

PROYECTO DE:

**PLAN PARCIAL
DEL NUEVO POLÍGONO INDUSTRIAL
(SECTORES SUR 01, SUR 02, SUR 03 Y SUR 04)
DE SALDAÑA (PALENCIA)**

PROMOTOR:

**AYUNTAMIENTO DE SALDAÑA
(PALENCIA)**

AUTORES DEL PROYECTO:

**ÁLVARO GUTIÉRREZ BAÑOS
COLEGIADO N° 2.611 DEL C.O.A.L.**

**RUFINO CUESTA LANCHARES
COLEGIADO N° 5.004 DEL COLEGIO DE I.C.C.P.**

**JUAN MANUEL GARCÍA PÉREZ
COLEGIADO N° 175 DEL C.O.G.I.T.I. DE PALENCIA**

FECHA:

REFERENCIA:

ABRIL DE 2022

Rev. 00

20-204/U



CIF: A-34032698
Mayor, 73, 1º - 34001 Palencia
☎ 979752828 | 📠 979752877 |
✉ egain@egain.es



PLAN PARCIAL DEL NUEVO POLÍGONO INDUSTRIAL DE SALDAÑA

SITUACIÓN:	Sectores SUR 01, SUR 02, SUR 03 y SUR 04				
PROMOTOR:	Ayuntamiento de Saldaña				
ARQUITECTO:	Álvaro Gutiérrez Baños Colegiado nº 2.611 del C.O.A.L.				
INGENIERO DE CAMINOS:	Rufino Cuesta Lanchares Colegiado nº 5.004 del Colegio de I.C.C.P.				
INGENIERO T. INDUSTRIAL:	Juan Manuel García Pérez Colegiado nº 175 del C.O.G.I.T.I. de Palencia				
FECHA:	Abril de 2022	REF.:	20-204/U	REVISIÓN:	00

ÍNDICE

MEMORIA

1. ANTECEDENTES

2. MEMORIA INFORMATIVA

- 2.1. CONFIGURACIÓN FÍSICA
- 2.2. DOTACIÓN URBANA
- 2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

3. MEMORIA VINCULANTE

- 3.1. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS
- 3.2. REDEFINICIÓN DEL LÍMITE DE LOS SECTORES
- 3.3. ORDENACIÓN PROPUESTA
- 3.4. CESIONES
- 3.5. RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA
- 3.6. APROVECHAMIENTO MEDIO
- 3.7. RED VIARIA
- 3.8. SERVICIOS URBANOS
 - 3.8.1 Abastecimiento de agua
 - 3.8.2. Saneamiento
 - 3.8.3. Electricidad
 - 3.8.4. Alumbrado público
 - 3.8.5. Telecomunicaciones
 - 3.8.6. Red de gas.

4. GESTIÓN Y DESARROLLO

- 4.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN
- 4.2. DEBERES URBANÍSTICOS

5. NORMATIVA

- 5.1. NORMAS DE URBANIZACIÓN
- 5.2. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

6. PLAN DE ETAPAS

7. CUADRO RESUMEN DE DATOS DEL PLAN PARCIAL

8. ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

9. RESUMEN EJECUTIVO

ANEXOS:

ANEXO 1: FICHAS DE LOS SECTORES DE LAS N.U.M.

ANEXO 2: FICHAS CATASTRALES

ANEXO 3: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

PLANOS:

PLANOS DE INFORMACIÓN

- Plano 1: Situación en el municipio
- Plano 2: Situación sobre las N.U.M.
- Plano 3: Delimitación del área de intervención
- Plano 4: Ortofotografía
- Plano 5: Estado actual: topografía, hidrografía y vegetación.
- Plano 6: Estructura de la propiedad
- Plano 7: Dotaciones urbanísticas existentes

PLANOS DE ORDENACIÓN

- Plano 8: Calificación urbanística
- Plano 9: Espacios libres públicos y equipamientos
- Plano 10: Red de vías públicas
- Plano 11: Propuesta de parcelación (no vinculante)
- Plano 12: Servicios urbanos: esquema de abastecimiento y riego
- Plano 13: Servicios urbanos: esquema de saneamiento
- Plano 14: Servicios urbanos: esquema de electricidad
- Plano 15: Servicios urbanos: esquema de alumbrado público
- Plano 16: Servicios urbanos: esquema de red de telecomunicaciones
- Plano 17: Plan de etapas

PLAN PARCIAL DEL NUEVO POLÍGONO INDUSTRIAL DE SALDAÑA

SITUACIÓN:	Sectores SUR 01, SUR 02, SUR 03 y SUR 04				
PROMOTOR:	Ayuntamiento de Saldaña				
ARQUITECTO:	Álvaro Gutiérrez Baños Colegiado nº 2.611 del C.O.A.L.				
INGENIERO DE CAMINOS:	Rufino Cuesta Lanchares Colegiado nº 5.004 del Colegio de I.C.C.P.				
INGENIERO T. INDUSTRIAL:	Juan Manuel García Pérez Colegiado nº 175 del C.O.G.I.T.I. de Palencia				
FECHA:	Abril de 2022	REF.:	20-204/U	REVISIÓN:	00

1. ANTECEDENTES

Las *Normas Urbanísticas Municipales de Saldaña* fueron aprobadas definitivamente con fecha 4 de noviembre de 2016 y publicadas en el Boletín Oficial de Castilla y León el día 18 de ese mismo mes.

En este documento de planemineto general, se definen seis sectores de Suelo Urbanizable: dos con uso residencial, tres de uso predominante industrial (compatible con usos terciarios) y un sector de uso mixto residencial-industrial (con predominio de industria urbana). Son estos cuatro últimos sectores, denominados SUR 01, SUR 02, SUR 03 y SUR 04, el objeto del presente Plan Parcial, o tal vez deberíamos decir, de los presentes cuatro Planes Parciales.

Estos cuatro sectores se localizan juntos, formando una unidad geográfica, al Oeste del casco urbano, en un área comprendido entre los núcleos de Saldaña y San Martín del Obispo. Esta ámbito “toca” en un vértice (la confluencia de las calles del Río Carrión y del Senjo) al actual polígono industrial de Saldaña, considerándose idóneo para la expansión y continuidad de los usos productivos. La presencia en el sector SUR 04 del antiguo Colegio de los Padres Combonianos, justifica el uso mixto otorgado a esta zona.

En las *Normas Urbanísticas Municipales* (NUM) se definen, para cada uno de estos cuatro sectores, sus condiciones de ordenación general (delimitación, uso, edificabilidad...), debiendo ser cada Plan Parcial el encargado de establecer la ordenación detallada de cada uno de los ámbitos. En las NUM únicamente se señalan algunos de los caminos existentes como “estructurantes”, pero no se definen ni asignan Sistema Generales.

Esta circunstancia y la compacidad de estos cuatro sectores, justifica la tramitación conjunta de su planeamiento de desarrollo como un único polígono industrial a fin de evitar anomalías en el trazado de las futuras vías urbanas. No obstante, para ser coherentes con la reglamentación urbanística, en cada sector se resuelven, de manera autosuficiente, todas las determinaciones que la *Ley de Urbanismo de Castilla y León* y su *Reglamento* exigen a los sectores de Suelo Urbanizable.

En las cuatro fichas de estos sectores contenidas en las vigentes Normas Urbanísticas Municipales se establece un plazo de 8 años para establecer la Ordenación Detallada. Teniendo en cuenta que este planeamiento general se aprobó definitivamente en el año 2016, se considera que, si el trámite de este Plan Parcial se desarrolla con normalidad, dicho plazo de cumpla.

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1. CONFIGURACIÓN FÍSICA

El área correspondiente a los cuatro sectores de Suelo Urbanizable Delimitado que integran el terreno de lo que será el nuevo polígono industrial de Saldaña tiene forma irregular, estando su perímetro conformado por distintas líneas que atienden a conceptos de propiedad, límite municipal, viales existentes, infraestructuras de riego o líneas de inundabilidad. En concreto y respecto a los cuatro puntos cardinales, los **linderos** de este vasto espacio son los siguientes:

- Al **Norte**: Camino del Río que conecta con el término municipal de San Martín del Obispo, con la irregularidad que supone la parcela del punto limpio cuyo ámbito siluetea al perfil del sector SUR 02.

- Al **Este**: la línea de inundabilidad del río Carrión establecida por la Confederación Hidrográfica del Duero según un período de retorno de 500 años.

- Al **Sur**: es una acequia la que separa a los sectores SUR 03, SUR 05 y SUR 01, del sector de Suelo Urbanizable residencial SUR 05.

- Al **Oeste**: el límite viene configurado por los linderos de las propiedades del sector SUR 01 y el borde del propio término municipal de Saldaña, que lo separa del de San Martín del Obispo.

