facilitar la conexión con las redes existentes y la cesión definitiva a Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U., en adelante Iberdrola, se resumen en los siguientes apartados.

El solicitante notificará por escrito a Iberdrola la persona física o jurídica adjudicataria de la obra, así como el Técnico Proyectista, y el Director de Obra (ambos deberán estar convenientemente acreditados).

Se evitara la ejecución de obra alguna que afecte a las instalaciones eléctricas existentes, o a su entorno, y que pudieran variar sus condiciones de seguridad y establecimiento, no solo por razón del servicio esencial que de ellas depende, sino por el grave peligro de accidente que ella significaría. Deberá, por tanto, cumplirse con lo establecido en la Ley 31/1995, el RD 171/2004 y el RD 614/2001 y contactar con la empresa suministradora. Por todo ello, Iberdrola declina cualquier responsabilidad (daños a personas o cosas, cortes de suministro eléctrico, etc.) derivada de la situación por ustedes provocada.

Las modificaciones de las instalaciones existentes, se realizarán atendiendo a lo establecido en el título VII del RD 1955/2000.

De conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente (art. 302 del RUCyL, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León) hemos de informarle que para la contratación del suministro de energía eléctrica deberá aportarse o acreditarse la obtención de las licencias municipales necesarias.

## 1 *Instalaciones Particulares AT y BT*

Según resolución del 10 de Junio de 2005 de la D.G. de Desarrollo Industrial del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, será de aplicación la Norma Particular para clientes de Alta tensión MT-2.00.03, disponible en el portal [http://www.miti.mvyco.es/puertadelpoder/normascomerciales/electrica/2007rcyel/31\\_TGCT](http://www.miti.mvyco.es/puertadelpoder/normascomerciales/electrica/2007rcyel/31_TGCT)

De acuerdo con la reglamentación vigente, el personal de Iberdrola dispondrá de libre acceso, directo y permanente desde vía pública, a la parte de instalaciones que afectan a la explotación de la red de distribución.

El solicitante aportará, previo al inicio de las obras y su legalización, una copia de los proyectos de sus instalaciones particulares.

Las instalaciones particulares deberán ejecutarse por un instalador autorizado, solicitando nos comuniquen con antelación suficiente su finalización y nos faciliten el Acta de Puesta en Marcha y/o Certificado de Instalación Eléctrica.

El suministro de obra deberá tener las autorizaciones administrativas y equipos suficientes de protección para no trasladar perturbaciones desde sus instalaciones, a las redes públicas de distribución, fuera de los límites reglamentarios que posibiliten la actuación de protecciones en instalaciones privadas. Por ello y en función de la ubicación de la obra, se recomienda utilizar sistemas como por ejemplo transformadores de aislamiento, siendo de su absoluta responsabilidad las consecuencias derivadas de las infracciones de la normativa vigente en materia de perturbaciones.

De acuerdo al artículo 110 del RD 1955/2000 sobre "Perturbaciones provocadas e inducidas por instalaciones receptoras", los consumidores y usuarios de la red deberán adoptar las medidas necesarias para que las perturbaciones emitidas por sus instalaciones estén dentro de los límites establecidos en el artículo 104 del citado Real Decreto y, del mismo modo, deberán establecer el conjunto de medidas que minimicen los riesgos derivados de la falta de calidad. Por ello, los equipos instalados deberán cumplir los límites de emisión de perturbaciones indicados en las normas nacionales e internacionales de compatibilidad electromagnética, recogidas en las series 61000-3 de las normas UNE-EN 50.160 ó CEI, y las instalaciones estarán diseñadas para funcionar con la calidad descrita en esas mismas normas.

El contrato del suministro lo deberán hacer con una empresa comercializadora.

El importe correspondiente a los Derechos de Acometida, será facturado a la empresa comercializadora a la firma del contrato de acceso, según los precios vigentes en su momento.

## 2 *Diseño de la infraestructura eléctrica de Distribución*

Todas las instalaciones, deberán ajustarse al MT 2.03.20 y a los Proyectos Típo así como a las normas y disposiciones municipales (normas urbanísticas), siendo el peticionario responsable de la obtención de todos los permisos, autorizaciones o licencias que fueran necesarios para realizar, establecer y garantizar con carácter definitivo la permanencia de las instalaciones.

Antes del inicio de las obras el solicitante entregará a Iberdrola copia de los proyectos con el diseño de las instalaciones.

Una vez comprobado y validado el proyecto y el resto de documentación a aportar se presentarán ejemplares validados para su tramitación ante la administración, figurando como titular Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U. y como promotor el solicitante. Una vez autorizado y aprobado el proyecto se informará al solicitante para que pueda iniciar la obra.

### 2.1 *Otorgamiento de Servidumbres*

De acuerdo con lo establecido en RD 1955/2000 y los proyectos tipo, las instalaciones discurrirán por dominio público. Cuando por razones justificadas, esto no fuese posible, la canalización para el tendido subterráneo deberá ser entubada y tendrá que disponer además de una servidumbre de paso y permanencia en una anchura de tres metros en toda su longitud, convenientemente delimitada y registrada mediante documento público.

De la misma manera será necesario que quien sea su propietario otorgue mediante documento público servidumbre de uso de carácter permanente a favor de Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U., mientras se mantenga el suministro eléctrico, de los terrenos necesarios para el emplazamiento de las instalaciones de distribución (centros de transformación, centros de seleccionamiento, etc.) en todas las condiciones previstas en el plano que se protocolizará en la escritura, observando a todos los efectos, en caso de ser necesaria, la servidumbre de paso de cables de energía eléctrica, en los términos y alcance de la Ley 54/1997 y el RD 1955/2000.

### 2.2 *Criterios Técnicos de Diseño de las Redes de Distribución*

#### 2.2.1 *Líneas Aéreas de Media Tensión*

El apoyo de derivación, deberá ser de la resistencia mecánica necesaria para la nueva disposición de conductores, según Reglamento de Líneas de AT, aportándose la justificación técnica dentro del Proyecto.

Se deberá cumplir con las prescripciones reglamentarias en cuanto a tensiones de paso y contacto, debiendo aportar la justificación técnica dentro del Proyecto.

Los apoyos que soporten aparatos de maniobra estarán dotados de herajes posapies y elementos de anclaje para línea de vida. (NI-52-36-01). Los elementos de maniobra y/o protección de accionamiento con pétiga aislante, se instalarán a una altura máxima de 12 metros sobre el nivel del terreno.

Las instalaciones deberán cumplir con las medidas de protección ambiental y avifauna previstas de acuerdo al proyecto tipo y prescripciones ambientales que le afecten.

#### 2.2.2 *Centros de Transformación (CT)*

Si el CT se instala en edificio independiente, deberá respetarse el perímetro de 1 m., estableciendo una acera perimetral y vallando el terreno en caso necesario.

0112000001

11-20140000

El CT dispondrá de acceso directo y permanente desde vía pública, no restringido, y el conjunto constructivo estará libre de canalizaciones, desagües y cualquier otra clase de servidumbre.

En caso de que el CT se integre en una célula de comunicaciones (PLC, fibra óptica,...) deberá asegurarse el mantenimiento de las mismas.

Se contemplará en el Proyecto el espacio para colocación de un armario estándar interior (altura-anchoa-profundidad: 1150x450x170mm) entre el transformador y el Cuadro de BT.

#### *2.2.3 Centros de Reparto y Manzana*

Se construirán siguiendo las prescripciones del MT 2.11.15 y la NI 50.42.03, y específicamente según lo que se indica en las condiciones técnicas económicas de su punto de conexión.

#### *2.2.4 Línea Subterránea de Media y Baja Tensión*

Las canalizaciones se realizarán entubadas siguiendo los criterios definidos en el MT 2.31.01 y MT 2.51.01, instalando siempre tetrabuto a lo largo de toda la canalización.

Se colocará, al menos, una caja general de protección - CGP- en el extremo de cada Línea de Baja Tensión. Consultar con NORMALIZACIÓN

Al no existir proyectos de edificación en las parcelas resultantes, los cálculos de las redes de BT se realizarán sin aplicación de los coeficientes de simultaneidad indicados en la ITC-BT-10 del R.D. 842/2002, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión

#### *2.2.5 Instalaciones de Enlace*

La conexión a las CGP que no se instalen cuando se ejecute la RSBT, deberá considerarse en su día como instalación de extensión diferida, realizándose por el promotor de cada parcela, por su cuenta y cargo, como finalización de las obras de urbanización, debiendo quedar reflejado documentalmente.

### ***3 Ejecución de la infraestructura de Distribución***

#### **3.1 Dirección de la Obra**

La Dirección Facultativa de la obra se responsabilizará de garantizar el cumplimiento de las especificaciones del Proyecto y los Manuales Técnicos durante la ejecución de las obras.

#### **3.2 Comunicación del inicio y desarrollo de las obras**

Con antelación suficiente, la Dirección Facultativa deberá comunicar la fecha de inicio de los trabajos.

Las obras podrán ser supervisadas por personal técnico de Iberdrola, o empresa por esta designada. Asimismo les informamos que el personal que realizará esta actividad tiene conocimientos, medios y experiencia suficientes en materia de seguridad y salud laboral, para la realización de los trabajos que le son encomendados y en su momento, en contacto con ustedes a través de la Dirección Facultativa/Coordinador de Seguridad y Salud de su obra, aplicará los medios de coordinación que se establezcan para poder acceder a la misma.

Para poder realizar dicha supervisión, la Dirección Facultativa debe avisar al citado personal con antelación suficiente, del proceso de ejecución de los trabajos, en los hitos que Iberdrola considere oportunos y en cualquier caso siempre que se trate de las siguientes actividades:

- Redes Aéreas: apertura de hoyos y cimentación de apoyos, y puesta a tierra, tensado de conductores.
- Redes Subterráneas: apertura de zanjas, colocación de tubos y arquetas, tendido de cable, ejecución de empalmes y verificación de cables.
- Centros de Transformación: mediciones de tierras y tensiones de paso y contacto.

#### **3.3 Materiales**

Los materiales a emplear serán nuevos y responderán a la Norma Iberdrola correspondiente, siendo de fabricantes homologados por Iberdrola.

#### **3.4 Finalización de los Trabajos**

A la finalización de los trabajos se deberá aportar, entre otros, la siguiente documentación:

- Carta de finalización de los trabajos de la empresa instaladora.
- Planos de tendido acotados y firmados por el promotor, el instalador y el Director de Obra, (a ser posible también en formato digital) con detalle de los restantes servicios.
- Inventario de Materiales y Protocolos de Ensayo.
- Certificado de Verificaciones y Ensayos para líneas subterráneas. Se presentará certificado de ensayos según MT 2.33.15, y certificado de paso de testigo. Para líneas aéreas se presentará el certificado de mediciones de puestas a tierra y tensiones de paso y contacto.
- Certificado del técnico constructor del edificio, en el que se aña el centro de transformación, de resistencia mecánica del forjado y del aislamiento térmico y acústico De acuerdo al CTE y en cumplimiento de la normativa municipal existente.
- Hoja de Instalaciones de Enlace.
- Documento de Cesión de instalaciones por el promotor de las obras con una garantía de dos años (la Ley de Garantías indica un mínimo de dos años) para la obra vista y tres (conveniente tenga un soporte legal, los organismos públicos discuten este plazo de garantía pues no figura así en las contrataciones que realizan) para la obra oculta.
- Permisos, licencias y servidumbres, garantizando la autenticidad de los mismos.
- Certificados finales de dirección de obra de instalaciones particulares y de distribución, debidamente diligenciados por el Colegio Oficial correspondiente, en el que se incluirán las modificaciones que durante la ejecución de los trabajos se hayan realizado respecto al proyecto inicialmente aprobado.

El periodo de garantía contará a partir de la puesta en funcionamiento de las instalaciones, comprometiéndose el promotor la reparación y/o sustitución de cuantos defectos constructivos se detecten, con las condiciones que se indiquen en el documento de cesión, y responsabilizándose de las reclamaciones derivadas de su actuación.

### ***4 Recepción, Conexión y Puesta en Servicio***

#### **4.1 Recepción y Conexión**

Finalizadas las instalaciones y aportada toda la documentación, se procederá a la recepción de las mismas de acuerdo con lo establecido en la MT 2.03.20, procediendo Iberdrola a la actualización de sus bases de datos gráficas y alfanuméricas y a la petición de autorización de explotación ante la Administración competente.

En la aceptación de las instalaciones realizadas, la transmisión se entenderá libre de cargas y gravámenes. Caso de rechazarse las instalaciones, indicándose los motivos, Iberdrola no se verá obligada a efectuar suministro alguno a través de ellas.

La recepción de las comentadas instalaciones no supone pérdida, de las posibles garantías ni exención de cualquier responsabilidad que pueda derivarse de los daños producidos durante la ejecución.

#### **4.2 Puesta en Servicio**

Obtenida la autorización de explotación, Iberdrola, a instancias del solicitante, y de acuerdo con la empresa instaladora, programará la ejecución de la conexión, para lo que se requiere de un plazo de análisis mínimo de 20 días con objeto de poder cumplir las exigencias legales.

Los requisitos fundamentales que se deben observar, durante el diseño de las instalaciones y la confección de la memoria técnica y su legalización, así como la ejecución de la obra, para facilitar la conexión con las redes existentes y la cesión definitiva a Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U., en adelante Iberdrola, se resumen en los siguientes apartados.

Se evitará la ejecución de obra alguna que afecte a las instalaciones eléctricas existentes, o a su entorno, y que pudieran variar sus condiciones de seguridad y establecimiento, no solo por razón del servicio esencial que de ellas depende, sino por el grave peligro de accidente que ello significaría. Deberá, por tanto, cumplirse con lo establecido en la Ley 31/1995, el RD 171/2004 y el RD 614/2001 y contactar con la empresa suministradora. Por todo ello, Iberdrola declina cualquier responsabilidad (daños a personas o cosas, cortes de suministro eléctrico, etc.) derivada de la situación por ustedes provocada.

Las modificaciones de las instalaciones existentes, se realizarán atendiendo a lo establecido en el título VII del RD 1955/2000.

De conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente (art. 302 del RUCyL, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León) hemos de informarle que para la contratación del suministro de energía eléctrica deberá aportarse o acreditarse la obtención de las licencias municipales necesarias.

#### *1 Instalaciones Particulares BT*

De acuerdo con la reglamentación vigente, el personal de Iberdrola dispondrá de libre acceso, directo y permanente desde vía pública, a la parte de instalaciones que afectan a la explotación de la red de distribución.

Las instalaciones particulares deberán ejecutarse por un instalador autorizado, solicitando nos comuniquen con antelación suficiente su finalización y nos faciliten el Certificado de Instalación Eléctrica.

El suministro de obra deberá tener las autorizaciones administrativas y equipos suficientes de protección para no trasladar perturbaciones desde sus instalaciones, a las redes públicas de distribución, fuera de los límites reglamentarios que posibiliten la actuación de protecciones en instalaciones privadas. Por ello y en función de la ubicación de la obra, se recomienda utilizar sistemas como por ejemplo transformadores de aislamiento, siendo de su absoluta responsabilidad las consecuencias derivadas de las infracciones de la normativa vigente en materia de perturbaciones.

De acuerdo al artículo 110 del RD 1955/2000 sobre "Perturbaciones provocadas e inducidas por instalaciones receptoras", los consumidores y usuarios de la red deberán adoptar las medidas necesarias para que las perturbaciones emitidas por sus instalaciones estén dentro de los límites establecidos en el artículo 194 del citado Real Decreto y, del mismo modo, deberán establecer el conjunto de medidas que minimicen los riesgos derivados de la falta de calidad. Por ello, los equipos instalados deberán cumplir los límites de emisión de perturbaciones indicados en las normas nacionales e internacionales de compatibilidad electromagnética, recogidas en las series 61000-3 de las normas UNE-EN 50.160 ó CEI, y las instalaciones estarán diseñadas para funcionar con la calidad descrita en esas mismas normas.

El contrato del suministro lo deberán hacer con una empresa comercializadora.

El importe correspondiente a los Derechos de Acometida, será facturado a la empresa comercializadora a la firma del contrato de acceso, según los precios vigentes en su momento.

#### *2 Diseño de la infraestructura eléctrica de Distribución*

Todas las instalaciones, deberán ajustarse al MT 2.03.20 y a los Proyectos Tipo así como a las normas y disposiciones municipales (normas urbanísticas), siendo el peticionario responsable de la obtención de todos los permisos, autorizaciones o licencias que fueran

necesarios para realizar, establecer y garantizar con carácter definitivo la permanencia de las instalaciones.

El Solicitante, con anterioridad al inicio de la construcción de las instalaciones procederá a la designación de la Empresa Instaladora que ejecutara los trabajos, notificándolo a IBERDROLA. La Empresa Instaladora se responsabilizará de garantizar el cumplimiento de las especificaciones de la memoria eléctrica y de los Manuales Técnicos durante la ejecución de las instalaciones.

#### **2.1 Otorgamiento de Servidumbres**

De acuerdo con lo establecido en RD 1955/2000 y los proyectos tipo, las instalaciones discurrirán por dominio público. Cuando por razones justificadas, esto no fuese posible, la canalización para el tendido subterráneo deberá ser entubada y tendrá que disponer además de una servidumbre de paso y permanencia en una anchura de tres metros en toda su longitud, convenientemente delimitada y registrada mediante documento público.

#### **2.2 Criterios Técnicos de Diseño de las Redes de Distribución**

##### *2.2.1 Línea de Baja Tensión*

Las canalizaciones se realizarán entubadas siguiendo los criterios definidos en el MT 2.51.01, instalando siempre tetrabuto a lo largo de toda la canalización.

Las líneas aéreas de BT trenzadas sobre apoyos se diseñarán de acuerdo al MT 2.41.20.

Las líneas aéreas de BT trenzadas sobre fachada se diseñarán de acuerdo al MT 2.41.22.

#### *3 Ejecución de la infraestructura de Distribución*

##### **3.1 Comunicación del inicio y desarrollo de las obras**

Con antelación suficiente, la Empresa Instaladora deberá comunicar la fecha de inicio de los trabajos.

Las obras podrán ser supervisadas por personal técnico de Iberdrola, o empresa por ésta designada. Asimismo les informamos que el personal que realizará esta actividad tiene conocimientos, medios y experiencia suficientes en materia de seguridad y salud laboral, para la realización de los trabajos que le son encargados y en su momento, en contacto con ustedes aplicarán los medios de coordinación que se establezcan para poder acceder a la misma.

Para poder realizar dicha supervisión, la Empresa Instaladora avisará con antelación suficiente al citado personal durante el proceso de ejecución de los trabajos, en los hitos que Iberdrola considere oportuno y siempre que se trate de las siguientes actividades:

- Redes Aéreas: apertura de hoyos y cimentación de apoyos, y puesta a tierra, tensado de conductores.
- Redes Subterráneas: apertura de zanjas, colocación de tubos y arquetas, tendido de cable, ejecución de empalmes y verificación de cables.

##### **3.2 Materiales**

Los materiales a emplear serán nuevos y homologados y responderán a la Norma Iberdrola correspondiente estando el fabricante calificado.

##### **3.3 Finalización de los Trabajos**

A la finalización de los trabajos se deberá aportar, entre otros, la siguiente documentación:

- Carta de finalización de los trabajos de la empresa instaladora.
- Planos de tendido aprobados y firmados por el promotor, el instalador, (a ser posible en formato digital) con detalle de los restantes servicios.
- Inventario de Materiales.

0114000001

Ley

- Certificado de Verificaciones y Ensayos: para líneas subterráneas. Se presentará certificado de ensayos según MT 2.33.15, y certificado de paso de testigo.
- Hoja de Instalaciones de Enlace.
- Documento de Cesión de instalaciones por el promotor de las obras con una garantía de un año para la obra vista y tres para la obra oculta.
- Permisos, licencias y servidumbres, garantizando la autenticidad de los mismos.

El periodo de garantía contará a partir de la puesta en funcionamiento de las instalaciones, comprometiéndose el promotor a la reparación y/o sustitución de cuantos defectos constructivos se detecten, con las condiciones que se indiquen en el documento de cesión, y responsabilizándose de las reclamaciones derivadas de su actuación.

#### ***4 Recepción, Conexión y Puesta en Servicio***

##### **4.1 Recepción y Conexión**

Finalizadas las instalaciones y aportada toda la documentación, se procederá a la recepción de las mismas de acuerdo con lo establecido en la MT 2.03.20, procediendo Iberdrola a la actualización de sus bases de datos gráficas y alfanuméricas.

En la aceptación de las instalaciones realizadas, la transmisión se entenderá libre de cargas y gravámenes. Caso de rechazarse las instalaciones, indicándose los motivos, Iberdrola no se verá obligada a efectuar suministro alguno a través de ellas.

La recepción de las comentadas instalaciones no supone pérdida de las posibles garantías ni exención de cualquier responsabilidad que pueda derivarse de los daños producidos durante la ejecución.

##### **4.2 Puesta en Servicio**

La conexión y energización de las instalaciones la realizará IBERDROLA.

En el caso de que a la puesta en servicio surgieran anomalías la instalación quedará sin servicio comunicándose al Solicitante dichas anomalías.

0115100001



1407216629818 02-03  
0015100001  
L0001

El presente anexo del pliego de condiciones técnicas recoge los requisitos fundamentales que se deben observar en el diseño de las instalaciones, en la confección del proyecto y su autorización, así como en la ejecución de las obras para atender la petición de suministro eléctrico del Solicitante. Los trabajos a realizar, cuya responsabilidad de ejecución es del Solicitante, serán ejecutados, a requerimiento de éste, por la Empresa Distribuidora.

#### **1. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR**

Para que la Empresa Distribuidora pueda realizar y presentar el correspondiente presupuesto el Solicitante deberá aportar, si no lo hubiera hecho con anterioridad, la siguiente documentación:

Para instalaciones en BTT sin proyecto de urbanización:

- Plano de ubicación del punto de suministro generación con coordenadas, con escala entre 1/10.000 y 1/25.000.
- Plano de ubicación de la CPM o de la/s CGP/s con coordenadas a escala 1/1.000.
- Planos de sección y planta de los viales, cuando existan, entre el punto de suministro y el punto de conexión informado por la Empresa Distribuidora, incluyendo servicios (1:50) Agua, AP, gas, alcantarillado, etc.

Para instalaciones en Media Alta Tensión no sujetas a proyecto de urbanización, además de las anteriores:

- Plano completo de planta de la urbanización (1/500, 1/1.000).
- Plano de sótano, de las plantas baja y primera (1/20, 1/50) y CT cuando existan.
- N.º de viviendas por bloque, escalera y grado de electrificación.
- Tipo de calefacción tanto instalada como preinstalada.
- Superficie destinada a locales de uso de servicios (oficinas, comercios, etc.)
- Potencia necesaria para servicios generales (ascensores, bombas, etc.)
- Potencia de alumbrado en viales.
- Superficie destinada a usos industriales.
- Densidad de potencia (W/m<sup>2</sup>) y superficie, en edificios de características especiales.
- Porcentaje de edificabilidad en parcelas industriales.
- Superficie y densidad de potencia estimada de las parcelas no especiales en polígonos industriales.
- Superficie y densidad de potencia estimada en parcelas de polígonos industriales.
- Plano de ubicación de el/los Centros de Transformación/Seccionamiento (si va en local plano del local, cumpliendo las especificaciones de los Manuales Técnicos de la Empresa Distribuidora).

Para instalaciones en BT/Media/Alta Tensión sujetas a proyecto de urbanización, además de las anteriores:

- Fecha de publicación de las bases reguladoras de la Actuación Urbanística, aprobación del proyecto de urbanización o de cualquier otro que contemple y justifique la tramitación del desarrollo de ese sueño.
- Estudio de cargas eléctricas, atendiendo a los máximos de edificabilidad previstos en el Plan Parcial, Plan de Reforma Interior o ficha urbanística correspondiente, adjuntando justificación documental de estos parámetros en soporte digital.
- Plano parcelario con viales y parcelas edificables, reflejando las edificabilidades asignadas a cada parcela, así como las demandas eléctricas previstas de acuerdo con el estudio de cargas realizado. El plano será preferentemente a escala 1:500 o 1:1000. En este plano se deberán incorporar las coordenadas UTM (X-Y) de cada parcela resultante.
- Instalaciones eléctricas particulares existentes a modificar (en el caso de que existan), preferentemente señaladas en el plano parcelario, así como posible ubicación de centros de transformación

y desarrollo de las Líneas Subterráneas de Baja Tensión correspondientes.

#### **2. DISEÑO DE LA INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA**

La Empresa Distribuidora realizará el diseño de acuerdo con los Manuales Técnicos y Normas Particulares de construcción de instalaciones de la Empresa Distribuidora vigentes, que están a disposición del Solicitante en los servicios técnicos de esta empresa distribuidora de energía eléctrica.

La anterior documentación puede igualmente consultarse en la página web del Ministerio de Industria Turismo y Comercio, en el apartado referente a seguridad industrial.

En caso de que las instalaciones a ejecutar requieran la redacción y aprobación de proyecto técnico, el Solicitante deberá dar con carácter previo su conformidad al diseño realizado por la Empresa Distribuidora.

#### **3. REDACCIÓN Y APROBACIÓN DE PROYECTO TÉCNICO**

El proyecto técnico se redactará de conformidad con la normativa vigente y los Manuales Técnicos y normas Particulares de construcción de instalaciones de la Empresa Distribuidora vigentes.

El Solicitante o la Empresa Distribuidora (cuando así lo estipule la Administración competente) tramitará el proyecto técnico de las instalaciones para obtener la Autorización Administrativa y la Aprobación del proyecto técnico.

Las gestiones para la obtención de los permisos o autorizaciones necesarios para la ejecución y puesta en servicio de las instalaciones (permisos particulares, licencias, autorizaciones organismos, Declaración de Utilidad Pública, Medioambientales, expropiación forzosa, etc.) serán realizadas por Iberdrola, a cargo del solicitante.

Cualquier coste en que incurra la Empresa Distribuidora para la obtención de la Autorización Administrativa y Aprobación del proyecto técnico será por cuenta del Solicitante. Si no se aprueban los proyectos presentados para su tramitación administrativa, se estimarán a lo que la Administración determina y, en caso de variación sustancial de las características del diseño de las instalaciones, se procederá a revisar los costes de dichos trabajos.

En el supuesto de que dichos costes no estuvieran contemplados en el presupuesto aceptado por el Solicitante, la Empresa Distribuidora comunicará previamente al Solicitante dichos costes para su aceptación y continuación de la tramitación.

La Empresa Distribuidora no se responsabiliza de los plazos de obtención de la Autorización Administrativa y Aprobación del proyecto técnico, así como de los plazos de obtención del resto de autorizaciones y permisos. La demora en el otorgamiento de dichos permisos y autorizaciones por parte de las Administraciones competentes no dará lugar a compensación económica o indemnización de ningún tipo a favor del Solicitante.

#### **4. EJECUCIÓN DE LAS INSTALACIONES**

La Empresa Distribuidora ejecutará las instalaciones de conformidad con la normativa vigente y los Manuales Técnicos y Normas Particulares de construcción de instalaciones de la Empresa Distribuidora igualmente vigentes.

La Empresa Distribuidora comunicará al Solicitante la finalización de las obras con carácter previo a la energización para que, si así lo desea, solicite a su cargo, la verificación por parte de un Laboratorio u Organismo de Control Autorizado de la correcta ejecución de las instalaciones.

#### **5. CESIÓN DE INSTALACIONES PREVIA A LA PUESTA EN SERVICIO**

Las instalaciones serán cedidas a la Empresa Distribuidora mediante la firma de un documento de cesión.

#### **6. PUESTA EN SERVICIO**

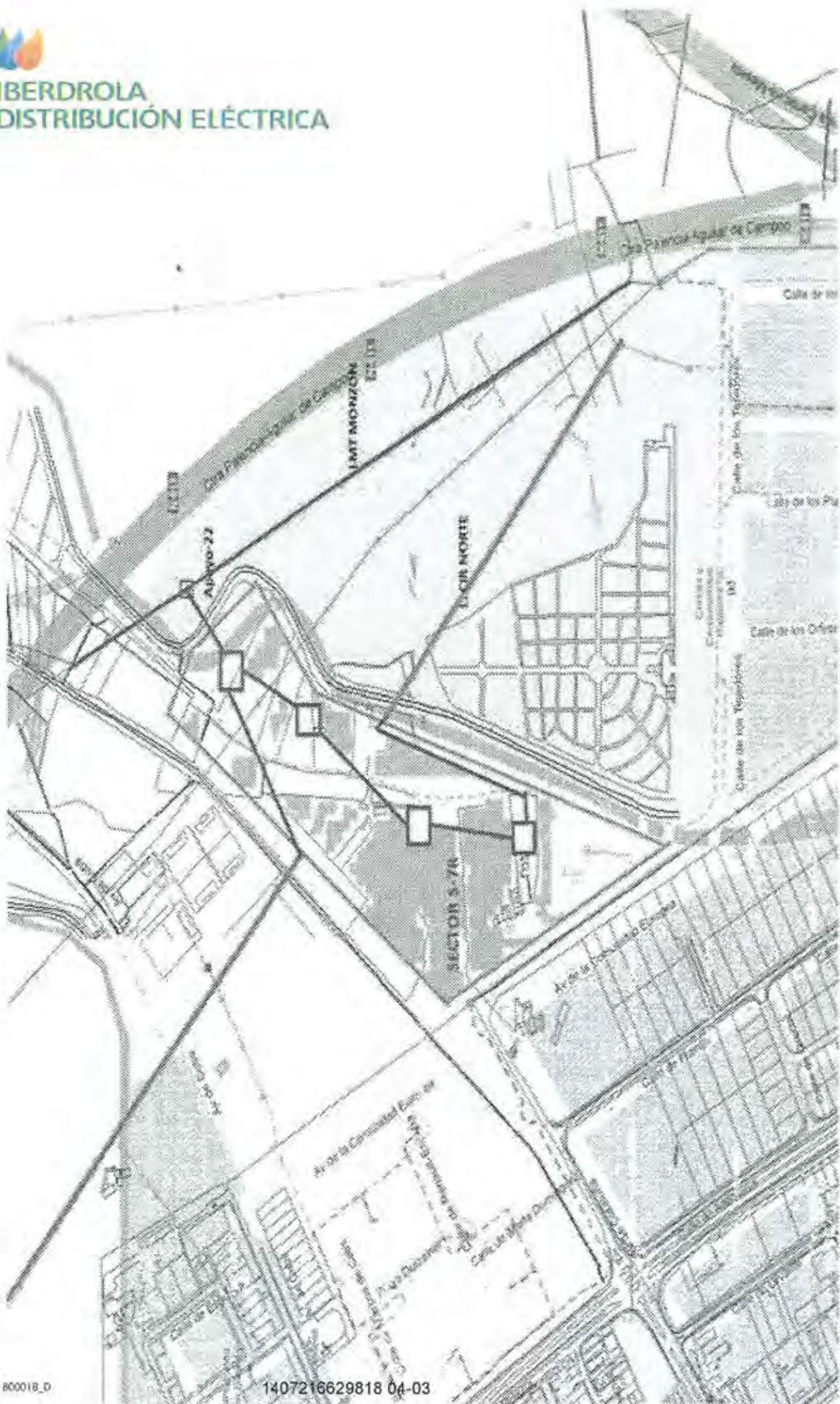
La puesta en servicio de las instalaciones será realizada por la Empresa Distribuidora.