Todo el área correspondiente a los cuatro sectores presenta una **orografía** sin protuberancias geográficas reseñables, dando un aspecto plano. La cota de mayor altura, expresada en metros sobre el nivel del mar, se localiza al Norte, donde alcanza los 913 m. La menor altitud, se obtiene en la parte central, donde se llega a los 909 metros, elevándose

después de manera ligera hasta el límite Sur donde la cota es de 910 m. de altura sobre el nivel del mar.

Aunque los terrenos incluidos en el ámbito objeto de este documento están destinados en la actualidad a usos agrícolas en su mayoría, se localizan varias **edificaciones e instalaciones** que se describen a continuación:

- Planta de transferencia de residuos urbanos o, en su acepción más popular, el punto limpio: se localiza al Norte del sector SUR 02. Se trata de una parcela irregular que está vallada e incluye algunas construcciones destinadas al reciclaje de residuos.



- Vivienda unifamiliar: se localiza dentro de los límites del sector mixto SUR 04. Se levantó en 1982 y tiene una superficie construida de 105 metros cuadrados, según datos catastrales. Por su ubicación queda fuera de ordenación, al encontrarse parte en parcela industrial y parte en futura vía pública, en una de las calles más importantes del futuro polígono. Por este motivo, se contempla su demolición con las oportunas indemnizaciones que deberán ser asumidas en el correspondiente proyecto de compensación.



- Gasocentro: se trata de una planta de la empresa Fliegl Ibérica, S.L. cuya permanencia en el polígono futuro se garantiza al ajustar los viarios y la ordenación del sector SUR 02 a sus instalaciones, que se verán afectadas únicamente en su perímetro.



- Antiguo Colegio de los Combonianos: este conjunto de edificios de los años 60 del pasado siglo, de diferentes tipologías y usos vinculados a la educación, se encuentra totalmente abandonado y vandalizado, estando algunas partes en estado de ruina. En la ordenación detallada del sector SUR 04, se han incluido las construcciones que están en mejor estado dentro del área edificable residencial, con el objetivo de que puedan ser objeto de rehabilitación. En este sentido, la ordenanza de aplicación se ha redactado para que estos edificios no queden fuera de ordenación.



En cuanto a la **vegetación** en el conjunto del ámbito del gran polígono, cabe decir que algunas parcelas están utilizadas como tierras de labor estando otras sin uso alguno. La desarrollada red de acequias que existen en el ámbito que se va a desarrollar permiten la explotación en régimen de regadío. En el sector SUR 01 destaca la plantación de una chopera. Así mismo, se aprecian algunas coníferas y otros árboles de importante porte en los entornos del antiguo Colegio de los Combonianos.



2.2. DOTACIÓN URBANA

En el plano número 7 de este Plan Parcial, pueden apreciarse las vías de comunicación existentes en el área correspondiente a los cuatro sectores que nos ocupan.

Se aprecia una red de caminos en el conjunto de los cuatro sectores que da acceso tanto a las propiedades actuales como a las edificaciones e infraestructuras existentes (punto limpio, gasocentro y Colegio de los Combonianos). Algunos de estos viarios están pavimentados, estando el resto en estado terrizo. Su trazado trasciende el área de los sectores, comunicando con otras vías rurales, tanto en el término municipal de Saldaña como en San Martín del Obispo. Esta circunstancia ha sido determinante para que el diseño de viarios del nuevo polígono industrial se base en las directrices preexistentes definidas por todos estos caminos.



El punto de conexión entre el nuevo polígono industrial, objeto del presente Plan Parcial, con el suelo urbano de Saldaña se produce en la esquina Sur-Este. En este vértice converge también el extremo del actual polígono industrial. Se trata de la encrucijada de las calles del Río Carrión y calle del Senjo. De hecho, el vial de acceso a acceso al nuevo polígono se puede considerar una prolongación de esta última calle.



Este punto adquiere especial importancia por ser, además del enlace físico de viales con el suelo urbano, el punto de conexión de los distintos servicios urbanos.

2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

En el plano número 6 de este documento se refleja el conjunto de parcelas aportadas a los cuatro sectores que conforman este amplio Plan Parcial, entendido como una unidad urbana a desarrollar en cuatro etapas.

En ese mismo plano pueden identificarse todos los propietarios que aportan parcelas a cada uno de los cuatro sectores de Suelo Urbanizable delimitado. En la tabla incluida en el citado plano se constatan además el polígono, la parcela y la referencia catastral de cada parcela.

En el anexo número 2 de este Plano Parcial se incluyen las fichas catastrales de todas las parcelas afectada, agrupadas por cada uno de los cuatro sectores que integran el conjunto urbanístico que se desarrolla.

A la vista del parcelario vigente, se aprecia que en los sectores SUR 01 y SUR 03 hay muy pocos propietarios (dos en cada uno de ellos), mientras que en el sector SUR 04 el número se eleva a siete, y en el sector SUR 02 se dispara hasta 14. Por regla general, los trámites de desarrollo de este tipo de sectores se simplifican cuando el número de propietarios es menor, por lo que se prevé que *a priori*, y en base también a la disposición mostrada, será los sectores SUR 03 y SUR 04, los primeros en desarrollarse, siendo el SUR 02 el último.

3. MEMORIA VINCULANTE

3.1. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS

En las Normas Urbanísticas Municipales, a los tres sectores con uso predominantemente industrial (SUR 01, SUR 02 y SUR 03) se les asigna un índice de edificabilidad máxima de

0,5 m²/m². Al sector mixto (SUR 04) se le asigna la misma edificabilidad máxima pero se le exige que al menos un 55% de la edificabilidad se destine a usos industriales.

En el apartado 3.6 de las NUM se incluye el siguiente cuadro con las superficies de cada uno de los cuatro sectores, incluyendo el cálculo de edificabilidad, la reserva de VPO y cesiones para Espacios Libres Públicos.

		SUPERFICIE m ²	Índice Edif. Max. m ² /m ²	Edif Máxima.m ²	Nº de viviendas	Uso	Reserva VPO 30%	Cesiones mínimas SL-ELP
SUR 1	INDUSTRIAL	67.347	0,50	33.673,50		I		5.051,03
SUR 2	INDUSTRIAL	106.885	0,50	53.442,50		I		8.016,38
SUR 3	INDUSTRIAL	49.295	0,50	24.647,50		I		3.697,13
SUR 4	MIXTO (MÁXIMO 45% USO RESIDENCIAL)	62.758	0,50	31.379,00	84/0	M	4.236,17	4.706,85

A lo largo de esta memoria vinculante, las cifras del cuadro anterior se matizarán en función de la redefinición real de los límites de cada sector y otros condicionantes, siendo especialmente restrictivo el número de aparcamientos en dominio público exigido por el *Reglamento de Urbanismo de Castilla y León*, si, como es el caso que nos ocupa, se pretenden evitar campos de aparcamiento en la ordenación urbana diseñada, y limitar los aparcamientos a los que puedan distribuirse a lo largo de los viales.

3.2. REDEFINICIÓN DEL LÍMITE DE LOS SECTORES

Como punto de partida para el desarrollo urbanístico del nuevo polígono industrial de Saldaña, dentro de esa escala global que abarca a los cuatro sectores, cabe hacer unas matizaciones a la delimitación planteada en las NUM, la cual se ha rectificado muy levemente y de forma muy puntual para facilitar el trazado de viales y la gestión de los sectores.

En concreto, se han hecho dos modificaciones sobre el límite global de los cuatro sectores:

1 - Se ha desplazado el límite Norte de los sectores SUR 01 y SUR 02 para incluir en el área de ordenación, el denominado Camino del Río, que une los términos municipales de Saldaña y San Martín del Obispo.

2 – Al Sur, se ha incluido una porción de terreno correspondiente a la misma propiedad que el antiguo Colegio de los Combinamos, que se había dejado fuera, incluyéndose en el sector SUR 05, donde los propietarios no tienen más terrenos. Esta línea coincide además en toda su longitud con la misma acequia que limita al Sur los sectores SUR 01 y SUR 03, lo cual refuerza el criterio de delimitación tomado.

Estas dos variaciones han supuesto que el área incluida en los cuatro sectores haya pasado de los 286.285 metros cuadrados previstos en las NUM, a **296.050 metros cuadrados** contemplados en este planeamiento de desarrollo. La variación entre ambas superficies supone un ampliación del 3,41 % sobre el área inicialmente prevista, algo que se considera admisible en términos urbanísticos y que en absoluto desvirtúa el modelo urbano previsto para la nueva zona industrial de Saldaña.

3.3. ORDENACIÓN PROPUESTA

Con el objetivo de dar coherencia a las comunicaciones entre sectores y de éstos con el entorno, el diseño del nuevo polígono industrial de Saldaña se ha hecho de manera global sobre todo el área afectada por los cuatro sectores de Suelo Urbanizable implicados. No obstante, la ordenación detallada propuesta para cada uno de estos cuatro sectores se hace conforme a los artículos 137 a 142 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Es decir, cada uno de los sectores cumple las condiciones en cuanto a reserva de terrenos para espacios libres de usos público, equipamientos públicos y plazas de aparcamiento.