0116100001



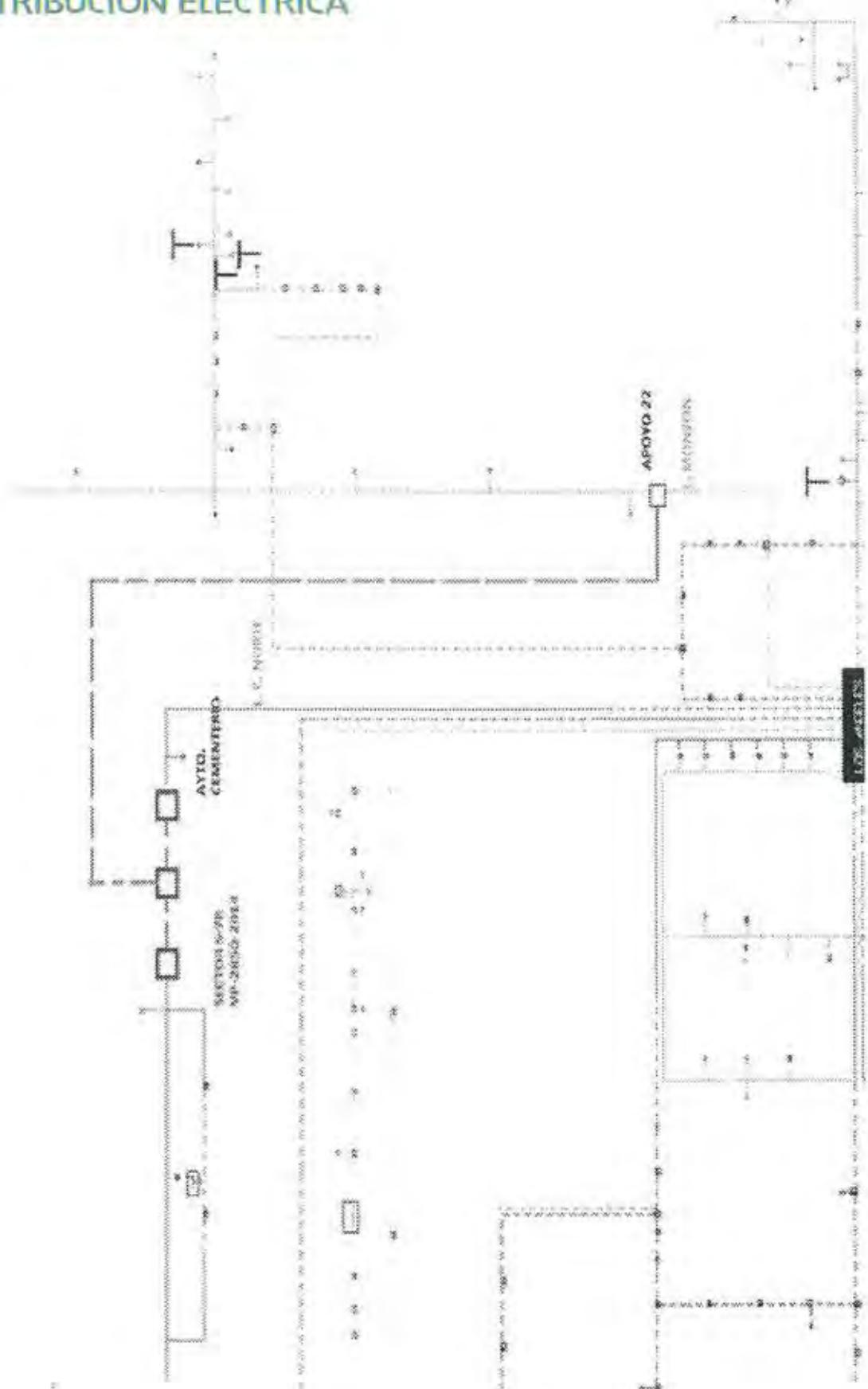


IBERDROLA  
DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA





IBERDROLA  
DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA



Mod. 800018\_D

1407216629818 05-03

001116 20140808

0118100001



PROPUESTA DE CONDICIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS  
SUMINISTRO PRINCIPAL

Referencia: 9030377180

Fecha: 04/08/2014

CARACTERÍSTICAS DEL SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA:

Potencia Solicitada: 6.317,910 kW

Tensión: 13.200 V.

PUNTO DE CONEXIÓN:

La entrega de energía se hará a 13.200 V., según lo señalado en el plano adjunto, en la LMT denominada Cir. Norte (STR Los Ángeles) y se realizará interconexión con la LMT Monzón, a la altura del apoyo nº 22.

Los valores de cortocircuito en dicho punto serán:

- Intensidad Trifásica: 1,3 kA [0,5/1,5] kA
- Intensidad Monofásica: 16 kA

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS:

Según lo establecido en Art. 9 del R.D. 222/2008 de 15 de Febrero, la infraestructura eléctrica será realizada a su costa, debiendo tener en cuenta las Especificaciones Técnico Administrativas adjuntas, la Normativa Oficial, los Manuales Técnicos de Distribución y las Normas Particulares, oficialmente aprobados.

- Red subterránea de alta tensión
- Red aérea de alta tensión
- Centro/s de transformación
- Red subterránea de baja tensión

Los trabajos necesarios para la nueva extensión de red podrán ser ejecutados a requerimiento suyo por cualquier empresa instaladora legalmente autorizada o por la empresa distribuidora.

Para poder realizar y presentar el correspondiente presupuesto el solicitante deberá aportar la siguiente documentación:

Para instalaciones en BT sin proyecto de urbanización:

- Plano de ubicación del punto de suministro/generación con coordenadas, con escala entre 1/10.000 y 1/25.000.
- Plano de ubicación de la CPM o de la/s CGP/s con coordenadas a escala 1/1.000.
- Planos de sección y planta de los viales, cuando existan, entre el punto de suministro y el punto de conexión informado por esta Empresa Distribuidora. Incluyendo servicios (1:50) Agua, AP, gas, alcantarillado, etc.

Para instalaciones en Media/Alta Tensión no sujetas a proyecto de urbanización, además de las anteriores

- Plano completo de planta de la urbanización (1/500, 1/1.000).
- Plano de sótano, de las plantas baja y primera (1/20, 1/50) y CT, cuando existan.
- Nº de viviendas por bloque, escalera y grado de electrificación.
- Tipo de calefacción tanto instalada como preinstalada.
- Superficie destinada a locales de uso de servicios (oficinas, comercios, etc.)
- Potencia necesaria para servicios generales (ascensores, bombas, etc.)
- Potencia de alumbrado en viales.
- Superficie destinada a usos industriales.
- Densidad de potencia (W/m<sup>2</sup>) y superficie, en edificios de características especiales.

0108000001  


Referencia: 9030377180

Fecha: 04/08/2014

- Porcentaje de edificabilidad en parcelas industriales.
- Superficie y densidad de potencia estimada de las parcelas no especiales en polígonos industriales.
- Superficie y densidad de potencia estimada en parcelas de polígonos industriales.
- Plano de ubicación de el/los Centro/s de Transformación/Seccionamiento (si va en local, plano del local, cumpliendo las especificaciones de los Manuales Técnicos de esta Empresa Distribuidora)

Para instalaciones en BT/Media/Alta Tensión sujetas a proyecto de urbanización, además de las anteriores:

- Fecha de publicación de las bases reguladoras de la Actuación Urbanística, aprobación del proyecto de urbanización o de cualquier otro que contemple y justifique la tramitación del desarrollo de ese suelo.
- Estudio de cargas eléctricas, atendiendo a los máximos de edificabilidad previstos en el Plan Parcial, Plan de Reforma Interior o ficha urbanística correspondiente, adjuntando justificación documental de estos parámetros en soporte digital.
- Plano parcelario con viales y parcelas edificables, reflejando las edificabilidades asignadas a cada parcela, así como las demandas eléctricas previstas de acuerdo con el estudio de cargas realizado. El plano será preferentemente a escala 1:500 o 1:1000. En este plano se deberán incorporar las coordenadas UTM (X-Y) de cada parcela resultante.
- Instalaciones eléctricas particulares existentes a modificar (en el caso de que existan), preferentemente señaladas en el plano parcelario, así como posible ubicación de centros de transformación y desarrollo de las Líneas Subterráneas de Baja Tensión correspondientes.

Una vez que nos remitan toda la documentación, procederemos a abrir el expediente definitivo en el que se definirá y presupuestará la extensión de red, debiendo comunicar por su parte de manera expresa en el plazo de tres meses a contar desde la recepción del presupuesto, su decisión respecto a la ejecución de la obra.

Los trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución existente en servicio, que son necesarios para incorporar las nuevas instalaciones, serán realizados por esta empresa distribuidora al ser ésta la propietaria de dicha red y por razones de seguridad, fiabilidad y calidad de suministro.

En este caso consistirán en:

- Entronque de las instalaciones de extensión nuevas con la red de distribución existente (a cargo de esta empresa distribuidora).

#### PROPIEDAD DE LAS INSTALACIONES:

De acuerdo con la normativa vigente las instalaciones de distribución eléctrica ejecutadas deberán de quedar en propiedad de esta empresa distribuidora, libres de cargas y gravámenes. En caso de que sean realizadas por ustedes y tras la aceptación del correspondiente documento de cesión, esta empresa distribuidora será la nueva titular de dichas instalaciones siendo responsable de su operación y mantenimiento.

0109000001

00109-20140801



Referencia: 9030377180

Fecha: 04/08/2014

OBSERVACIONES TECNICAS:

La conexión se realizará en la actual de MT denominada (STR Los Ángeles) cuyo conductor es AL-240 Y LA 110. Los nuevos CTs serán intercalados, mediante cable tipo HEPR-Z1 12/20 KV 3(1x240) mm<sup>2</sup> AL, posterior al CT Ayto. Cementerio. Se automatizará al menos un centro por cada 2.000 KVA de potencia instalada en la actuación (ver esquemas). Se realizará interconexión con la LMT Monzón, a la altura del apoyo nº 22.

PROPIEDAD DE CONDICIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS  
SUMINISTRO PRINCIPAL

Referencia: 9030377180

Fecha: 04/08/2014

Queda pendiente de valorar en el expediente definitivo el resto de conceptos aplicables a esta solicitud.

Para continuar con la tramitación de la solicitud y para que podamos realizar el presupuesto con las condiciones definitivas les rogamos nos aporten la documentación requerida pendiente y nos comuniquen la aceptación del punto de conexión, indicando en ambos casos la referencia del expediente que consta en el encabezado.

**ACEPTACION DE PUNTO DE CONEXIÓN:**

FECHA: FIRMA:

*Firmado por:* \_\_\_\_\_ *DNI:* \_\_\_\_\_

**TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES:**

El firmante queda informado de la incorporación, en los ficheros propiedad de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U., de los datos recogidos en la presente solicitud en relación con el suministro de energía eléctrica, con la única finalidad de gestionar la misma.

Según lo dispuesto en la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal (LO 15/1999), Vds. pueden ejercitar en todo momento sus derechos de acceso, rectificación, oposición y cancelación de los datos personales, enviando un escrito a la Oficina del Cliente, Apartado de Correos nº504, 28001 Madrid, adjuntando copia de su DNI o Pasaporte.

0111100001  


00111 20140808

PALENCIA

- 2 -

10

ACCESO DE  
TELECOMUNICACIONES

SECTOR 7  
Telefónica de España

15/09/2016



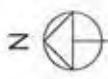
PLAN PARCIAL RESIDENCIAL  
SECTOR 5-7R

TÍTULO: ORDENACIÓN

14400204-14400205

卷之三

卷之三



LEÓN

RED DE DISTRIBUCIÓN  
Plano de conexión  
Circuito de distribución  
Circuito de red  
Circuito de red de alta tensión

PALENCIA

Mapa  
Plano de conexión  
Circuito de red

Plano del Sistema  
de Distribución

ZE RED MOP 4 Bar. Al. / P. SECTOR 7R  
DE PALENCIA (CASTILLA Y LEÓN)

SOLUCIÓN TÉCNICA

ESCALA 1:1000000

ESCALA 1:200000

ACUERDO DE FUSIÓN





## I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

### D. OTRAS DISPOSICIONES

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE

*ORDEN FYM/866/2018, de 23 de julio, por la que se formula el informe ambiental estratégico del plan parcial del sector de suelo urbanizable SUZ-7R del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, promovido por «Promostar, S.L.», «Promociones Calle Casañé, S.L.» y «Hnos. González Sánchez».*

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, recoge en su artículo 6.2 los planes y programas que deben ser sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada, a los efectos de poder determinar que dichos planes y programas no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, o bien que los mismos deben someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque podrían tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

El plan parcial del sector de suelo urbanizable SUZ-7R del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, se encuentra encuadrado en el citado artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

Dicho artículo 6.2 especifica que, entre otros supuestos, los planes y programas mencionados en el artículo 6.1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión, serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada, cuyo procedimiento se regula en los artículos 29 a 32, y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V.

La Consejería de Fomento y Medio Ambiente es competente para dictar la presente Orden de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional segunda del Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

##### 1.- *Objeto y descripción del plan o programa.*

El planeamiento vigente en el municipio de Palencia es un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Palencia en el año 2008.

El objeto del plan parcial es desarrollar parte del suelo urbanizable previsto por el PGOU, en concreto el Sector 7 (Ciudad Deportiva). Se plantea un viario principal que sale a la Avda. de la Comunidad Europea, a partir del que se localizan los distintos usos previstos, el uso residencial a partir de manzanas de dos edificios en su lado próximo al cementerio y de torres exentas en los lados colindantes a la Avda. de la Comunidad Europea y la Ciudad Deportiva. El número total de viviendas que se proyecta es de 794, que es el número máximo de viviendas recogidas en el PGOU.



## 2.- Consultas realizadas.

La Ley de Evaluación Ambiental establece en sus artículos 30 y 31 que, previamente a la formulación del informe ambiental estratégico, el órgano ambiental realice consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, orientadas a conocer si el plan o programa a evaluar puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Se han realizado consultas a:

- Confederación Hidrográfica del Duero, que emite informe.
- Dirección General de Patrimonio Cultural, que emite informe.
- Agencia de Protección Civil, que emite informe.
- Diputación Provincial de Palencia, que emite informe.
- Servicio Territorial de Medio Ambiente de Palencia, que emite informe.
- Ecologistas en Acción.

La *Confederación Hidrográfica del Duero* informa en relación con el dominio público hidráulico que el sector S-7R se ubica mínimamente dentro de la zona de policía del río Carrión por lo que para cualquier obra que afecte a cauce o a zona de policía se deberá solicitar autorización del Organismo de cuenca.

En cuanto a la posible afección por zonas o terrenos inundables, se informa que el arroyo de Villalobón a su paso por Palencia se encuentra analizado por el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables. El ámbito de estudio se encuentra fuera de la zona de Flujo Preferente del arroyo y mínimamente dentro de su zona inundable, por lo que el informe recoge una serie de limitaciones a los usos del suelo en zona inundable.

El municipio de Palencia dispone de una estación depuradora de aguas residuales cuyo diseño y acondicionamiento se adecúa a la población a la que presta servicio en la actualidad. Considerando que el plan parcial puede suponer un incremento sustancial del volumen de vertido y de la carga contaminante, se recuerda que, en caso de necesidad, deberán adaptarse las actuales infraestructuras de saneamiento y depuración a las necesidades derivadas del planeamiento planteado.

En cuanto a las necesidades de agua de abastecimiento el Organismo de cuenca señala que en función de los datos disponibles el municipio de Palencia dispone de caudal suficiente para garantizar el abastecimiento del incremento estimado de la población debido al nuevo planeamiento.

Por último la Confederación señala que el plan parcial puede suponer afección a obras, proyectos e infraestructuras del Organismo de cuenca, ya que concretamente en el interior del sector existen diversas canalizaciones de riego pertenecientes a la acequia de Palencia, lo que deberá ser tenido en cuenta.

La *Dirección General de Patrimonio Cultural* remite informe del Servicio de Ordenación y Protección en el que se señala que la documentación presentada recoge un estudio arqueológico que concluye que en el referido sector no aparece ningún elemento integrante del patrimonio cultural. Tras la consulta de sus archivos, esa Dirección General



informa que efectivamente no constan en su base de datos bienes culturales integrantes del Patrimonio Cultural del municipio en la zona de afección.

Por otro lado, se pone de manifiesto que si apareciesen en la zona nuevos elementos que pudieran afectar al patrimonio cultural será necesario solicitar nueva consulta a la Consejería de Cultura y Turismo, para que pueda pronunciarse sobre la situación sobrevenida.

*La Agencia de Protección Civil* informa que el municipio de Palencia, de acuerdo con el Plan de Protección Civil ante el riesgo de inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León, se clasifica con un riesgo potencial poblacional de inundación medio. En relación al riesgo de incendios forestales, presenta un Índice de Riesgo Local y un Índice de Peligrosidad moderados. El riesgo derivado del transporte de sustancias peligrosas por carretera se considera bajo y por ferrocarril es alto. Por último, en relación al riesgo de peligrosidad por proximidad a establecimientos que almacenan sustancias peligrosas, no se encuentra afectado por la Zona de Alerta e Intervención de los establecimientos afectados por la Directiva Seveso.