Como ya se ha apuntado, la estructura viaria se basa en la red de caminos ya existente en la zona, de manera que esa malla romboidal se ha mantenido y se le ha añadido una vía nueva, partiendo los sectores SUR 03 y SUR 04 con el objetivo de mejorar las conexiones, dotar de plazas de aparcamientos y facilitar la futura parcelación. Es precisamente en torno a este viario nuevo, donde se han materializado la mayoría de las reservas para Espacios Libres Públicos y Equipamientos Públicos, debido a su mayor proximidad al núcleo urbano y a las áreas residenciales del sector de uso mixto.

Especial atención merece la ordenación realizada en el sector SUR 04 mixto, residencial-industrial. Aquí la zonificación de usos se ha hecho de manera que la parte residencial, así como las cesiones para dotaciones y espacios libres queden al Sur, incorporando las construcciones del antiguo Colegio de los Combonianos y acercándose así al sector vecino, el SUR 05, que tiene carácter exclusivamente residencial.

3.4. CESIONES

Conforme al artículo 140 del *Reglamento de Urbanismo de Castilla y León* (RUCyL) que establece las determinaciones de los Planes Parciales para Suelo Urbanizable sin ordenación detallada, y que nos remite al artículo 128 del mismo *Reglamento*, se deben prever las siguientes reservas de dotaciones públicas:

- Espacios Libres Públicos: 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.

- Equipamientos Públicos: 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.
- Plazas de aparcamiento: una plaza de uso público por cada 100 metros cuadrados edificables.

En una primera fase de diseño urbano, se calcularon las superficies de las reservas para equipamiento y espacios libre públicos en base al máximo aprovechamiento permitido en cada sector ($0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$), pero se comprobó que agotando la edificabilidad, era imposible conseguir en la red viaria la dotación mínima de plazas de aparcamiento público que se exige en el RUCyL. Es decir, habría que recurrir al diseño de playas de aparcamiento en cada uno de los cuatro sectores. Se ha preferido mantener las plazas de aparcamiento público que pueden obtenerse en los viales y reducir la edificabilidad para usos lucrativos, de manera que esa dotación de aparcamientos sea suficiente para dar cumplimiento al álgebra exigido en la ley. De esta manera se consigue el mismo fin que con las playas de aparcamiento, y se mejora, ya que en las parcelas habrá más espacio para aparcar en área privadas y además, más cerca del objetivo de cada usuario.

Con la ordenación propuesta y el límite de edificabilidad definido para los cuatro sectores, no es posible utilizar las ordenanzas definidas en las Normas Urbanísticas Municipales, ya que se sobrepasaría el volumen construible. Por ello, en el apartado 5.2 de esta memoria se definen unas nuevas ordenanzas para la edificación que serán de aplicación en las áreas lucrativas definidas en este Plan Parcial.

En las cuatro páginas siguientes, sobre la ordenación detallada definida en el plano número 8 de este Plan Parcial, se hace la comprobación, para cada uno de los cuatro sectores de Suelo Urbanizable, del cumplimiento de las determinaciones exigidas en los artículos 140 y 128 del *Reglamento de Urbanismo de Castilla y León*, así como en las fichas de cada sector contenidas en las vigentes Normas Urbanísticas Municipales.

SECTOR SUR 01:

Superficie real del sector: 68.228 m²

Superficie máxima edificable según NUM: $68.228 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 34.114,00 \text{ m}^2$

Áreas edificables en usos lucrativos (según ordenación plano 8): 45.428 m²

Ordenanza de aplicación al suelo lucrativo: INDUSTRIAL GRADO 1.

Edificabilidad de las parcelas resultantes: 0,7 m²/m²

Superficie máxima edificable en usos privados: $45.428 \text{ m}^2 \times 0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 31.799,60 \text{ m}^2$

Reserva mínima para **Espacios Libres Públicos**: 15 % de 31.799,60 m² = **4.769,94 m²**

Reserva mínima para **Equipamientos Públicos**: 15 % de 31.799,60 m² = **4.769,94 m²**

Número mínimo de **plazas públicas de aparcamiento**: 1 % de 31.799,60 = **318 plazas**

Comprobamos estos requerimientos mínimos con los datos extraídos de la ordenación detallada reflejada en el plano número 8:

CONCEPTO	REQUERIDO	PROPUESTO
Edificación máxima	< 34.114,00 m ²	31.799,60 m²
Espacios Libres Públicos	>= 4.769,94 m ²	5.384,00 m²
Equipamientos Públicos	>= 4.769,94 m ²	5.108,00 m²
Plazas de aparcamiento	>= 318 plazas	318 plazas
5 % superficie sector	>= 3.411,40 m ²	5.108,00 m²

Se comprueba que se **cumple** con la edificabilidad máxima definida en las NUM así como con todas las condiciones del RUCyL para las tres dotaciones urbanas.

SECTOR SUR 02:

Superficie real del sector: 110.934 m²

Superficie máxima edificable según NUM: $110.934 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 55.467,00 \text{ m}^2$

Áreas edificables en usos lucrativos (según ordenación plano 8): 67.861 m²

Ordenanza de aplicación al suelo lucrativo: INDUSTRIAL GRADO 2.

Edificabilidad de las parcelas resultantes: 0,8 m²/m²

Superficie máxima edificable en usos privados: $67.861 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 54.288,80 \text{ m}^2$

Reserva mínima para **Espacios Libres Públicos**: 15 % de 54.288,80 m² = **8.143,32 m²**

Reserva mínima para **Equipamientos Públicos**: 15 % de 54.288,80 m² = **8.143,32 m²**

Número mínimo de **plazas públicas de aparcamiento**: 1 % 54.288,80 = **543 plazas**

Comprobamos estos requerimientos mínimos con los datos extraídos de la ordenación detallada reflejada en el plano número 8:

CONCEPTO	REQUERIDO	PROPUESTO
Edificación máxima	< 55.467,00 m ²	54,288,80 m²
Espacios Libres Públicos	>= 8.143,32 m ²	8.171,00 m² *
Equipamientos Públicos	>= 8.143,32 m ²	9.892,00 m²
Plazas de aparcamiento	>= 543 plazas	553 plazas
5 % superficie sector	>= 5.546,70 m ²	9.171,00 m²

Se comprueba que se **cumple** con la edificabilidad máxima definida en las NUM así como con todas las condiciones del RUCyL para las tres dotaciones urbanas.

(*) No se han computado como Espacios Libres de Uso Público aquellas franjas de terreno que no tienen al menos 5 metros de anchura.

SECTOR SUR 03:

Superficie real del sector: 49.295 m²

Superficie máxima edificable según NUM: $49.295 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 24.647,50 \text{ m}^2$

Áreas edificables en usos lucrativos (según ordenación plano 8): 30.153 m²

Ordenanzas de aplicación al suelo lucrativo: INDUSTRIAL GRADO 2.

Edificabilidad de las parcelas resultantes: 0,8 m²/m²

Superficie máxima edificable en usos privados: $30.153 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 24.122,40 \text{ m}^2$

Reserva mínima para **Espacios Libres Públicos**: 15 % de 24.122,40 m² = **3.618,36 m²**

Reserva mínima para **Equipamientos Públicos**: 15 % de 24.122,40 m² = **3.618,36 m²**

Número mínimo de **plazas públicas de aparcamiento**: 1 % de 24.122,40 = **242 plazas**

Comprobamos estos requerimientos mínimos con los datos extraídos de la ordenación detallada reflejada en el plano número 8:

CONCEPTO	REQUERIDO	PROPUESTO
Edificación máxima	< 24.647,50 m ²	24.122,40 m²
Espacios Libres Públicos	>= 3.618,36 m ²	3.877,00 m²
Equipamientos Públicos	>= 3.618,36 m ²	3.635,00 m²
Plazas de aparcamiento	>= 242 plazas	284 plazas
5 % superficie sector	>= 2.464,75 m ²	5.108,00 m²

Se comprueba que se **cumple** con la edificabilidad máxima definida en las NUM así como con todas las condiciones del RUCyL para las tres dotaciones urbanas.

SECTOR SUR 04:

Superficie real del sector: 67.593 m²

Superficie máxima edificable según NUM: $67.593 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 33.796,50 \text{ m}^2$

Áreas edificables en usos lucrativos (según ordenación plano 8): 40.240 m² distribuido en dos usos: Industrial (27.308 m²) y Residencial (12.932 m²)

Ordenanzas de aplicación al suelo lucrativo: INDUSTRIAL GRADO 2, RESIDENCIAL UNIFAMILIAR y RESIDENCIAL BLOQUE.

Edificabilidad de las parcelas resultantes: 0,8 m²/m² (I-G2) y 0,9 m²/m² (R-U, R-B)

Superficie máxima edificable en usos privados:

Industrial: $27.308 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 21.846,40 \text{ m}^2$

Residencial: $12.932 \text{ m}^2 \times 0,9 \text{ m}^2/\text{m}^2 = \underline{11.638,80 \text{ m}^2}$

Suma: **33.485,20 m²**

Reserva mínima para **Espacios Libres Públicos**: 15 % de 33.485,20 m² = **5.022,78 m²**

Reserva mínima para **Equipamientos Públicos**: 15 % de 33.485,20 m² = **5.022,78 m²**

Número mínimo de **plazas públicas de aparcamiento**: 1 % de 33.485,20 = **335 plazas**

Comprobamos estos requerimientos mínimos con los datos extraídos de la ordenación detallada reflejada en el plano número 8:

CONCEPTO	REQUERIDO	PROPUESTO
Edificación máxima	< 33.796,50 m ²	33.485,20 m²
Espacios Libres Públicos	>= 5.022,78 m ²	8.622,00 m²
Equipamientos Públicos	>= 5.022,78 m ²	5.699,00 m²
Plazas de aparcamiento	>= 335 plazas	304 plazas
5 % superficie sector	>= 3.379,65 m ²	4.311,00 m²

Se comprueba que se cumple con la edificabilidad máxima definida en las NUM así como con las condiciones del RUCyL para las reservas de espacios libres públicos y equipamientos públicos. No se cumple la dotación mínima de aparcamientos en el dominio público; hay un déficit de 31 plazas. Sin embargo, en los sectores adyacentes hay exceso de número de plazas: 42 en el SUR 03 y 10 en el SUR 01. Por lo tanto, y conforme a las reglas establecidas en el RUCyL, se considera que esta dotación también se cumple.

Además, conforme a las condiciones de ordenación general especificadas en la ficha del sector SUR 04, se debe cumplir que el uso residencial no sobrepase el 45 % de la edificabilidad total: $45 \% \text{ de } 33.485,20 \text{ m}^2 = 15.068,34 \text{ m}^2 > 11.638,80 \text{ m}^2$ (**cumple**).

En la ficha de este último sector, contenida en las *Normas Urbanísticas Municipales*, se sugería la aplicación de la ordenanza de industria urbana (I-U) para el suelo industrial de este sector mixto. Sin embargo, se ha aplicado la nueva ordenanza industrial creada en el Plan Parcial (en su grado 2). Ésta es de carácter más restrictivo que la de industria urbana en cuanto a ocupación y edificabilidad y, además, es idónea dado que en la ordenación diseñada no se adosan usos industriales y residenciales, ya que la zona destinada a viviendas se ha rodeado de espacios verdes que lo separan del suelo industrial.

Por otra parte, la ficha de este sector SUR 04 establece un índice de integración social del 30 %. Esto significa que habrá que destinar al menos 3.491,64 m² (11.638,80 m² x 0,3) del suelo edificable residencial a viviendas con algún tipo de protección pública. La ubicación de estas viviendas se deberá especificar en el Proyecto de Actuación de este sector.

3.6. APROVECHAMIENTO MEDIO

El artículo 107 del RUCyL establece la necesidad de calcular el aprovechamiento medio de cada sector de suelo urbanizable al establecer su ordenación detallada. Dicho aprovechamiento medio se obtiene dividiendo el aprovechamiento lucrativo del sector (excluyendo dotaciones públicas) entre su superficie total. El aprovechamiento total del sector debe expresarse en metros cuadrados en el uso predominante. En el caso que nos ocupa, tres sectores contemplan sólo uso industrial; únicamente el sector SUR 04 prevé un uso mixto, industrial-residencial, pero no se establece coeficiente de ponderación entre usos, por lo que se sobreentiende que éste es la unidad.

Calculamos el aprovechamiento medio para cada uno de los cuatro sectores contemplados en este documento:

Sector **SUR 01:**

$$\text{APROVECHAMIENTO MEDIO} = \frac{\text{Aprovechamiento lucrativo total del sector}}{\text{Superficie del sector}} = \frac{31.799,60 \text{ m}^2}{68.228 \text{ m}^2} = 0,46 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Sector **SUR 02:**

$$\text{APROVECHAMIENTO MEDIO} = \frac{\text{Aprovechamiento lucrativo total del sector}}{\text{Superficie del sector}} = \frac{54.288,80 \text{ m}^2}{110.934 \text{ m}^2} = 0,49 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Sector **SUR 03:**

$$\text{APROVECHAMIENTO MEDIO} = \frac{\text{Aprovechamiento lucrativo total del sector}}{\text{Superficie del sector}} = \frac{24.122,40 \text{ m}^2}{49.295 \text{ m}^2} = 0,49 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Sector SUR 04:

$$\text{APROVECHAMIENTO MEDIO} = \frac{\text{Aprovechamiento lucrativo total del sector}}{\text{Superficie del sector}} = \frac{33.485,20 \text{ m}^2}{67.593 \text{ m}^2} = 0,49 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

3.7. RED VIARIA

Como vial tipo en todo el polígono industrial (ver plano número 10) se ha diseñado una calle de anchura total 20 metros, correspondientes a 7 metros de calzada de doble sentido, acera de 1,5 metros de anchura a ambos lados, y aparcamientos en batería de 5 metros, también a ambos lados de la calle. De esta manera se puede dar respuesta a la enorme demanda de aparcamientos que exige el *Reglamento de Urbanismo Castilla y León*, sin recurrir a explanadas de uso exclusivo, que a menudo alejan a los usuarios de su destino. Cabría plantearse que parte de estas plazas de aparcamiento en los laterales de la calle pueden quedar inutilizadas por los vados de acceso a las parcelas, pero dicha situación está más que compensada por las condiciones de edificabilidad del polígono, ya que se ha optado por no agotar la edificabilidad máxima de $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$, prevista en las NUM e incluir un retranqueo frontal mínimo de 8 metros en las parcelas de usos industrial con la finalidad de que siempre pueda haber varias plazas de aparcamiento en el interior de cada negocio.

Teniendo en consideración que se trata de un polígono industrial y por lo tanto, susceptible de que el tráfico de vehículos de gran longitud sea habitual, en el diseño de la red viaria se ha cuidado que los radios de curvatura en las intersecciones de calles sean de una dimensión muy superior al de un tejido urbano convencional. Igualmente, la única rotonda proyectada tiene un diámetro de 30 metros, para facilitar el tráfico de camiones incluso por el carril más interior.

3.8. SERVICIOS URBANOS

En el juego de planos número 12 a 16 se presentan esquemas de las redes de abastecimiento y riego, saneamiento, electricidad, alumbrado público y telecomunicaciones. Estos planos tienen carácter orientativo y constituyen la base para el desarrollo de los preceptivos documentos técnicos para la urbanización de las calles.

A continuación se describen, a modo de propuesta, las características mínimas exigibles a cada uno de los servicios urbanos con que se dotará a todo el polígono. El dimensionamiento y trazado definitivo se desarrollará en los proyectos de urbanización que habrá que realizar para cada uno de los sectores o, mejor aún, en un único proyecto de

urbanización que abarque la totalidad del ámbito de los cuatro sectores que conforman el polígono y que será susceptible de ser desarrollado por fases.

3.8.1 Abastecimiento de agua

La red de abastecimiento y distribución de agua potable se desarrolla a partir de las conducciones existentes en el polígono industrial anexo, siendo el punto de enganche el vértice de las calles del Río Carrión y calle del Senjo. Existe una conducción de fundición de diámetro 125 mm. que pasa adyacente al sector SUR 03, por lo que parece evidente que el orden lógico de desarrollo de los sectores pasa porque el primero en ser dotado de servicios urbanos sea éste, ya que es pasante al resto del nuevo polígono.

La distribución de calles y manzanas diseñada en la ordenación detallada del conjunto del nuevo polígono industrial permite la realización de una red de distribución de agua tipo mallada, de manera que para dotar a cualquier punto de agua es posible optar por dos caminos distintos.

El trazado en planta de las conducciones discurrirá bajo los aparcamientos, con una profundidad de un metro a contar desde el nivel del pavimento terminado.

La red constará de conducciones y elementos complementarios tales como piezas especiales, válvulas, ventosas, collarines, arquetas, hidrantes de incendios, etc. Todos los materiales y elementos deberán estar homologados por los servicios municipales competentes, siendo conformes a las ordenanzas municipales contenidas en las vigentes Normas Urbanísticas Municipales, que se adoptan como propias en este Plan Parcial.

La red incluirá un sistema de protección contra incendios en la vía pública, mediante hidrantes, así como una red de riego para las zonas verdes de los espacios libres de uso público.