*La Agencia de Protección Civil* informa que ninguna de las actuaciones que se planifiquen, ni los diferentes usos que se asignen al suelo, deben incrementar el riesgo hacia las personas, sus bienes y el medio ambiente, y que si alguna de las actuaciones derivadas del plan pudiera potencialmente aumentar dicho riesgo, deberá hacerse un análisis previo, indicando el grado de afección, así como las medidas necesarias para evitar incrementar dichos riesgos.

*La Diputación Provincial de Palencia* informa que el plan parcial no afecta a bienes pertenecientes de la citada Diputación, al tiempo que considera que no afecta al modelo territorial definido en el PGOU ya que solo pretende su desarrollo respetando sus determinaciones de ordenación general.

Por último, informa que el plan parcial no afecta a la calidad y homogeneidad de los instrumentos de planeamiento urbanístico de la ciudad de Palencia ni tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente.

*El Servicio Territorial de Medio Ambiente de Palencia* informa que, tras estudiar el ámbito de la modificación puntual, se comprueba que no existe coincidencia geográfica con la Red Natura 2000, ni se prevé la existencia de afecciones indirectas ya sea individualmente o en combinación con otros, que pudieran causar perjuicio a la integridad de cualquier lugar incluido en aquélla. Estas conclusiones constituyen el Informe de Evaluación de las Repercusiones sobre la Red Natura 2000 (IRNA) tal y como se define en el artículo 5 del Decreto 6/2011, de 10 de febrero. El resultado de esta evaluación se entiende también emitido a los efectos de lo dispuesto en el artículo 13 de dicho Decreto. Tampoco existe afección a figuras con normativa de protección específica, salvo la afección a la Colada de Villalobón cuyo trazado será modificado manteniéndose su integridad superficial, debiéndose solicitar autorización para dicha modificación ante el Servicio Territorial de Medio Ambiente, y utilizar zahorras naturales de coloración acorde al cromatismo del entorno.

### 3.- Análisis según criterios del Anexo V.

Vistos los antecedentes expuestos, las circunstancias que concurren en el plan parcial del sector de suelo urbanizable SUZ-7R del Plan General de Ordenación Urbana



de Palencia, y teniendo en cuenta los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley 21/2013, de 9 de diciembre, se concluye que:

- a) En cuanto a las características del plan o programa, todos los informes recibidos de las Administraciones públicas afectadas permiten deducir que no deben existir problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa y que no existirá una afección indirecta sobre elementos con figuras de protección ambiental; tampoco resulta significativa la medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades con respecto a la ubicación, la naturaleza, las dimensiones, las condiciones de funcionamiento o mediante la asignación de recursos.

Se considera que el plan o programa no influye en otros planes o programas, ni en la integración de consideraciones ambientales con objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible, ni en la implantación de legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente.

- b) En cuanto a las características de los efectos y del área probablemente afectada, ésta no debe considerarse vulnerable según los criterios del apartado 2.f) del Anexo V, ni el efecto tiene carácter transfronterizo ni acumulativo.

El ámbito territorial del plan o programa se encuentra fuera de la Red Natura 2000; por otra parte, la naturaleza de dicho plan o programa permite prever que no es probable que existan efectos significativos sobre los valores naturales.

- c) En lo que se refiere a la magnitud y el alcance espacial de los efectos del plan o programa, estos son limitados, y no se ha señalado la presencia de afecciones significativas por su implantación. Tampoco se ha detectado una especial probabilidad, duración o frecuencia de sus efectos ni éstos tienen la consideración de irreversibles.

Por último, se considera que no deben existir riesgos derivados de la implantación del plan o programa.

Considerando adecuadamente tritado el expediente, de acuerdo con el procedimiento establecido en la normativa de aplicación anteriormente citada, y vista la propuesta de la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental,

## RESUELVO

Formular, de acuerdo con la evaluación ambiental estratégica simplificada practicada según la Sección 2.<sup>a</sup> del Capítulo I del Título II de la Ley de Evaluación Ambiental, y el análisis realizado de conformidad con los criterios establecidos en su Anexo V, el informe ambiental estratégico del plan parcial del sector de suelo urbanizable SUZ-7R del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, promovido por PROMOSTAR, S.L., PROMOCIONES CALLE CASAÑÉ, S.L. y HNOS. GONZÁLEZ SÁNCHEZ, determinando que no es probable que vayan a producirse efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se tenga en cuenta el informe de la Confederación Hidrográfica del Duero, por lo que no se considera necesaria la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria prevista en la Sección 1.<sup>a</sup> del Capítulo I del Título II de la Ley de Evaluación Ambiental.



Esta orden será notificada a los interesados y publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León.

De conformidad con lo establecido en el artículo 31.5 de la Ley de Evaluación Ambiental, el informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno sin perjuicio de los que procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que apruebe el plan o programa.

Valladolid, 23 de julio de 2018.

*El Consejero de Fomento  
y Medio Ambiente,*

Fdo.: JUAN CARLOS SUÁREZ-QUIÑONES FERNÁNDEZ

## **ORDEN FOM/1848/2008 DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA**

**Orden del Consejero de Fomento de la Junta de Castilla y León de 16 de Octubre de 2008 (ORDEN FOM/1848/2008), por la que se aprueba definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia. (B. O. CyL, Suplemento al nº 216, de 7 de Noviembre de 2009).**

VISTO el expediente relativo a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, y teniendo en cuenta los siguientes:

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

Primer: El término municipal de Palencia está ordenado por un Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por Orden de la entonces Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, de 1 de diciembre de 1992. Este Plan General no está adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, aún cuando el plazo para dicha adaptación expiró el 5 de mayo de 2003, según la Disposición Transitoria 1.<sup>a</sup> de la propia Ley. No obstante, el Plan General configura el régimen urbanístico de aplicación en el término municipal de Palencia, en el marco definido por la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la citada Ley de Urbanismo modificada recientemente por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de febrero.

...

En su virtud, esta Consejería de Fomento HA RESUELTO: Aprobar definitivamente de forma parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, conforme el Texto Refundido

remitido el 23 de septiembre de 2008, manteniéndose la suspensión de la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, acordada por la Orden de la Consejería de Fomento de 20 de agosto de 2007, en lo relativo a los ámbitos identificados como PERI 3 FERROCARRIL y sectores SUZ-13-R y SUZND-3-R. La suspensión de dichos ámbitos no podrá levantarse hasta que el Ayuntamiento aporte nueva documentación de acuerdo con lo expresado en el citado Fundamento de Derecho V, y ésta sea informada favorablemente por el Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

Contra la presente Orden, que agota la vía administrativa según el Art. 109 de la Ley 30/1992, de 26 nov., de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el Art. 61.2 de la Ley 3/2001, de 3 jul., de Gobierno y Administración de la Comunidad de Castilla y León, podrá interponerse recurso administrativo de reposición o recurso contencioso-administrativo. El recurso de reposición se interpondrá ante el mismo Órgano que dictó el acto impugnado en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la fecha de su publicación o notificación, según los Arts. 116 y 117 de la Ley 30/1992. El recurso contencioso-administrativo se interpondrá, conforme al Art. 25 de la Ley 29/1998, de 13 jul., reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Sala de idéntica denominación del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación o notificación, de acuerdo con lo establecido en los Arts. 10, 14.1 y 46, respectivamente, de la citada Ley 29/1998.

Valladolid, 16 de octubre de 2008.

El Consejero,

Fdo.: ANTONIO SILVÁN RODRÍGUEZ

## AUTORÍA DEL DOCUMENTO

El presente documento técnico ha sido elaborado por el equipo redactor formado por:

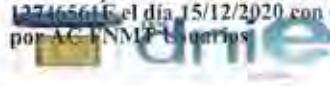
**José Antonio Villahoz, Ldo. en Derecho - Técnico Urbanista, y Javier Doyague Tejedo, Arquitecto.**

Palencia, diciembre de 2020.

José Antonio Villahoz

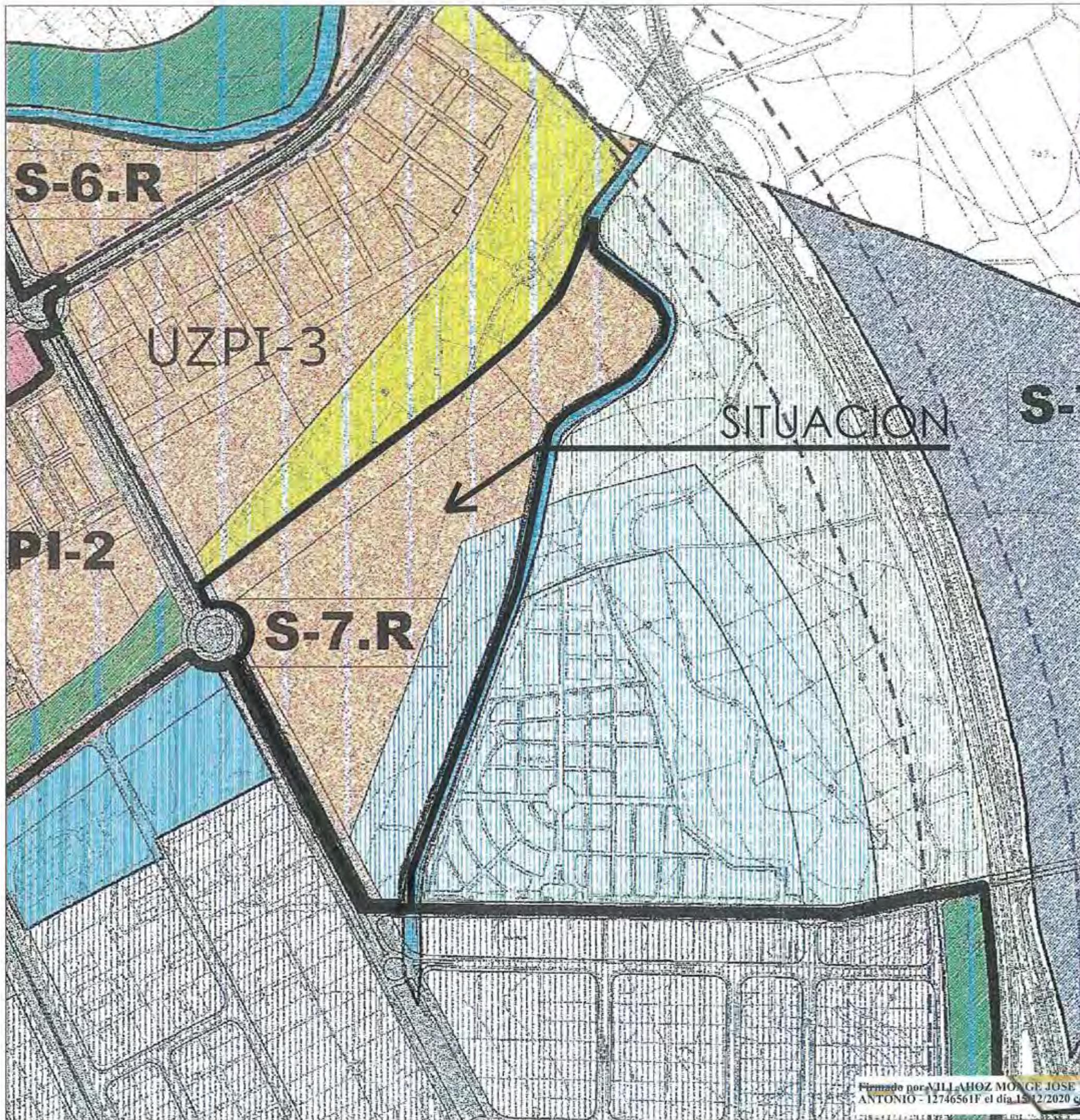
Javier Doyague Tejedo

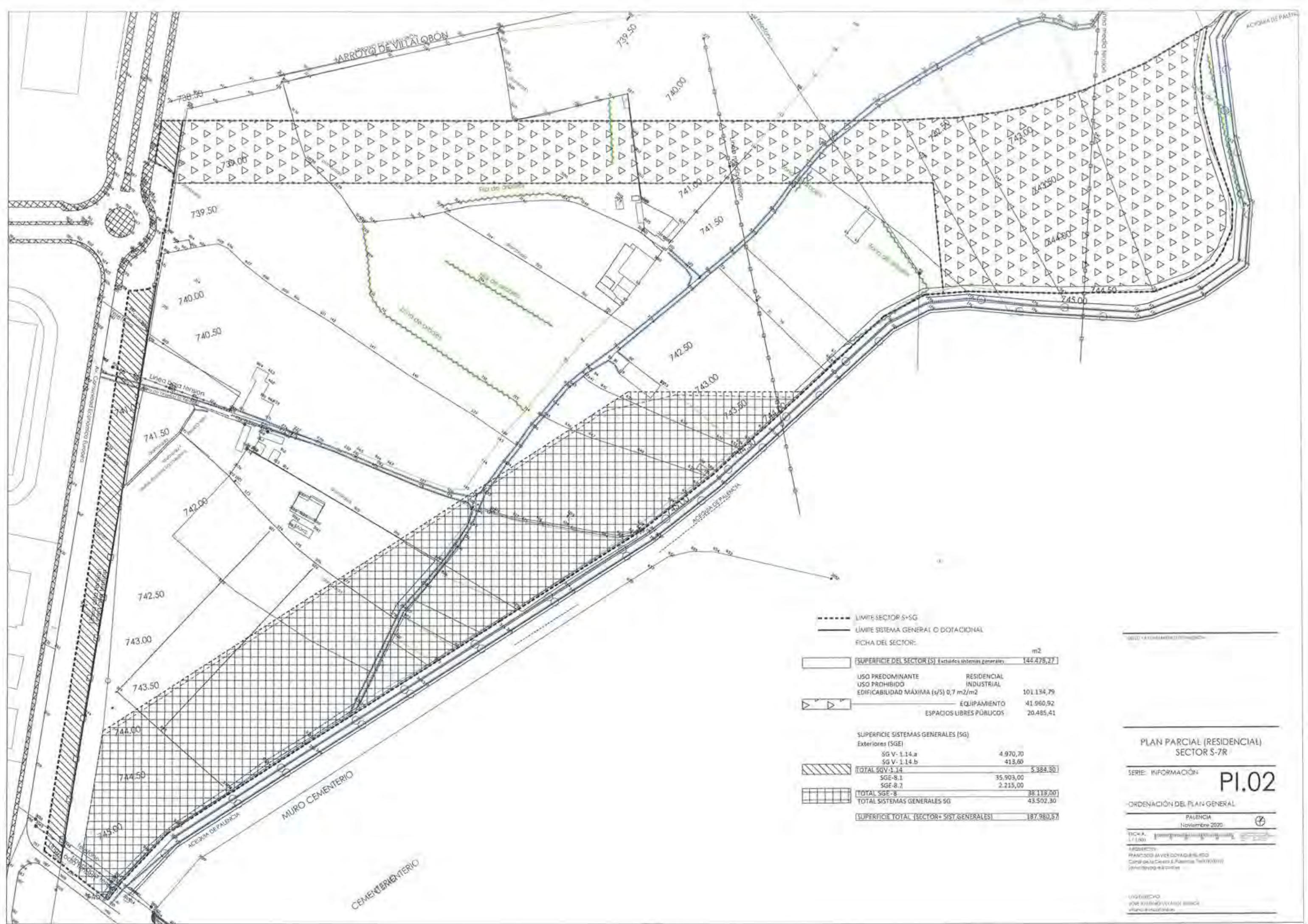
Firmado por VILLAHOZ MONGE JOSE ANTONIO - 12746564 El dia 15/12/2020 con un certificado emitido por AC FNMP e-uris