3.8.2. Saneamiento

La tipología de la red de saneamiento que se adopta es del tipo separativo, con dos conducciones: una para las aguas residuales fecales y otra para la recogida de aguas pluviales de las calles, espacios libres (públicos y privados) y tejados.

El trazado en planta de las tuberías de saneamiento de pluviales y fecales se realizará bajo las calzadas del viario, en la zona de mediana o de los ejes de los carriles de rodadura.

Como elementos complementarios de las redes de saneamiento, se instalarán pozos de registro prefabricados, sumideros y cámaras de descarga en cabecera de los ramales y, tanto éstos, como los materiales a emplear para la formación de las conducciones

cumplirán los requisitos establecidos en las ordenanzas municipales definidos en las Normas Urbanísticas Municipales, los cuales se asumen en el presente Plan Parcial.

El proyecto de urbanización especificará los materiales y diámetros de la nueva red que se incorporará a la red general de la villa.

La red de pluviales aliviara directamente al cauce del río Carrión debiéndose estudiar la necesidad o no de interponer un tanque para tormentas.

3.8.3. Electricidad

Se ha solicitado a la compañía suministradora de electricidad, Iberdrola, punto de enganche para el sector SUR 03 que será el primero en desarrollarse. Se ha informado que dicho punto se realice en el centro de transformación existente en la calle del Río Carrión, muy próximo a este sector. Para el cálculo de la demanda de energía de éste sector se han utilizado los criterios incluidos en la ITC-BT-10 y en la normativa de i-DE Grupo Iberdrola vigente.

Así mismo, se tendrá en consideración lo expuesto en el Real Decreto 1053/2014, de 12 de diciembre, por el que se aprueba una nueva *Instrucción Técnica Complementaria* (ITC) BT 52 «Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos», del Reglamento electrotécnico para baja tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, y se modifican otras instrucciones técnicas complementarias del mismo.

La previsión de cargas se realiza haciendo una estimación de la potencia necesaria en cada parcela tomando como referencia el siguiente criterio:

- Previsión de potencia para parcelas sector terciario..... 100 W/m²
- Previsión de potencia para parcelas industriales..... 150 W/m²
- Para suministros a parcelas con demanda de potencia superior a 100 KW en BT, se reservará ésta potencia a nivel CT, debiéndose considerar la potencia total de parcela a nivel AT.
- De acuerdo con lo estipulado en la ITC-BT-52 la previsión de potencia de los puntos de recarga a instalar se calculará conforme a la disposición adicional primera del RD 1,053/2014 con la siguiente fórmula:

$$P_{VE} = \frac{N^{\circ} \text{ plazas}}{40} \times 3,68 \text{ kw}$$

Para atender las necesidades obtenidas de estos cálculos previos, la potencia total a instalar en el Centro de Transformación será de 630 kVAs, por ser ésta la potencia de transformador normalizada inmediatamente superior a la calculada.

En previsión se ejecutarán las canalizaciones precisas para poder suministrar energía en AT, dotándose al CT de espacio de reserva de línea.

Inicialmente los puntos de recarga de vehículo eléctrico no se instalarán, ejecutándose la infraestructura de obra civil precisa para su implantación y suministro de energía eléctrica en el momento que se produzca la demanda.

Se ejecutará Línea de AT 13,2/20 KV desde el punto de entronque mediante conductores HEPRZA 12/20 KV a los Centros de Transformación a construir, pasando por las parcelas cuya demanda sea superior a 100 kW.

A medida que se desarrollen otros sectores del polígono, se efectuarán las correspondientes ampliaciones o, en caso necesario, la implantación de una subestación eléctrica, para lo cual se disponen de terrenos suficientes en las áreas dotacionales y espacios libres, considerándose su implantación compatible con ellos.

Se prevé una distribución de red de media tensión, en canalización subterránea, con una configuración de anillo cerrado que conectará todos los centros de transformación que se dispongan. A partir de estos centros, la distribución se realizará en baja tensión a los puntos de consumo en las parcelas resultantes, también mediante conducciones subterráneas, con una disposición radial. Las parcelas que debido a su tamaño o uso tengan una previsión de demanda eléctrica superior a los 170 kW dispondrán de acometida en media tensión y una previsión de al menos 50 kW en B.T. para luz de obra.

El trazado de las conducciones se realizará bajo las aceras, a una profundidad mínima de 0,55 m. desde la superficie acabada del pavimento.

Las conducciones se tenderán entre arquetas de fábrica realizadas conforme a la normativa de la empresa suministradora, se situarán en los puntos de acometida y en los cambios de dirección de forma que no existan tramos de más de 50 metros entre arquetas, facilitando el tendido de redes.

3.8.4. Alumbrado público

La red de alumbrado público se alimentará desde la red de suministro eléctrico del nuevo polígono. El trazado de la red de alumbrado, que se realizará mediante conducción subterránea, discurrirá bajo las aceras con al menos dos conductos de tubo corrugado de polietileno de 110 mm. de diámetro entre las arquetas, que irán situadas en cada punto de

luz y en los cambios de dirección. La acometida a las luminarias se realizará mediante canalización independiente desde arquetas situadas a su lado.

3.8.5. Telecomunicaciones

Las redes de comunicaciones y telefonía discurrirán bajo las aceras en una misma zanja, dando servicio a los posibles distintos operadores y suministradores de estas infraestructuras urbanas. El proyecto de urbanización definirá los puntos de conexión con la red existente según las prescripciones de la compañía suministradora.

3.8.6. Red de gas

A partir de la red de distribución de gas natural existente de en el polígono actual, se expandirá una red de manera análoga para suministrar a todas las parcelas resultantes del nuevo polígono industrial de Saldaña. El trazado y características de este servicio se incluirán en el proyecto de urbanización asumiendo las condiciones técnicas de la compañía suministradora.

4. GESTIÓN Y DESARROLLO

4.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN

Dada la multipropiedad de cada uno de los cuatro sectores contenidos en este Plan Parcial, se establece como sistema de actuación para cada uno de ellos el de **compensación**. Se deberá crear por tanto, para cada sector, una Junta de Compensación que integre a los propietarios de dicho sector.

El Ayuntamiento de Saldaña, que es propietario de parcelas aportadas en los sectores SUR 01 y SUR 02, se reserva la potestad de actuar como urbanizador en todo el conjunto del nuevo polígono industrial.

4.2. DEBERES URBANÍSTICOS

En cumplimiento de la *Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León*, se cederán de forma gratuita los terrenos de cada sector pertenecientes a las reservas de suelo correspondientes a:

- 1 – La totalidad de las vías públicas.
- 2 – Espacios Libres de Uso Público.
- 3 – Equipamientos Públicos.

Además, el 15 % del aprovechamiento lucrativo del sector le corresponde por Ley al Ayuntamiento. La ubicación de estas cesiones se especificará en los correspondientes Proyectos de Actuación de cada sector.

La cesión de las obras de urbanización así como de las instalaciones o dotaciones que se prevén en el Plan Parcial, se efectuarán por el promotor a favor de la Administración actuante, a la finalización y recepción de las obras.

Todas estas cesiones se realizarán de acuerdo con la correspondiente Licencia de Segregación que permita la formalización de las escrituras. No obstante, podrán llevarse a cabo cuantos compromisos complementarios se estimen convenientes entre el Promotor y el Municipio, acerca de la entrega de estas cesiones, siempre conforme a la legislación vigente.

Los terceros adquirentes quedan subrogados en las obligaciones aquí contraídas, en la parte correspondiente a la propiedad de los terrenos.

En el transcurso del desarrollo de este nuevo polígono industrial de Saldaña y toda su documentación: planes parciales, proyectos de actuación, reparcelaciones, proyecto de urbanización, etc., los promotores y el Ayuntamiento podrán establecer los compromisos y acuerdos necesarios para la mejor ejecución de las determinaciones de cada Plan Parcial, conforme a la legislación vigente.

5. NORMATIVA

5.1. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Se asumen para el presente Plan Parcial las condiciones generales de urbanización definidas en el capítulo IV de la normativa de las NUM. Se trata de los artículos 131 a 146, ambos incluidos, que se estructuran en cinco secciones:

Sección 1ª: Condiciones generales.

Sección 2ª: Abastecimiento de aguas.

Sección 3ª: Saneamiento.

Sección 4ª: Energía eléctrica y alumbrado público.

Sección 5ª: Urbanización, pavimentación y ajardinamiento.

La redacción del Proyecto de Urbanización del nuevo polígono industrial de Saldaña deberá asumir todos los condicionantes contenidos en estos 16 artículos de las Normas Urbanísticas Municipales.

5.2. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

Aunque en las fichas de los sectores se sugiere la aplicación de las ordenanzas de Industria General (I-G), Industria en Polígono (I-P) e Industria Urbana (I-U), contenidas en las vigentes Normas Urbanísticas Municipales, éstas no pueden aplicarse a las áreas edificables del nuevo polígono industrial de Saldaña porque se superaría la edificabilidad permitida. Por tal motivo, se ha decidido hacer unas ordenanzas específicas para este nuevo polígono industrial cuya edificabilidad es más restrictiva que la del polígono existente en la actualidad.

En el conjunto de todo el polígono industrial, entendiendo como tal la suma de los cuatro sectores, se establece una ordenanza para uso industrial en los cuatro sectores y otras dos para uso residencial en el sector SUR 04, distinguiendo vivienda unifamiliar de edificación en bloque. Esta última, se reserva para el área donde se levantan las construcciones del antiguo Colegio de los Combonianos, a fin de que dichas edificaciones no queden fuera de ordenación y puedan rehabilitarse.

En la ordenanza para uso industrial se han establecido dos grados: GRADO 1, para parcelas de mayor tamaño, que corresponde a la totalidad del suelo lucrativo del sector SUR 01 y GRADO 2, pensado para parcelas de menor superficie en el resto de suelo industrial del polígono.

ORDENANZA INDUSTRIAL GRADO 1

Parcela mínima: 5.000 m²

Frente mínimo: 30 m.

Edificabilidad: 0,7 m²/m²

Retranqueo mínimo al frente: 8 m.

Retranqueo mínimo al fondo: 8 m.

Retranqueos mínimos laterales: 0 m.

Número máximo de plantas: 2 (baja + 1)

Altura máxima a cornisa o peto: 10 m.

Altura máxima a cumbrera: 15 m.

Tipología edificatoria: libre composición.

Uso principal: industrial.

Usos compatibles: terciario y equipamiento.

Uso residencial: permitida una única vivienda por parcela, de superficie útil menor de 200 metros cuadrados, al servicio de guarda y mantenimiento de las instalaciones.

ORDENANZA INDUSTRIAL GRADO 2

Parcela mínima: 2.000 m²

Frente mínimo: 20 m.

Edificabilidad: 0,8 m²/m²

Retranqueo mínimo al frente: 8 m.

Retranqueo mínimo al fondo: 0 m.

Retranqueos mínimos laterales: 0 m.

Número máximo de plantas: 2 (baja + 1)

Altura máxima a cornisa o peto: 10 m.

Altura máxima a cumbrera: 15 m.

Tipología edificatoria: libre composición.

Uso principal: industrial.

Usos compatibles: terciario y equipamiento.

Uso residencial: permitida una única vivienda por parcela, de superficie útil menor de 200 metros cuadrados, al servicio de guarda y mantenimiento de las instalaciones.

ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Parcela mínima: 250 m²

Frente mínimo: 8 m.

Edificabilidad: 0,9 m²/m²

Retranqueo mínimo al frente: 3 m.

Retranqueo mínimo al fondo: 3 m.

Retranqueos mínimos laterales: 0 m.

Número máximo de plantas: 2 (baja + 1)

Bajocubierta: permitido (sí consume edificabilidad).

Ático: permitido dentro de la envolvente máxima (sí consume edificabilidad).

Sótano: permitido (no consume edificabilidad si el techo no supera la altura de 1 metro sobre la rasante).

Altura máxima a cornisa: 8 m.

Altura máxima a cumbrera: 11 m.

Cornisa: vuelo menor o igual de 70 cm.

Pendiente de cubierta: menor o igual del 50 %.

Tipología edificatoria: vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada.

Uso principal: residencial unifamiliar.

Usos compatibles: terciario y equipamiento.

ORDENANZA RESIDENCIAL BLOQUE

Parcela mínima: 500 m²

Frente mínimo: 12 m.

Edificabilidad: 0,9 m²/m²

Retranqueo mínimo al frente: 3 m.

Retranqueo mínimo al fondo: 3 m.

Retranqueos mínimos laterales: 3 m.

Número máximo de plantas: 4 (baja + 3)

Bajocubierta: permitido (sí consume edificabilidad).

Ático: permitido dentro de la envolvente máxima (sí consume edificabilidad).

Sótano: permitido (no consume edificabilidad si el techo no supera la altura de 1 metro sobre la rasante).

Altura máxima a cornisa: 14 m.

Altura máxima a cumbrera: 18 m.

Cornisa: vuelo menor o igual de 70 cm.

Pendiente de cubierta: menor o igual del 50 %.

Tipología edificatoria: bloque abierto.

Uso principal: residencial en bloque.

Usos compatibles: vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada.

6. PLAN DE ETAPAS

Se establece **una única unidad de actuación y una única etapa** para cada uno de los cuatro sectores que integran el nuevo polígono industrial de Saldaña.

Sin embargo, en la práctica, y dado que estamos tratando al ámbito de estos cuatro sectores como si se tratara de un único polígono industrial sobre el que hemos definido de manera global la ordenación detallada y, especialmente, sus viarios, es como si tuviésemos un desarrollo en cuatro etapas. De hecho, es intención del Ayuntamiento de Saldaña abordar en una primera instancia el desarrollo del sector SUR 03, que es el más próximo al suelo urbano. Además, las vinculaciones de los viarios entre los otros tres sectores condicionarán el desarrollo sucesivo y ordenado del conjunto del gran polígono industrial.

Aunque desde el punto de vista de la legalidad urbanística vigente, la urbanización de estos sectores se puede acometer con proyectos urbanísticos independientes, se recomienda la realización de un único proyecto de urbanización, que sea susceptible de ser dividido en fases para su ejecución. El motivo de esto es garantizar el correcto acceso y la puesta en marcha de los servicios urbanos de cada uno de los sectores que se vayan desarrollando.

7. CUADRO RESUMEN DE DATOS DEL PLAN PARCIAL

Se incorporan a continuación, para cada uno de los cuatro sectores que se desarrollan en este documento, el cuadro resumen con los datos de cada Plan Parcial.

CUADRO RESUMEN DE DATOS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUR 01	
Superficie del sector:	68.228 m²
Superficie de suelo para usos lucrativos:	45.428 m²
Superficie de Equipamientos Públicos:	5.108 m
Superficie de Espacios Libres de Uso Público:	5.384 m²
Superficie de viarios:	12.308 m²
Nº plazas de aparcamiento en vía pública:	318
Aprovechamiento medio del sector:	0,46 m²/m²
Uso predominante:	Industrial
Ordenanza de aplicación al suelo lucrativo:	Industrial Grado 1
Edificabilidad sobre parcelas resultantes:	0,7 m²/m²
Retranqueos mínimos:	8 m. al frente y al fondo.
Ordenanza de aplicación a Equipamientos Públicos:	EQ-PU (de las NUM).
Ordenanza de aplicación a Espacios Libres de Uso Público:	EL-PU (de las NUM).
Sistema de actuación:	Compensación

CUADRO RESUMEN DE DATOS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUR 02	
Superficie del sector:	110.934 m²
Superficie de suelo para usos lucrativos:	67.861 m²
Superficie de Equipamientos Públicos:	9.892 m
Superficie de Espacios Libres de Uso Público:	8.171 m²
Superficie de viarios:	25.010 m²
Nº plazas de aparcamiento en vía pública:	553
Aprovechamiento medio del sector:	0,49 m²/m²
Uso predominante:	Industrial
Ordenanza de aplicación al suelo lucrativo:	Industrial Grado 2
Edificabilidad sobre parcelas resultantes:	0,8 m²/m²
Retranqueos mínimos:	8 m. al frente.
Ordenanza de aplicación a Equipamientos Públicos:	EQ-PU (de las NUM).
Ordenanza de aplicación a Espacios Libres de Uso Público:	EL-PU (de las NUM).
Sistema de actuación:	Compensación

CUADRO RESUMEN DE DATOS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUR 03	
Superficie del sector:	49.295 m²
Superficie de suelo para usos lucrativos:	30.153 m²
Superficie de Equipamientos Públicos:	3.635 m
Superficie de Espacios Libres de Uso Público:	3.877 m²
Superficie de viarios:	11.630 m²
Nº plazas de aparcamiento en vía pública:	284
Aprovechamiento medio del sector:	0,49 m²/m²
Uso predominante:	Industrial
Ordenanza de aplicación al suelo lucrativo:	Industrial Grado 2
Edificabilidad sobre parcelas resultantes:	0,8 m²/m²
Retranqueos mínimos:	8 m. al frente.
Ordenanza de aplicación a Equipamientos Públicos:	EQ-PU (de las NUM).
Ordenanza de aplicación a Espacios Libres de Uso Público:	EL-PU (de las NUM).
Sistema de actuación:	Compensación

CUADRO RESUMEN DE DATOS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUR 04	
Superficie del sector:	67.593 m²
Superficie de suelo para usos lucrativos:	40.240 m²
Industrial:	27.308 m ²
Residencial:	12.932 m ²
Superficie de Equipamientos Públicos:	5.699 m
Superficie de Espacios Libres de Uso Público:	8.622 m²
Superficie de viarios:	13.032 m²
Nº plazas de aparcamiento en vía pública:	304
Aprovechamiento medio del sector:	0,49 m²/m²
Uso predominante:	Industrial
Uso compatible:	Residencial
Ordenanzas de aplicación al suelo lucrativo:	Industrial Grado 1 Residencial Unifamiliar Residencial Bloque
Edificabilidad sobre parcelas resultantes:	0,8 m²/m² (Industrial) 0,9 m²/m² (Residencial)
Retranqueos mínimos:	8 m. al frente (Industrial) 3 m. al frente y fondo (Unifam.) 3 m. todos los linderos (Bloque)
Ordenanza de aplicación a Equipamientos Públicos:	EQ-PU (de las NUM).
Ordenanza de aplicación a Espacios Libres de Uso Público:	EL-PU (de las NUM).
Sistema de actuación:	Compensación

8. ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

8.1. INTRODUCCIÓN

De acuerdo a los artículos 142.2 y 136.2.d) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los Planes Parciales en sectores de suelo urbanizable donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada, deben incluir entre su documentación un estudio económico.