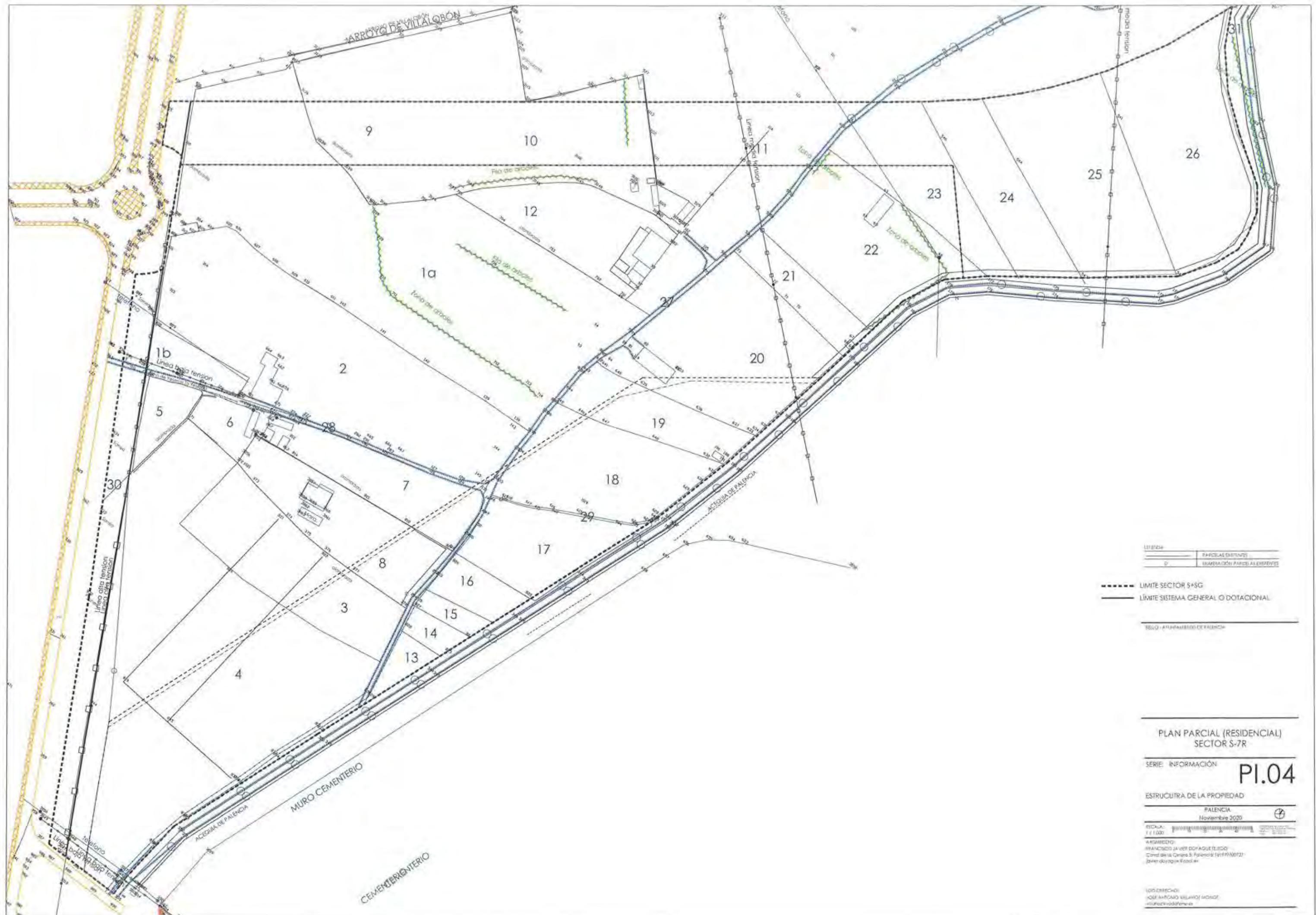
Firmado digitalmente por DOYAGUE TEJEDO FRANCISCO JAVIER - 127510710  
Nombre de reconocimiento (DN):  
cn=DOYAGUE TEJEDO FRANCISCO JAVIER - 127510710, sn=DOYAGUE TEJEDO, givenName=FRANCISCO JAVIER, c=ES,  
serialNumber=IDCE5-127510710  
Fecha: 2020.12.15 16:50:15 +0100

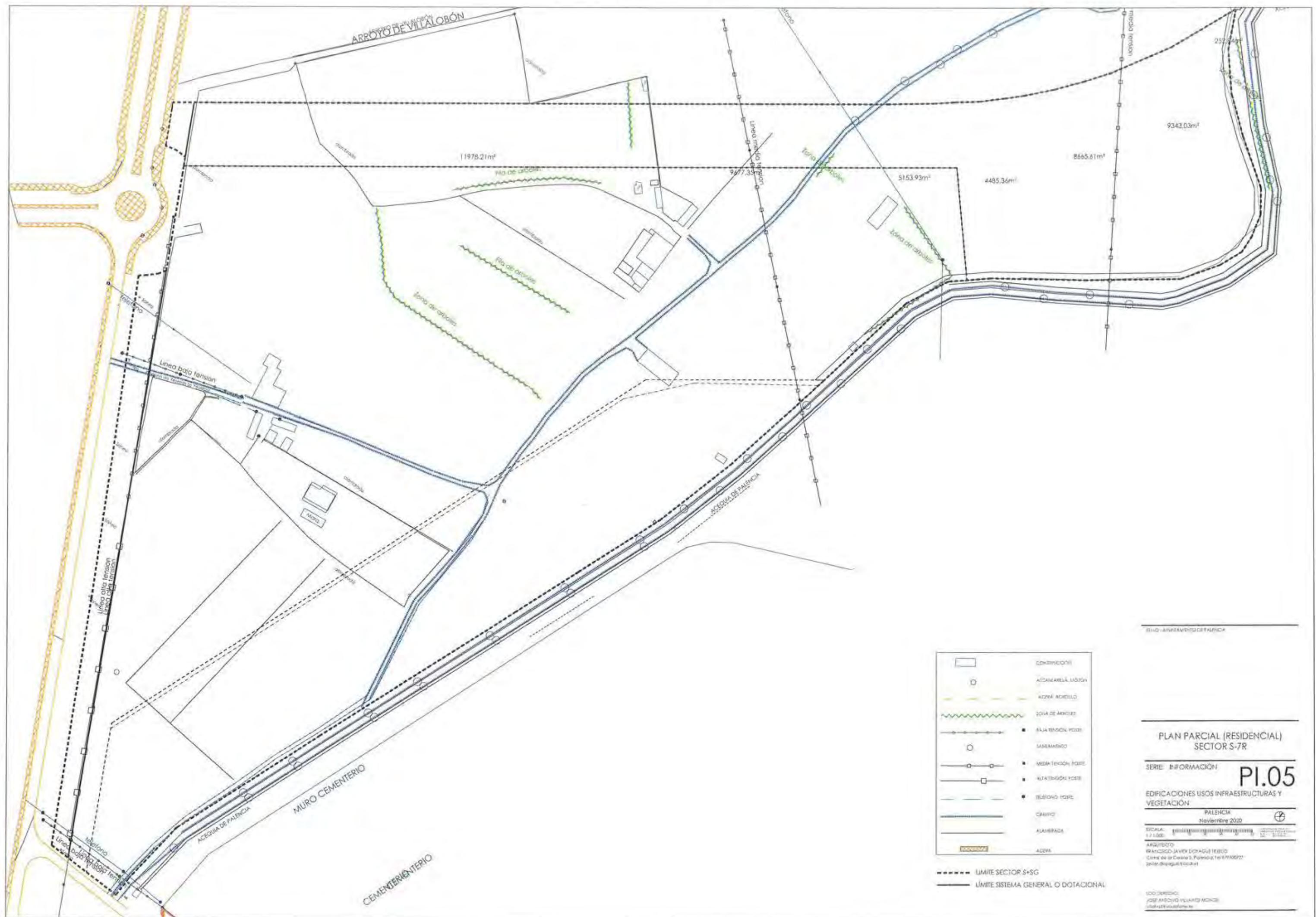
## PLANOS













SELLO - AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

---

PLAN PARCIAL (RESIDENCIAL)  
SECTOR S-7R

SERIE: INFORMACIÓN

PI.06

DOTACIONES URBANÍSTICAS

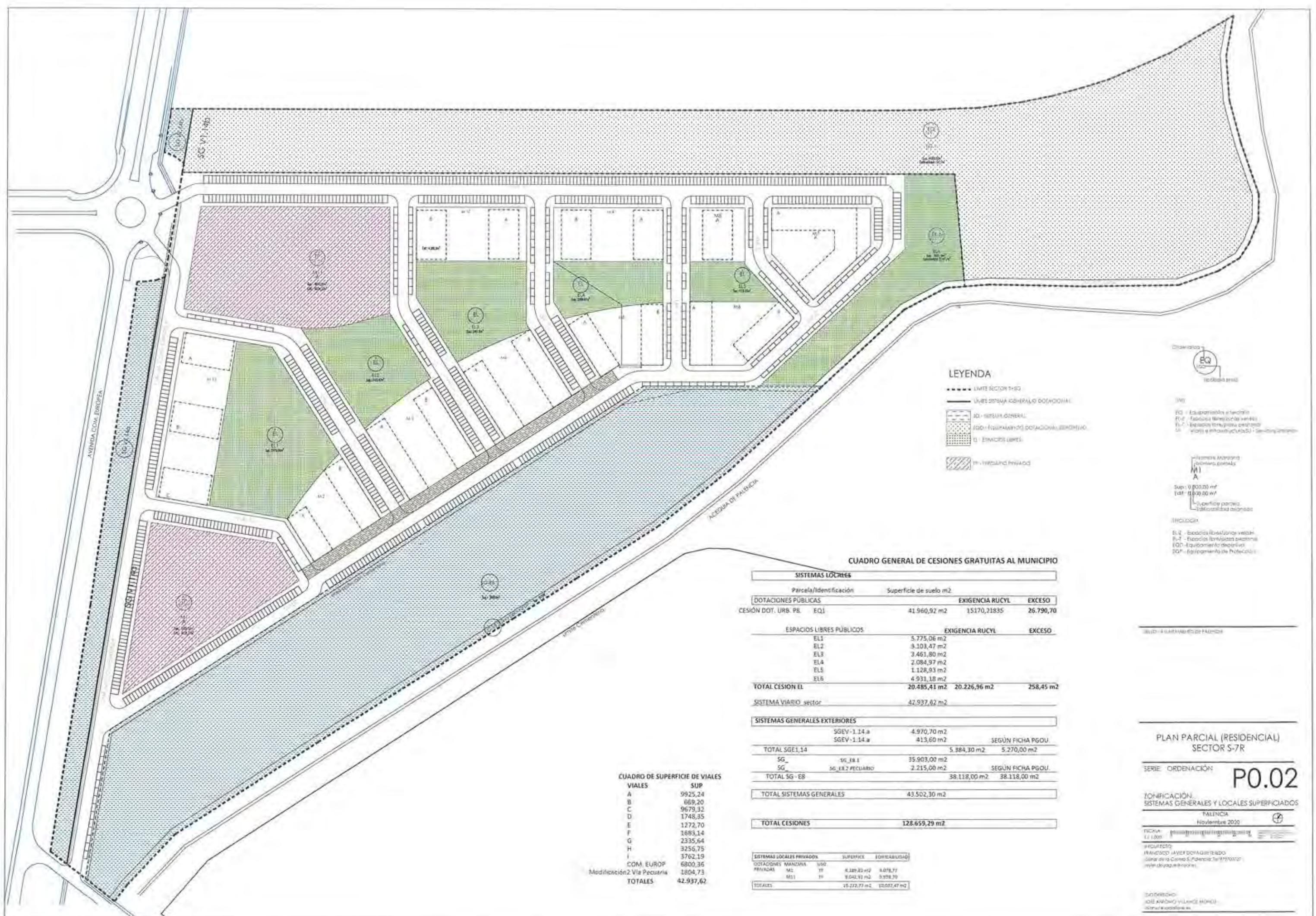
PALENCIA  
Noviembre 2020



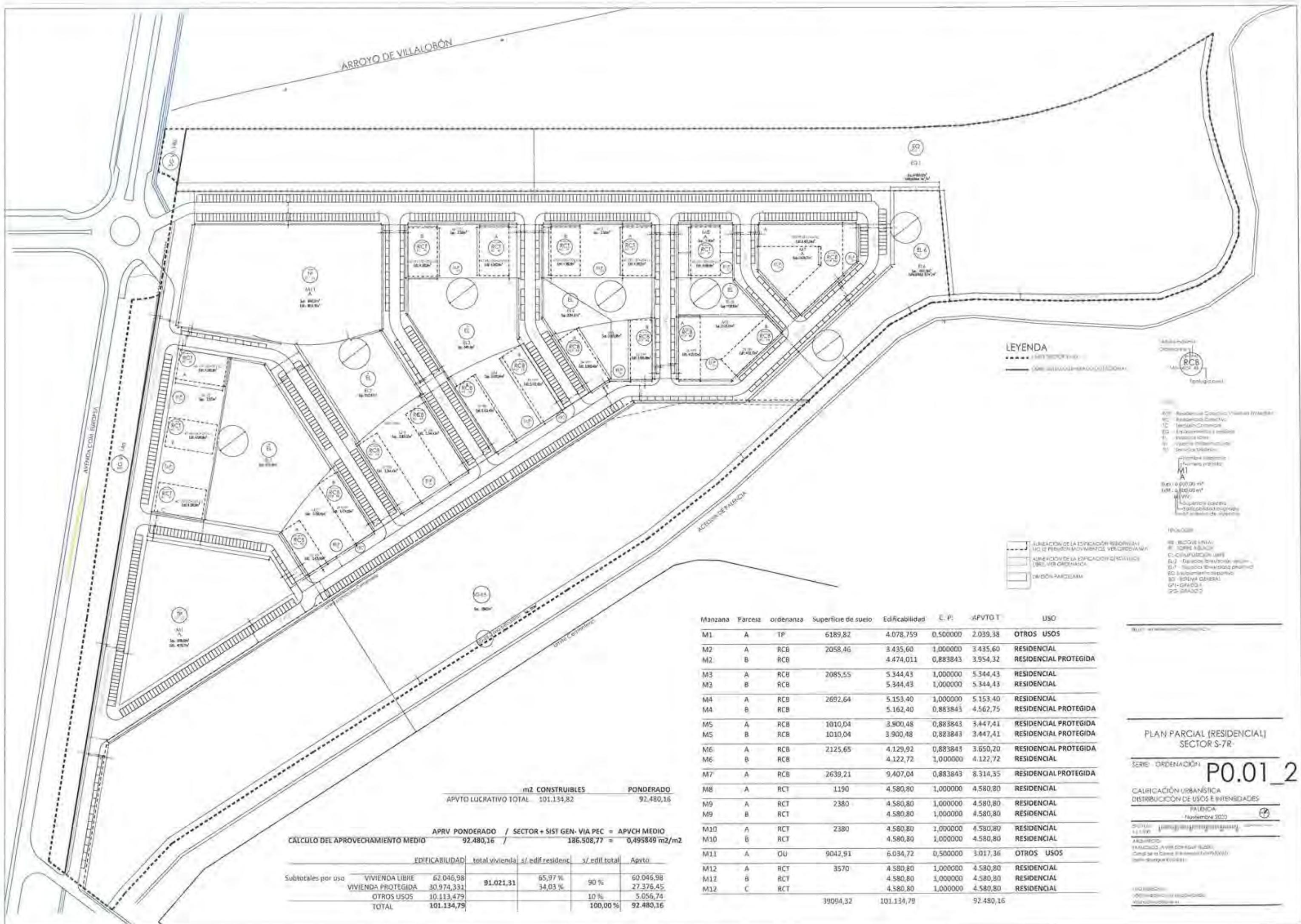
ESCALA:  
1 / 3.000

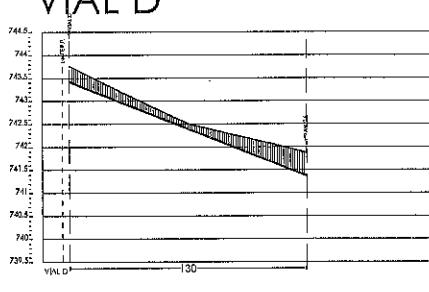
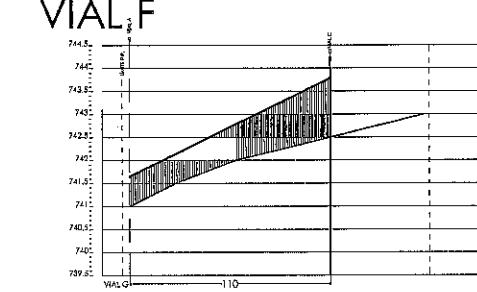
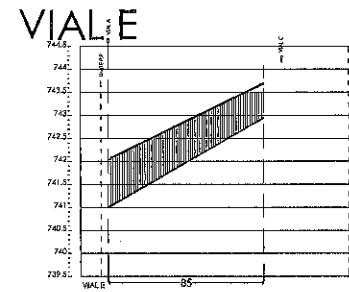
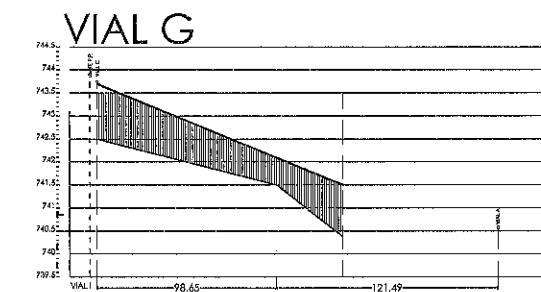
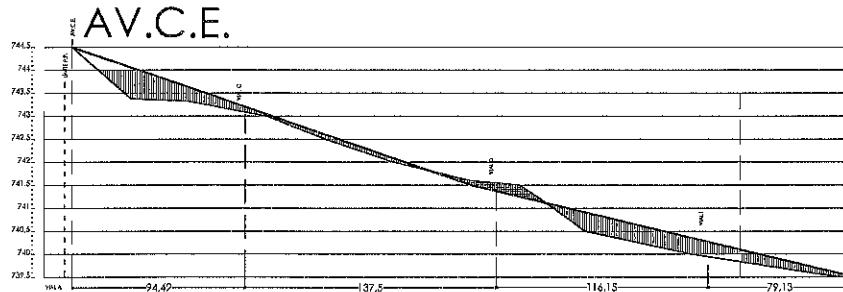
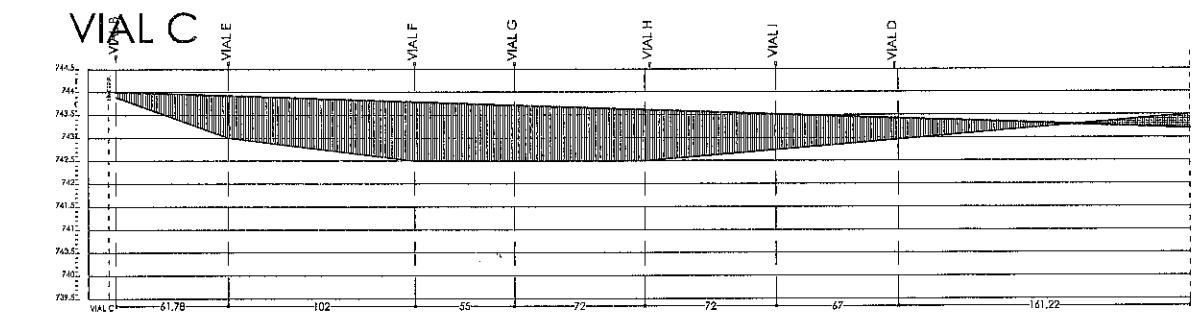
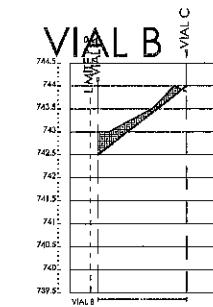
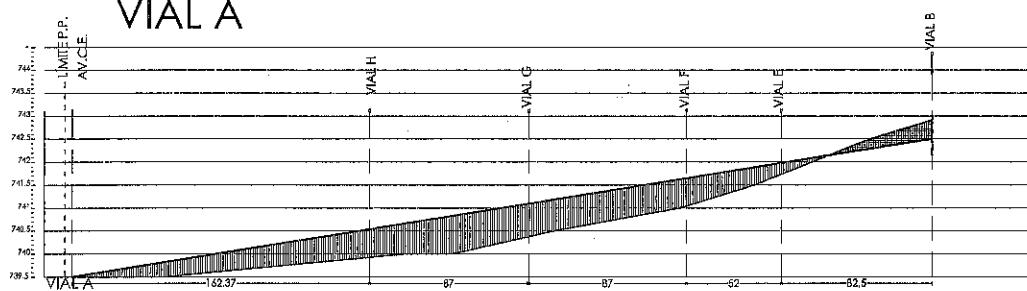
ARQUITECTO:  
FRANCISCO JAVIER DOYAGUE TEJEDO  
Corral de la Cerera 5, Palencia; Tel: 979700727  
javier.doyague@codi.es

IDO DERECHO:  
JOSE ANTONIO VILLAHOS MONGE  
villahoz@vodalone.es

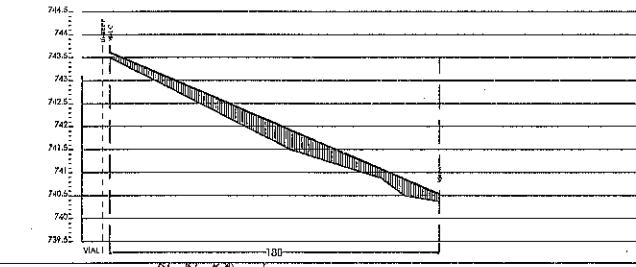




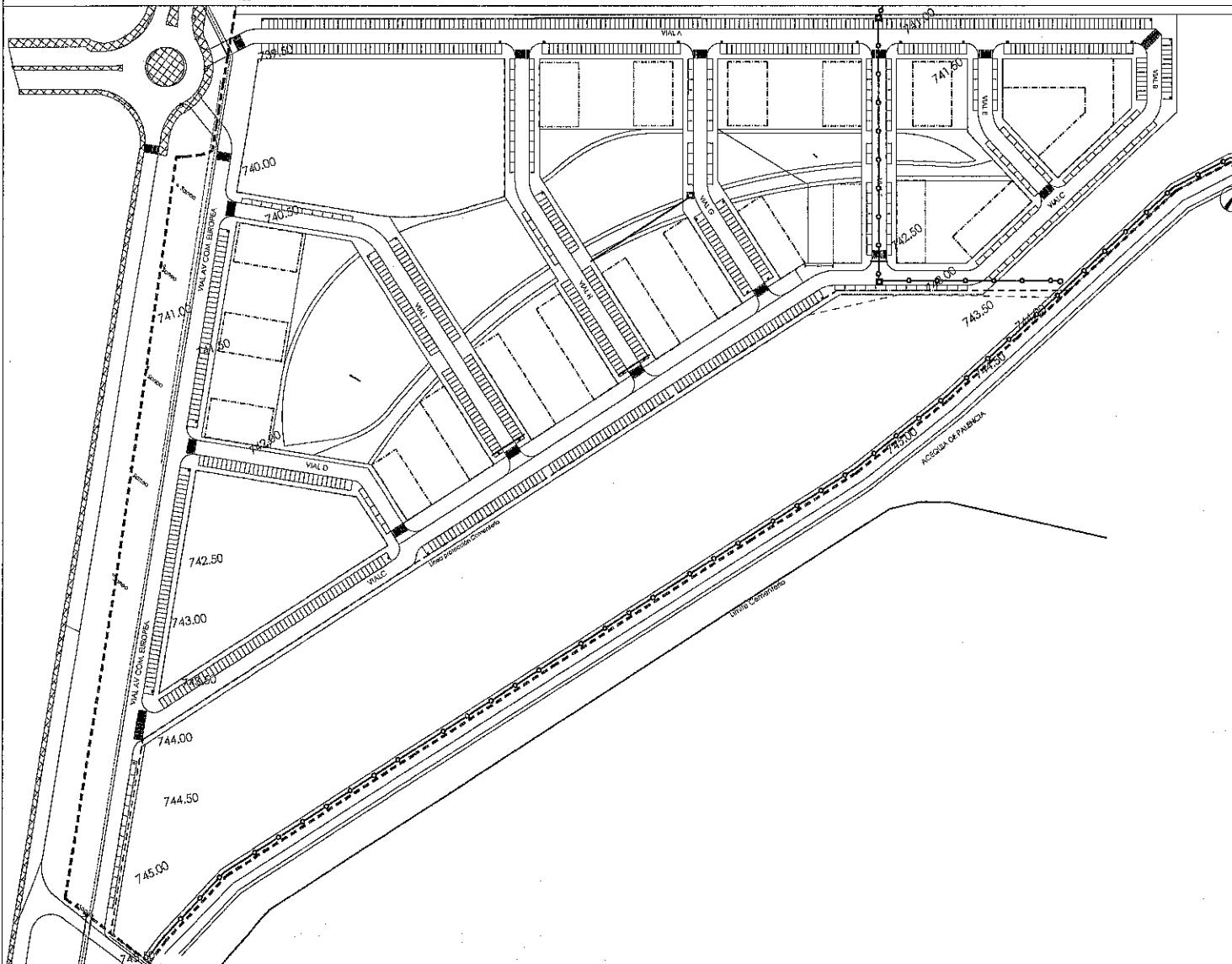
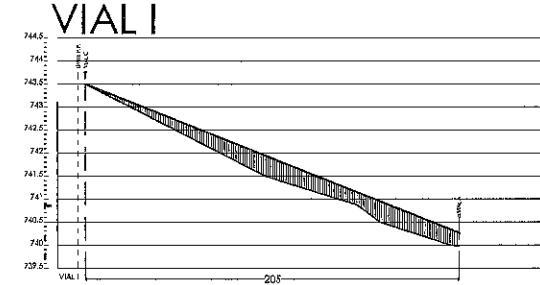




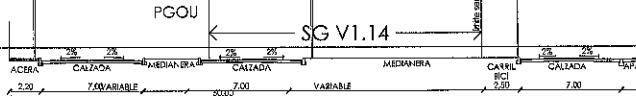
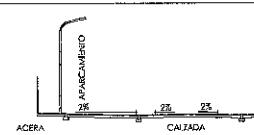
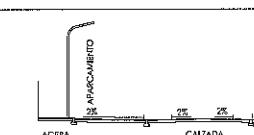
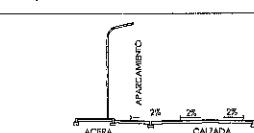
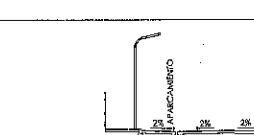
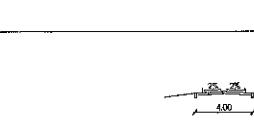
VIAL H



744.5-  
VIAL



SECCIONES TIPO DE VIALES E:1/250

CARACTERÍSTICAS	VIAL	SECCIÓN
<b>USO PREVISTO:</b> ACCESO AL PLAN PARCIAL DESDE LA AVENIDA COMUNIDAD EUROPEA. TRÁFICOS PEATONAL Y RODADO SEGREGADOS CALIZADA DE DOBLE CARRIL, DOS EN CADA SENTIDO DE 7 m. DE ANCHURA TOTAL PARA VEHÍCULOS APARCAMIENTOS LATERALES EN BATERÍA (5 m.) O EN LÍNEA (2,5 m.) A AMBOS LADOS, ACERA PEATONAL A AMBOS LADOS. VIAL DE ACCESO PARALELO A LA AV. COMUNIDAD EUROPEA	AV COMUNIDAD EUROPEA	 <p>SECCIÓN PGOU SG V1.14</p> <p>ACERA 2,20 CALZADA 7,00 MEDIANERA 8,00 CALZADA 7,00 CARRIL 2,00 CALZADA 7,00 APARCAMIENTO ACERA 5,00 VARIABLE</p>
<b>USO PREVISTO:</b> TRÁFICOS PEATONAL Y RODADO SEGREGADOS ITINERARIO INTERIOR CALIZADA DE DOBLE CARRIL, UNO EN CADA SENTIDO DE 7 m. DE ANCHURA TOTAL PARA VEHÍCULOS APARCAMIENTOS LATERALES EN BATERÍA (5 m.) O EN LÍNEA (2,5 m.) A AMBOS LADOS, UNO NINGUNO ACERA PEATONAL A AMBOS LADOS DE 2 m. DE ANCHURA HASTA 3,5 m (2 m. EN VIALES PERIMETRALES) REALIZARÁ EN PASOS DE CEBRA A NIVEL DE ACERA.	A	 <p>ACERA 2,20 APARCAMIENTO 5,00 CALZADA 7,00 APARCAMIENTO 5,00 ACERA 2,30</p>
	B	 <p>ACERA 2,30 APARCAMIENTO 5,00 CALZADA 7,00 APARCAMIENTO 5,00 ACERA 2,30</p>
	C	 <p>EDIFICACIÓN 2,50 CALZADA 7,00 APARCAMIENTO 5,00 ACERA 2,50</p>
	D	 <p>ACERA 2,50 APARCAMIENTO 7,00 APARCAMIENTO 2,50 ACERA 2,50</p>
<b>USO PREVISTO:</b> TRÁFICOS PEATONAL Y BICICLETTAS PECUARIO EN SU CASO. 4 M DE ANCHO SITUACIÓN DE BORDE EN SECTOR. EJECUCIÓN SEGÚN DETERMINE EL ESTUDIO AMBIENTAL O LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE.	G	 <p>ACERA 2,50 APARCAMIENTO 7,00 APARCAMIENTO 2,50 ACERA 2,50</p>
SG V8.2 VIA PECUARIA		 <p>zona de naturales o terreno soleado, da flora propia del sector</p>

PLAN PARCIAL (RESIDENCIAL)  
SECTOR S-7R

---

**SERIE: ORDENACIÓN**

---

P0.03.1

## RED VIARIA: ALINEACIONES Y RASANTES

PALENCIA  
Noviembre 2020

1 / 1500\_1/250

ARQUITECTO:  
FRANCISCO JAVIER DOYAGUE TEJEDO

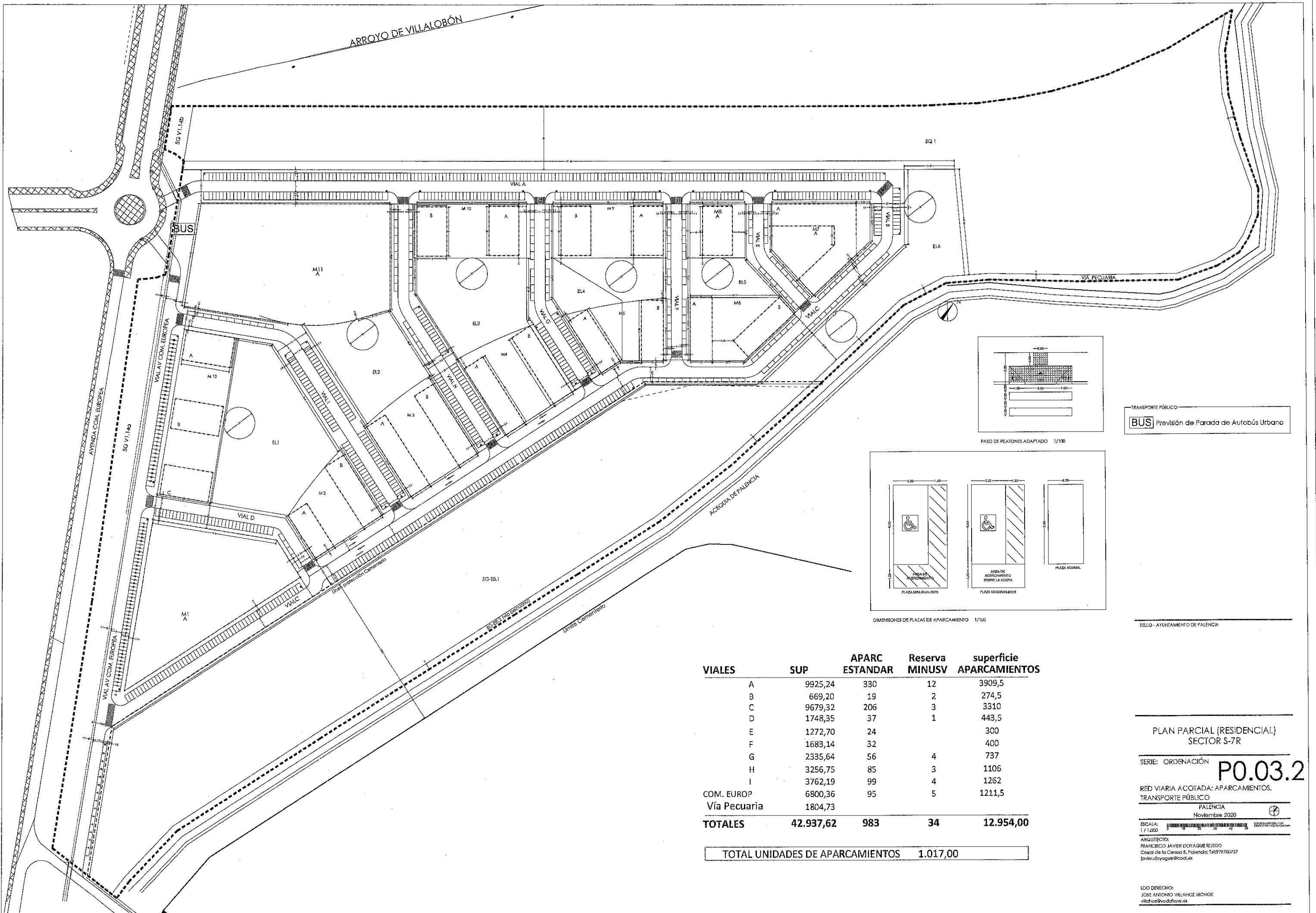
Corral de la Cerera 5, Paterna; Tel: 979700777  
javier.davalos@coal.es