Este estudio económico-financiero tiene por objeto la evaluación de gastos estimada para la implantación de todos los servicios urbanos necesarios para el funcionamiento de las futuras parcelas del nuevo polígono industrial de Saldaña.

8.2. ESTIMACIÓN DE CARGAS

Hasta que las parcelas resultantes del desarrollo urbanístico del nuevo polígono industrial de Saldaña adquieran la condición de urbanas, aptas para la edificación, se precisa de la realización de una serie de documentos y trabajos, de los que este Plan Parcial constituye el primer eslabón.

Los costes a contemplar considerarán los siguientes aspectos:

- Trabajos previos de movimientos de tierras y demoliciones.

- Ejecución de las redes para la dotación de todos los servicios urbanos de abastecimiento de agua, saneamiento y electricidad en todas las áreas edificables proyectadas en la ordenación detallada.
- Obras de pavimentación de calles y tratamiento de zonas verdes y demás espacios libres, incluyendo elementos complementarios como el alumbrado público y el mobiliario urbano.
- En la estimación de cargas de las obras a ejecutar se incluirán los gastos generales y el beneficio industrial, así como el I.V.A. vigente.
- Redacción de los proyectos correspondientes al Plan Parcial, Proyecto de Compensación (incluyendo estatutos y bases de actuación), Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación, Estudio de Seguridad y Salud, Dirección de las Obras de Urbanización, Gestión Administrativa y Gastos Jurídicos.
- Se valorará la indemnización del derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras e instalaciones que no sean compatibles con la nueva ordenación urbana.

8.3. ESTIMACIÓN DE COSTES GENERALES

a) Obras

La superficie total de viarios y espacios libres públicos que se contemplan en el nuevo polígono industrial de Saldaña, formado por los sectores SUR 01, SUR 02, SUR 03 y SUR 04 es de 88.034 metros cuadrados, distribuido de la siguiente manera por sectores:

SUR 01:	17.692 m ²
SUR 02:	33.181 m ²
SUR 03:	15.507 m ²
SUR 04:	21.654 m ²

Por analogía con obras de similares características realizadas en otros polígonos industriales y, acusando la realidad actual de precios en la construcción, estimamos que la repercusión por metro cuadrado de los trabajos de urbanización asciende a la cantidad de 70 €/m².

Por lo tanto, la estimación del Presupuesto de Ejecución Material de la Urbanización asciende a la cantidad de 6.162.380 € (88.034 m² x 70 €/m²), que incrementados en el 13% de gastos Generales, el 6 % de Beneficio Industrial y aplicando el 21 % de I.V. A. vigentes produce un **Presupuesto Base de Licitación** de las obras de urbanización del conjunto de los cuatro sectores de **8.873.210,90 €**.

El desglose estimado por capítulos de obra es el siguiente:

Capítulo 1: Actuaciones previas:	6.000,00 €
Capítulo 2: Movimiento de tierras:	330.000,00 €
Capítulo 3: Saneamiento:	380.000,00 €
Capítulo 4: Abastecimiento de agua:	790.000,00 €
Capítulo 5: Red de energía eléctrica:	1.530.000,00 €
Capítulo 6: Alumbrado público:	455.000,00 €
Capítulo 7: Telefonía y comunicaciones:	330.000,00 €
Capítulo 8: Pavimentación:	2.157.000,00 €
Capítulo 9: Señalización:	9.600,00 €
Capítulo 10: Jardinería:	95.000,00 €
Capítulo 11: Mobiliario urbano:	18.000,00 €
Capítulo 12: Seguridad y salud:	61.780,00 €
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL:	6.162.380,00 €

b) Documentos técnicos y gastos administrativos

- Plan Parcial	29.790,20 €
- Proyecto de Actuación (urbanización + reparcelación):	215.000,00 €
- Dirección de obra y coordinación de seguridad y salud:	215.000,00 €
- Proyecto de Compensación:	112.000,00 €
- Gastos jurídicos:	45.000,00 €
TOTAL:	616.790,20 €

c) Indemnizaciones

En este capítulo hay que considerar las tierras de labor que se eliminan, las plantaciones de árboles, los vallados afectados y la vivienda que queda fuera de ordenación.

Se estima un total de **130.000 €**.

d) Gastos totales

La estimación de gastos totales para el desarrollo de los cuatro sectores que conforman el nuevo polígono industrial de Saldaña es la suma de los tres conceptos anteriores: obras, gastos de documentos e indemnizaciones: **9.618.001,20 €**.

Repercutiendo esta cantidad de manera proporcional a las superficies de viales y zonas libres de cada sector especificadas en el apartado a) de este epígrafe, tendríamos el coste total de gastos estimados para el desarrollo de cada uno de los cuatro sectores que integran el nuevo polígono industrial de Saldaña.

SUR 01:	1.932.908,62 €
SUR 02:	3.625.132,31 €
SUR 03:	1.694.190,25 €
SUR 04:	2.365.770,02 €

8.4. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Según el *Reglamento de Urbanismo de Castilla y León* el estudio económico debe recoger las determinaciones del planeamiento de desarrollo 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.

En este sentido cabe citar los siguientes aspectos:

- El Ayuntamiento es propietario de varias de las parcelas aportadas en los sectores SUR 03 y especialmente en el SUR 04.

- El Ayuntamiento destinará subvenciones para el desarrollo del nuevo polígono, tanto de la administración provincial (Diputación) como autonómica (Junta de Castilla y León), así mismo, se estudiarán las ayudas procedentes de fondos europeos que puedan destinarse a esta finalidad.

- Considerando que la superficie edificable en usos lucrativos asciende a 170.781 metros cuadrados en usos industriales y 12.932 en usos residenciales y aplicando unos módulos de costes de edificación (minorados del lado de la prudencia) de 300 €/m² y 550 €/m², respectivamente, obtendríamos un montante de obra de:

$$\begin{aligned} 170.781 \text{ m}^2 \times 300 \text{ €/m}^2 &= 51.231.300 \text{ €} \\ 12.930 \text{ m}^2 \times 550 \text{ €/m}^2 &= 7.111.500 \text{ €} \end{aligned}$$

	58.342.800 €
SUMA:	

Esta cantidad supondrá un importante aporte a las arcas municipales en concepto de licencia de obras que servirían para financiar parte de los gastos de urbanización.

9. RESUMEN EJECUTIVO

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el *Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana*, recoge en su artículo 25.3 la exigencia de introducir en la documentación de los instrumentos de ordenación urbanística y sus alteraciones lo que la ley llama un “resumen ejecutivo”, con el siguiente contenido:

- La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, indicando el alcance de dicha alteración.
- Los ámbitos en los que se suspenda el otorgamiento de licencias urbanísticas y la tramitación de otros instrumentos de planeamiento de gestión urbanística.

Respecto al apartado a), cabe decir que en plano número 3 de este Plan Parcial se identifica el ámbito al que afecta el presente documento de planeamiento de desarrollo, que se corresponde con los sectores SUR 01, SUR 02, SUR 03 y SUR 04 de suelo urbanizable delimitado en las *Normas Urbanísticas Municipales*, con pequeñas rectificaciones en el perímetro a fin de adaptarlo correctamente a la realidad física del terreno y de la estructura de la propiedad de las parcelas afectadas.

Respecto al apartado b), según el artículo 156 del *Reglamento de Urbanismo de Castilla y León*, el acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico produce la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas en las áreas donde se altera la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general, y en general donde se modifique el régimen urbanístico vigente.