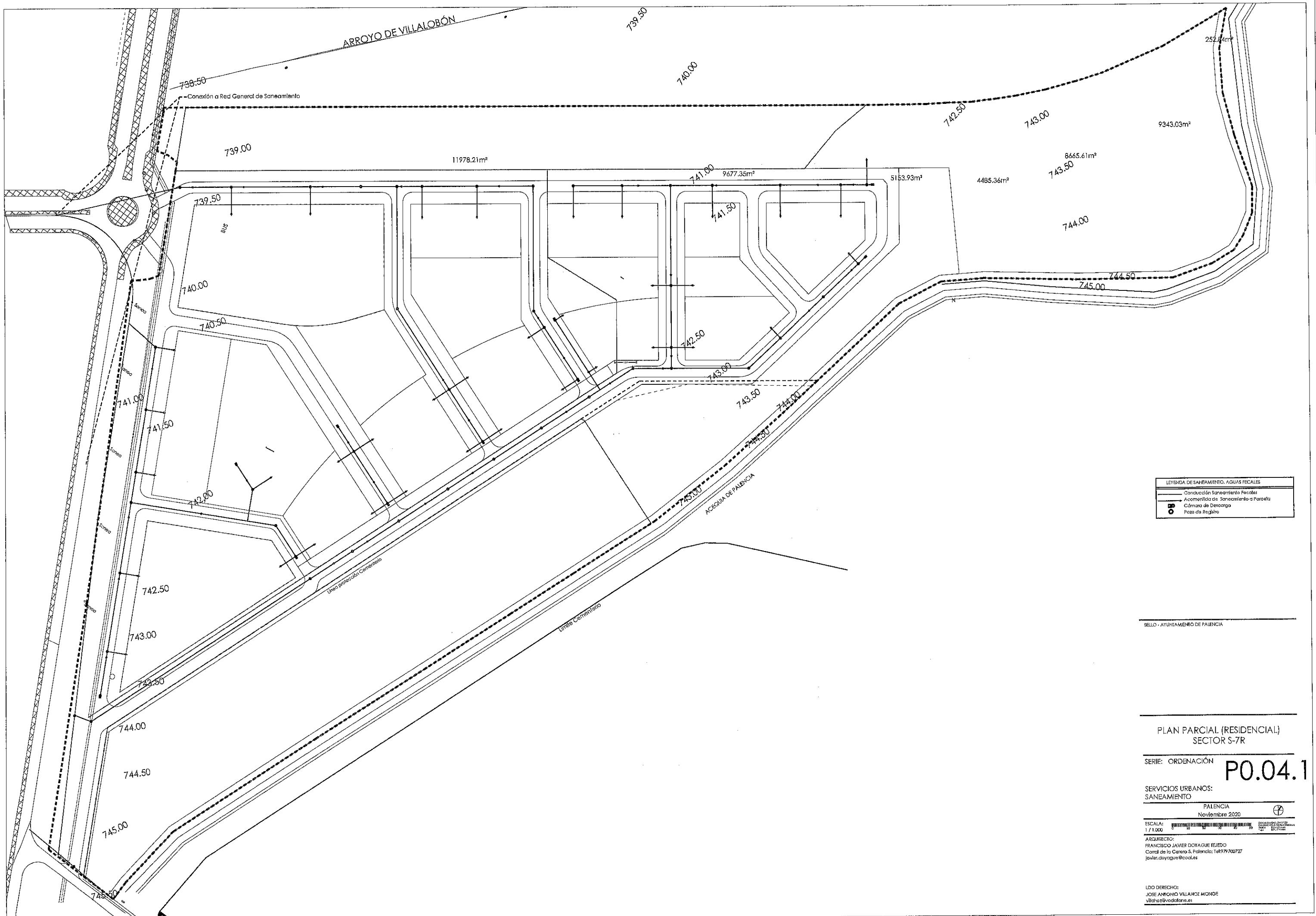
join the [Facebook group](#)!

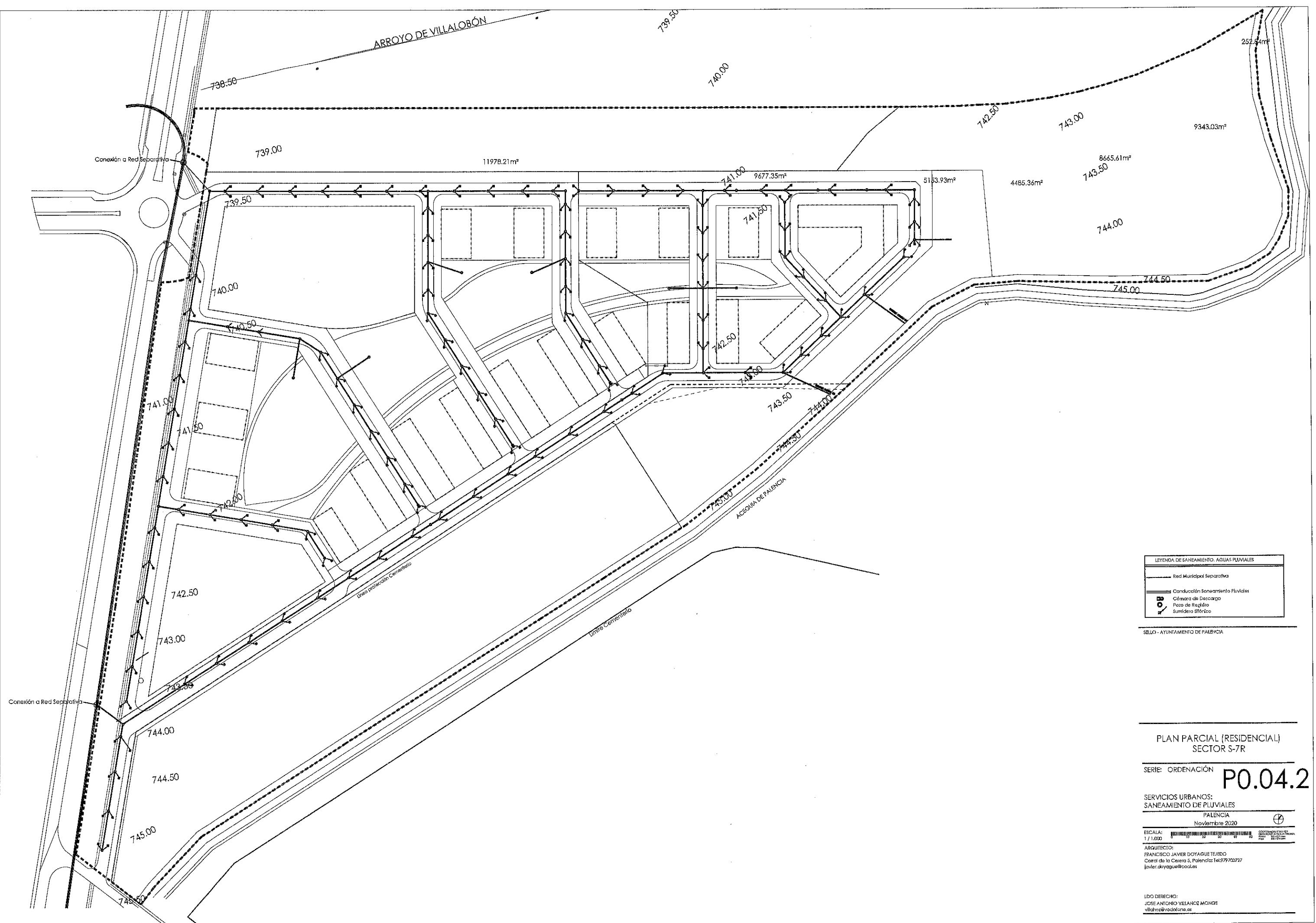
**EDO DERECHO:**

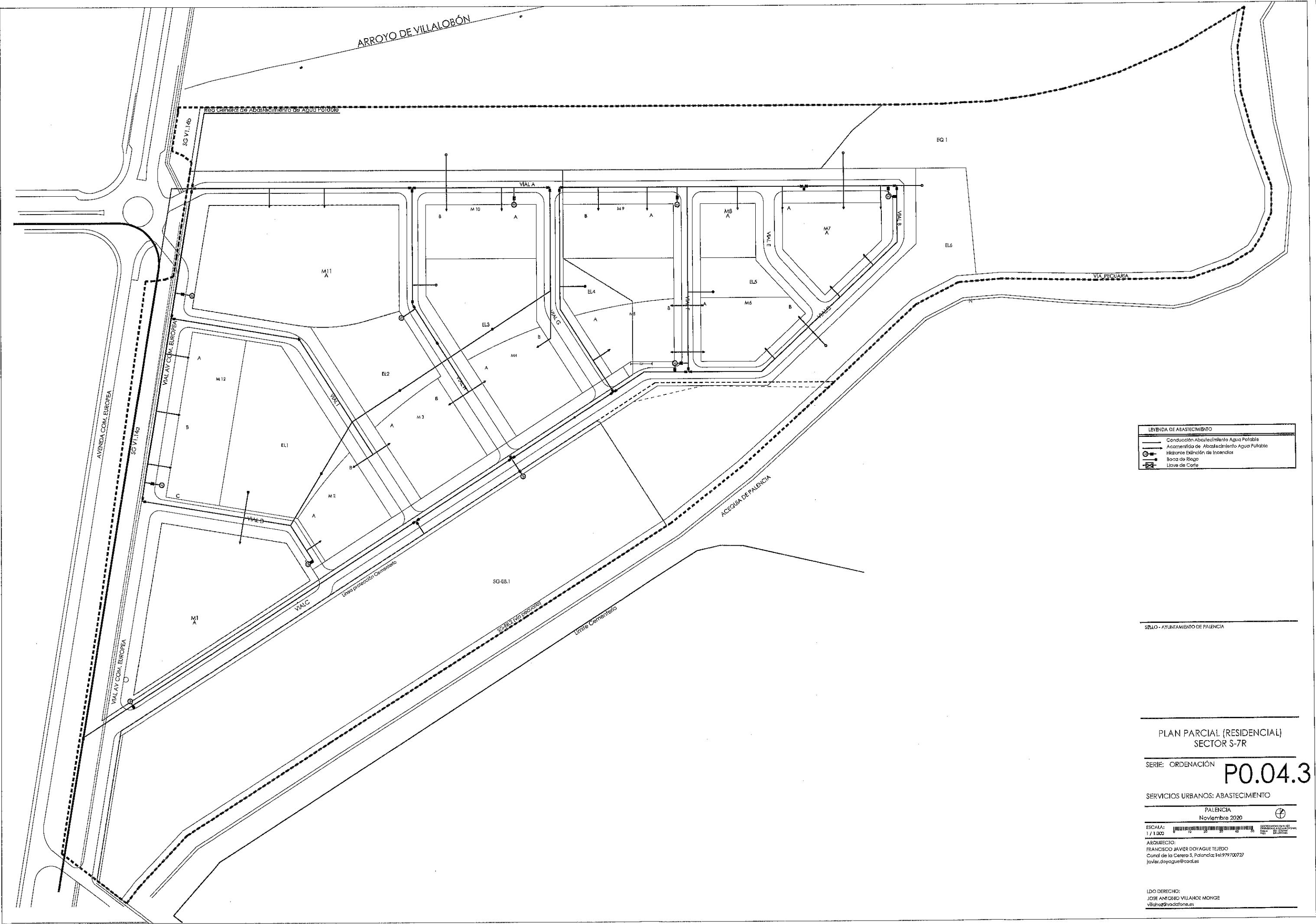
JOSE ANTONIO VILLA ROZ MONGE  
jvillaroz@vodafone.es

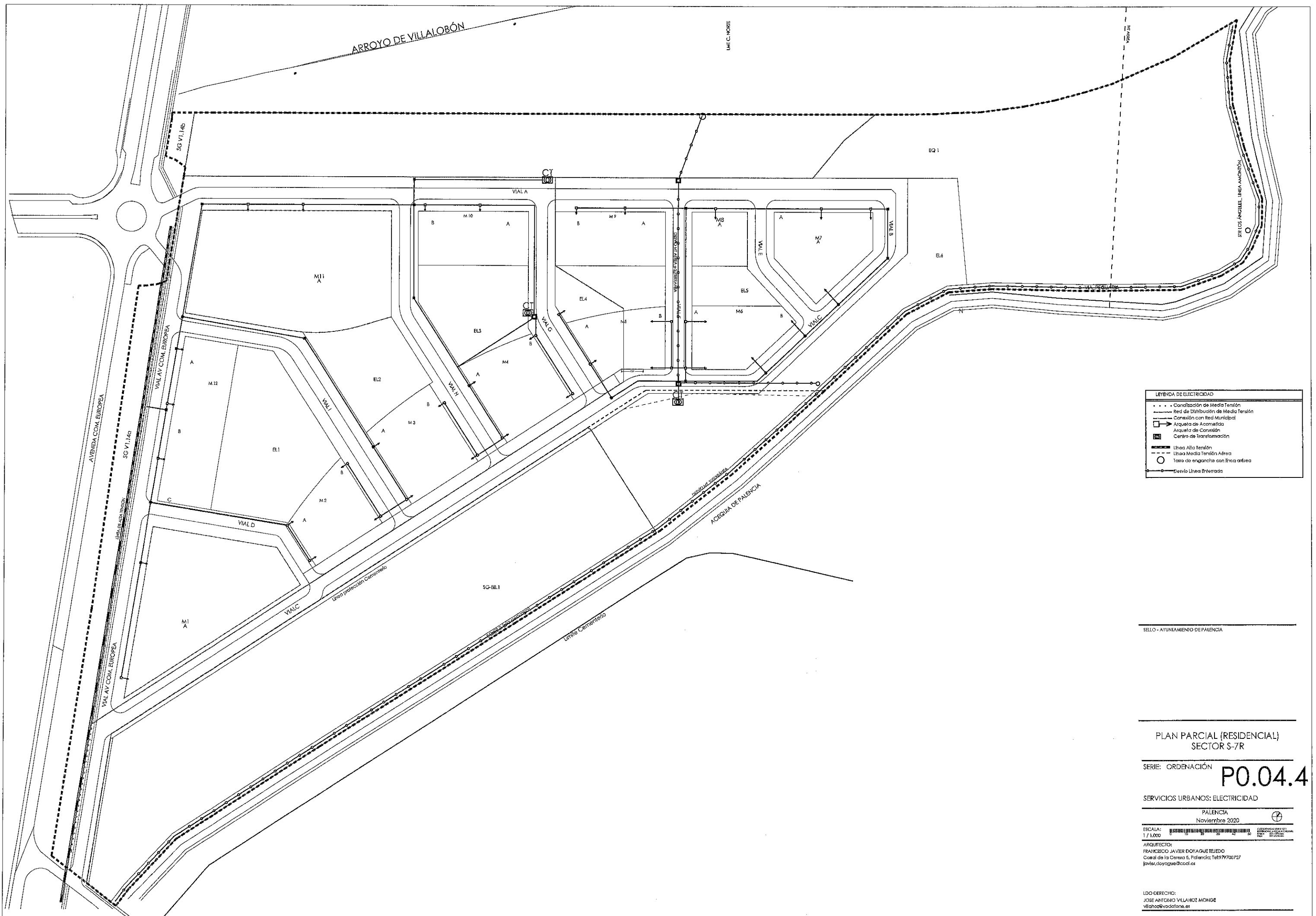
9781563273409 (9781563273409)

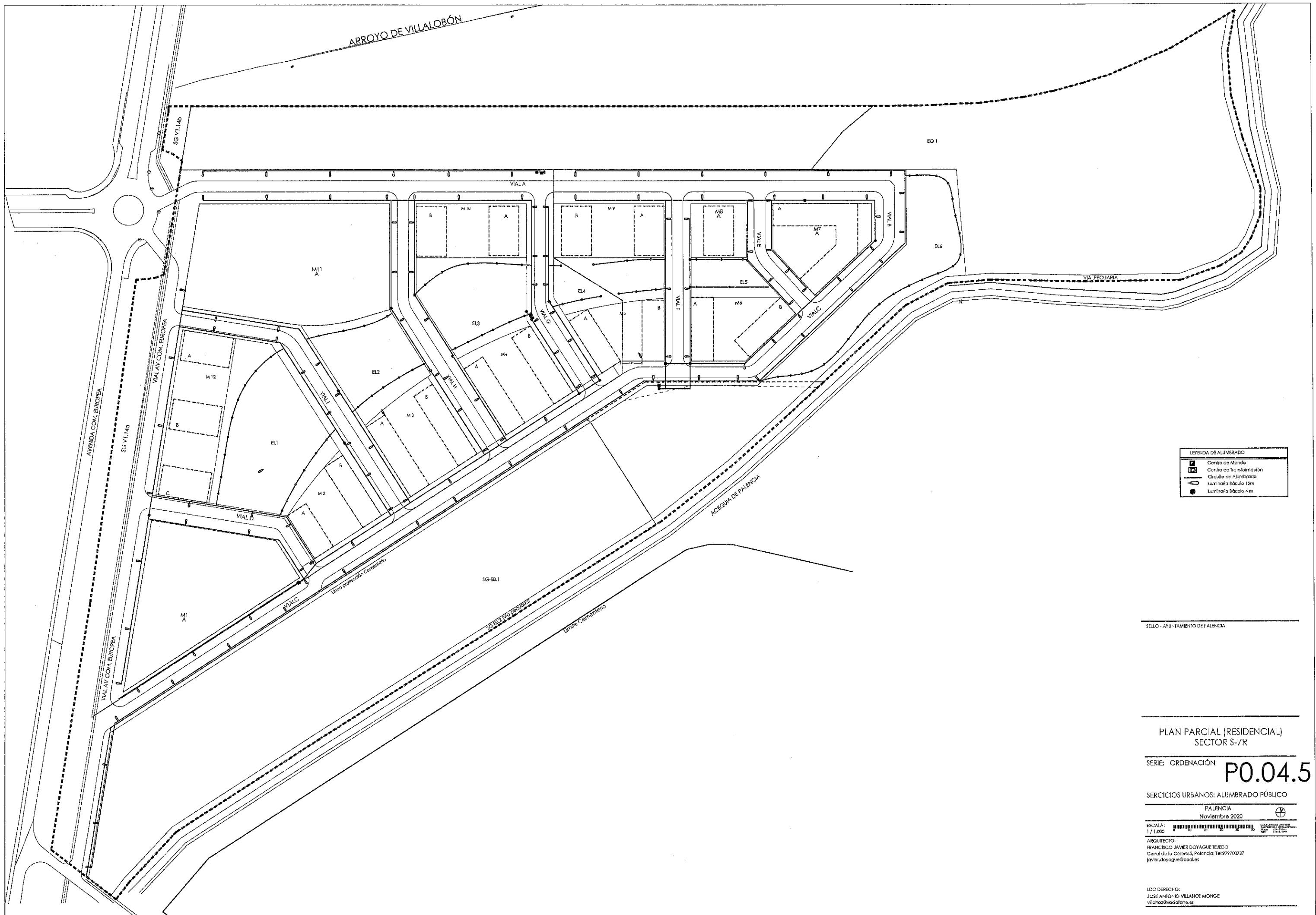


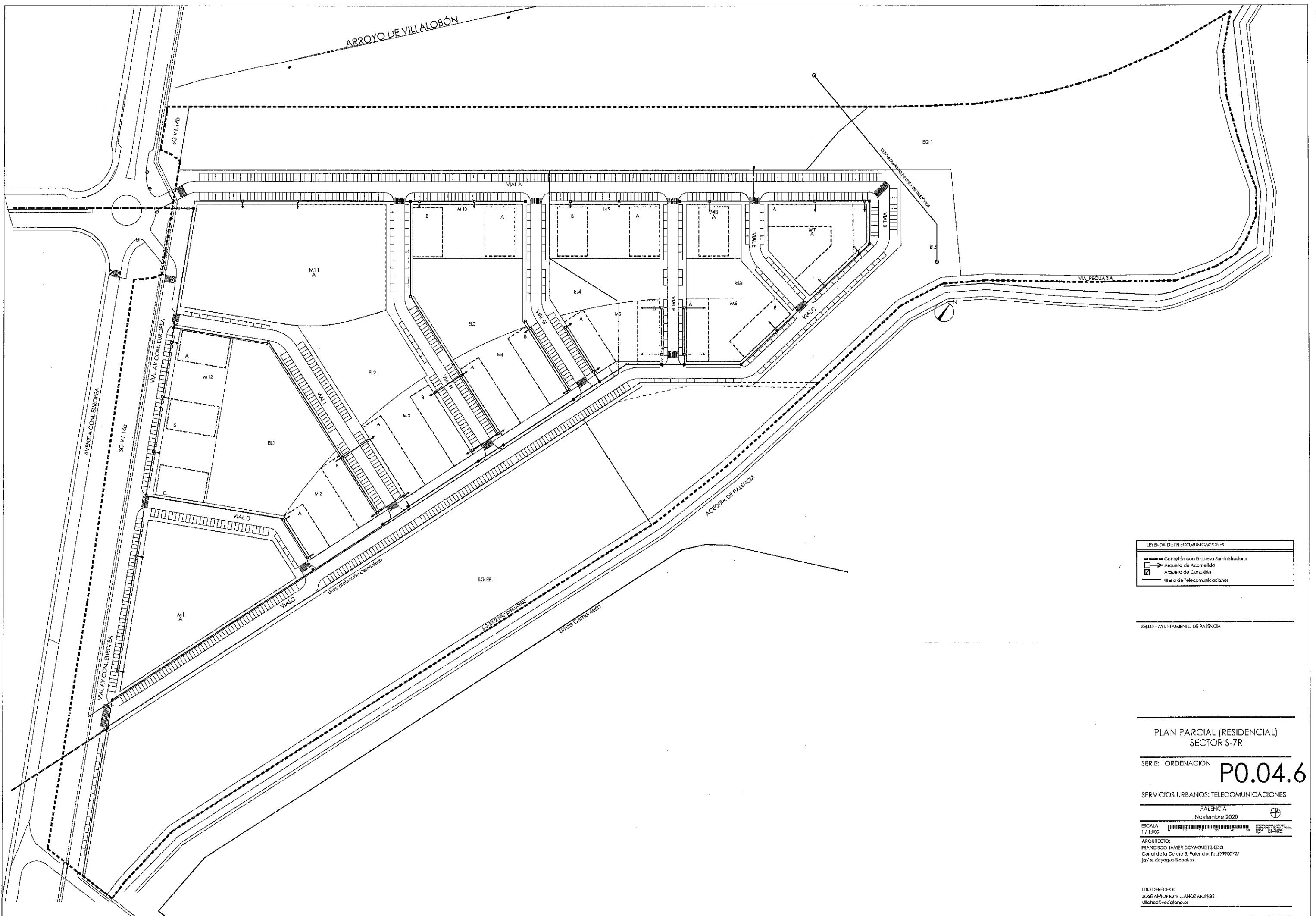


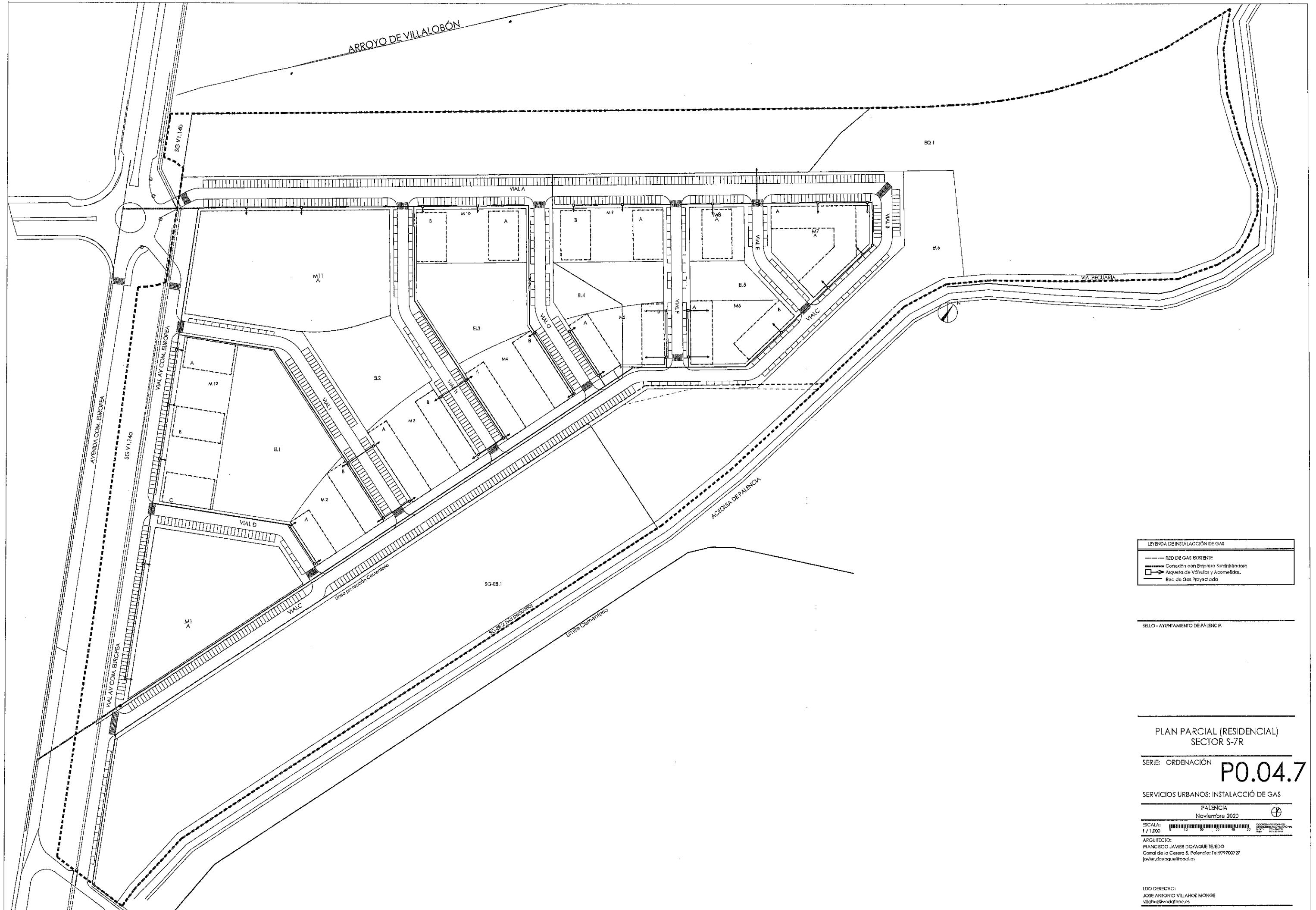


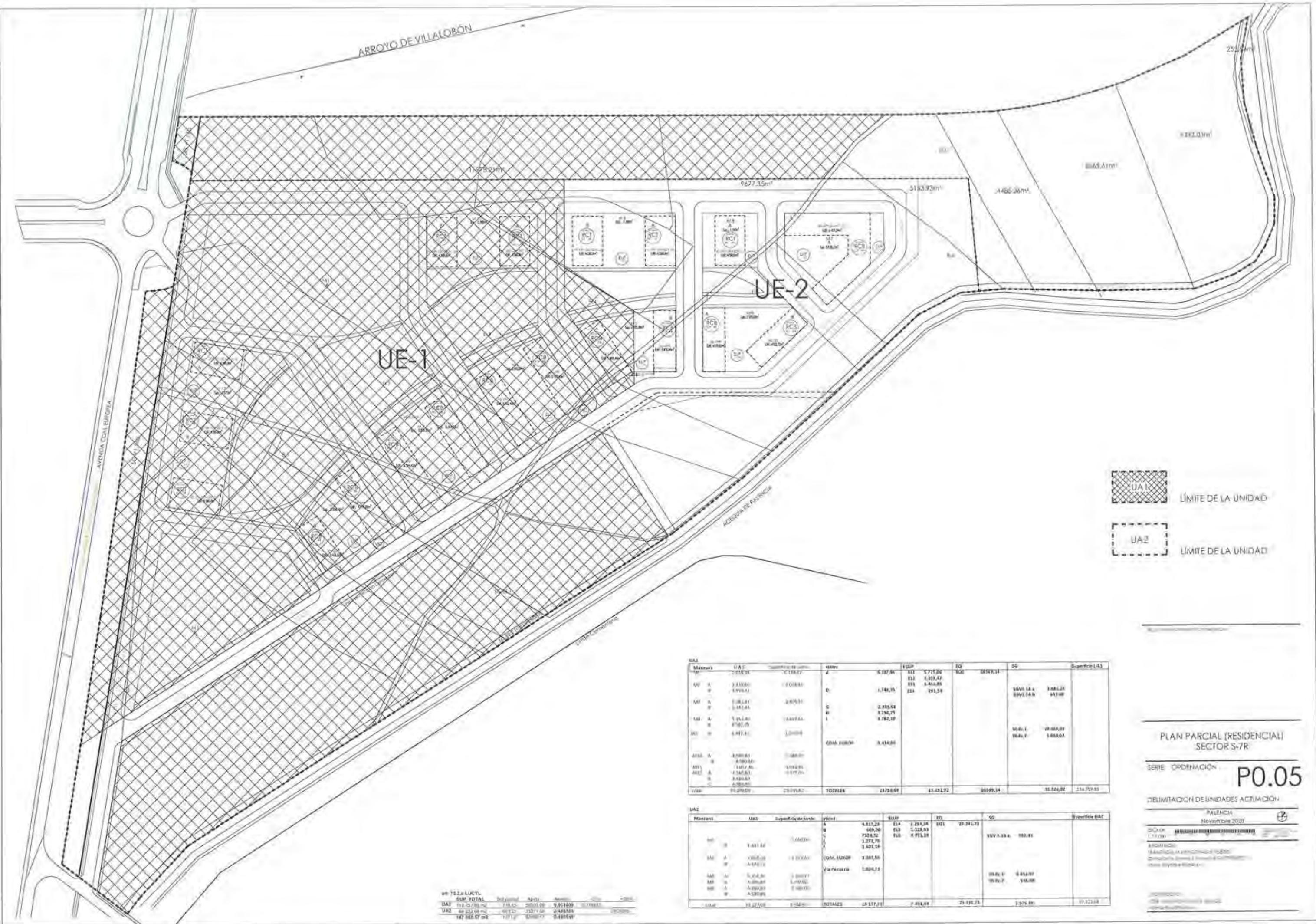
















SELO - AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

PLAN PARCIAL (RESIDENCIAL)  
SECTOR S-7R

SERIE: ORDENACIÓN

P0.06

EDIFICACIÓN ORIENTATIVA

PALENCIA  
Noviembre 2020

ESCALA:  
1:100

ARQUITECTO:  
FRANCISCO JAVIER DÍAZ YAGÜE TEJEDO  
Calle de la Ceniza 5, Palencia Tel: 977 70 72 27  
javier.diazyague@icloud.com

IDO DIBUJO:  
JOSE ANTONIO VILLAHOS MONGE  
villahos@outlook.es