Según esto, y puesto que los terrenos incluidos en los 4 sectores de suelo urbanizable delimitado no ha caducado aún el plazo para establecer la ordenación detallada (fijado en 8 años en las fichas de dichos sectores desde la aprobación definitiva de las NUM), procede la suspensión de licencias de obras en las parcelas incluidas en el ámbito del nuevo polígono industrial de Saldaña. Si alcanzado el plazo especificado (4 de noviembre de 2024) no se hubiese aprobado este Plan Parcial o el documento equivalente, se reactivaría la posibilidad de otorgar licencias de obras conforme a la cualidad de suelo rústico de las parcelas incluidas en estos cuatro sectores.

Palencia, abril de 2022.

EL ARQUITECTO:



Fdo.: Álvaro Gutiérrez Baños

ANEXOS:

ANEXO 1: FICHAS DE LOS SECTORES DE LAS N.U.M.

ANEXO 2: FICHAS CATASTRALES

ANEXO 3: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

ANEXO 1: **FICHAS DE LOS SECTORES DE LAS N.U.M.**

SUELO URBANIZABLE

1. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR.

SECTOR N°	SUR 01
Plano de Ordenación en el que se localiza gráficamente el sector	DN-PO-03-03
Superficie del Sector	67.347 m ²



(Entorno con parcelario catastral)

2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

Índice edificabilidad máxima	0,50 m ² /m ²
Uso predominante	Industrial
Edificabilidad máxima total	33.673,50 m ²
Ordenanzas de edificación	Privado: I-G, I-P, I-U, T, EQ-Pr Público: EQ-Pu; SU; EL-Pu; VP

Cesiones sistema local
Cesiones mínimas s/RUCyL.. Cesión del Viario estructurante según posición y dimensión dibujadas en los Planos de Ordenación.

Plazos e índices	
Plazos para establecer la Ordenación Detallada:	8 años máximo
Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:	8 años desde la entrada en vigor del instrumento que establezca la ordenación detallada

3. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

Ordenación detallada mediante Plan Parcial.

La Aprobación del Plan Parcial está condicionada al visto bueno o informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero

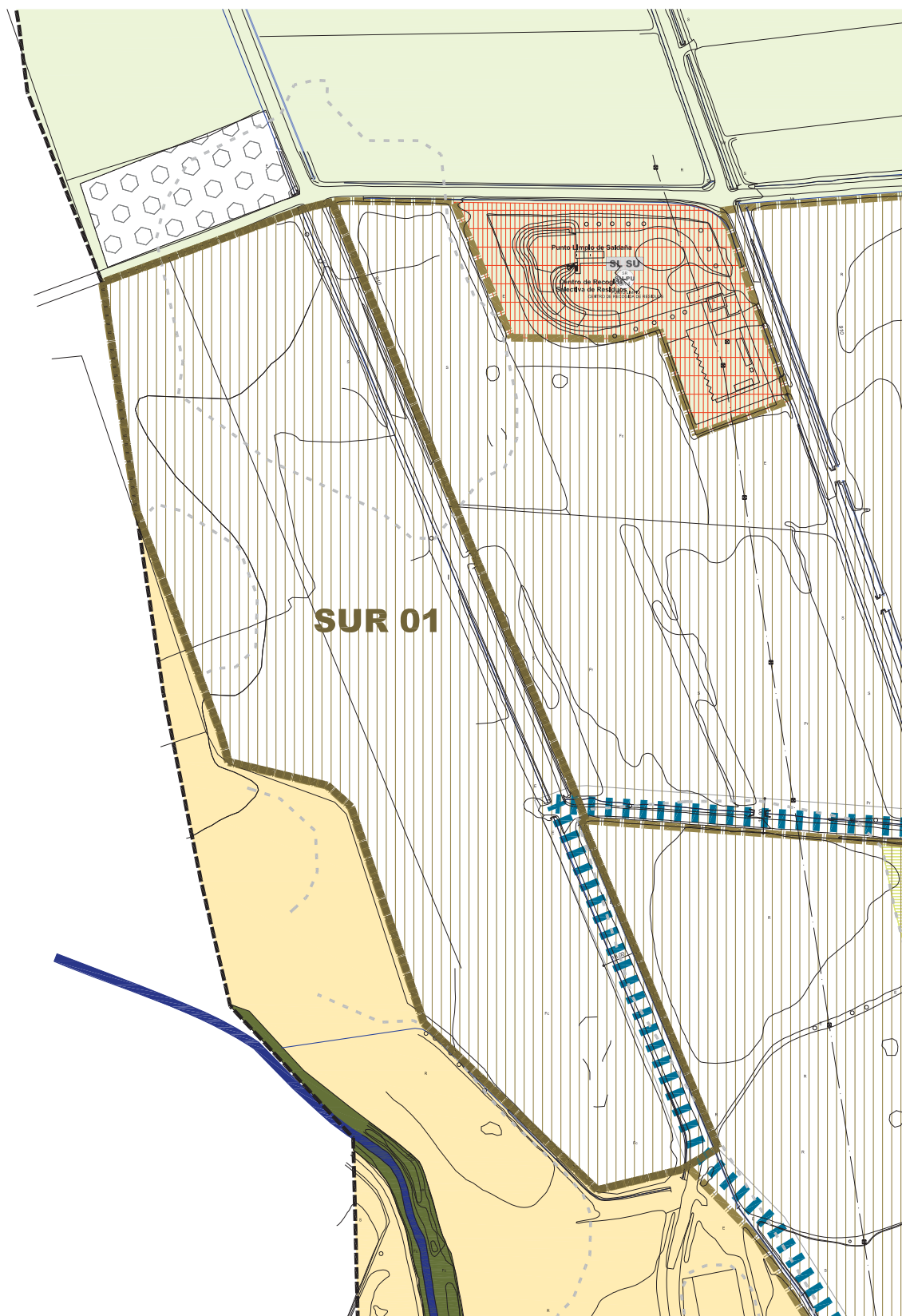
4. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

Observaciones

La urbanización de los Espacios Libres Públicos no superará el 40% de su superficie total, garantizando la correcta permeabilidad natural del terreno.

Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la Normativa Urbanística

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE



..... LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



VIARIO ESTRUCTURANTE

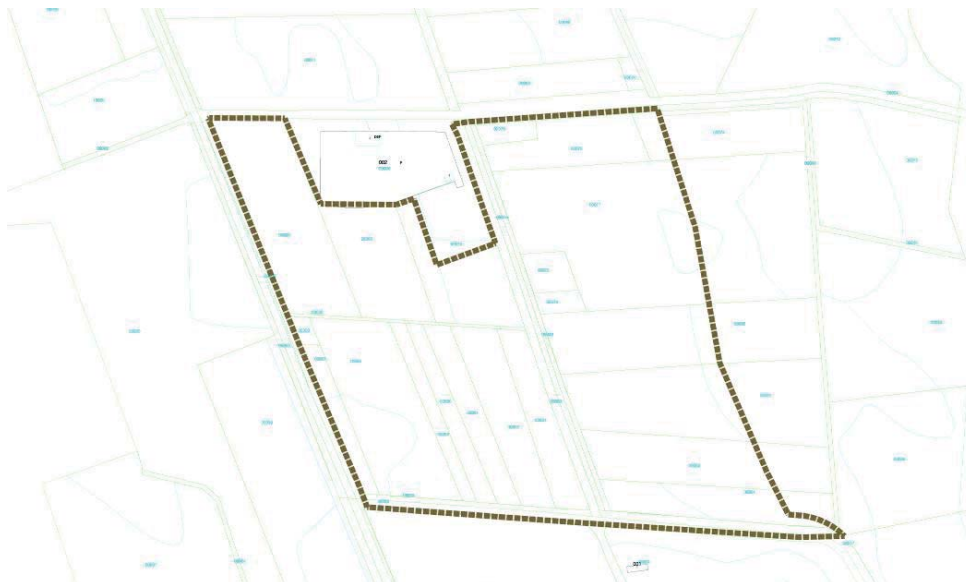


ÁREAS NO EDIFICABLES

SUELO URBANIZABLE

1. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR.

SECTOR N°	SUR 02
Plano de Ordenación en el que se localiza gráficamente el sector	DN-PO-03-03
Superficie del Sector	106.885 m ²



(Entorno con parcelario catastral)

2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

Índice edificabilidad máxima	0,50 m ² /m ²
Uso predominante	Industrial
Edificabilidad máxima total	53.442,50 m ²
Ordenanzas de edificación	Privado: I-G, I-P, I-U, T, EW-Pr Público: EQ-Pu; SU; EL-Pu; VP

Cesiones sistema local
Cesiones mínimas s/RUCyL. Cesión del Viario estructurante según posición y dimensión dibujadas en los Planos de Ordenación.

Plazos e índices	
Plazos para establecer la Ordenación Detallada:	8 años máximo
Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:	8 años desde la entrada en vigor del instrumento que establezca la ordenación detallada

3. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

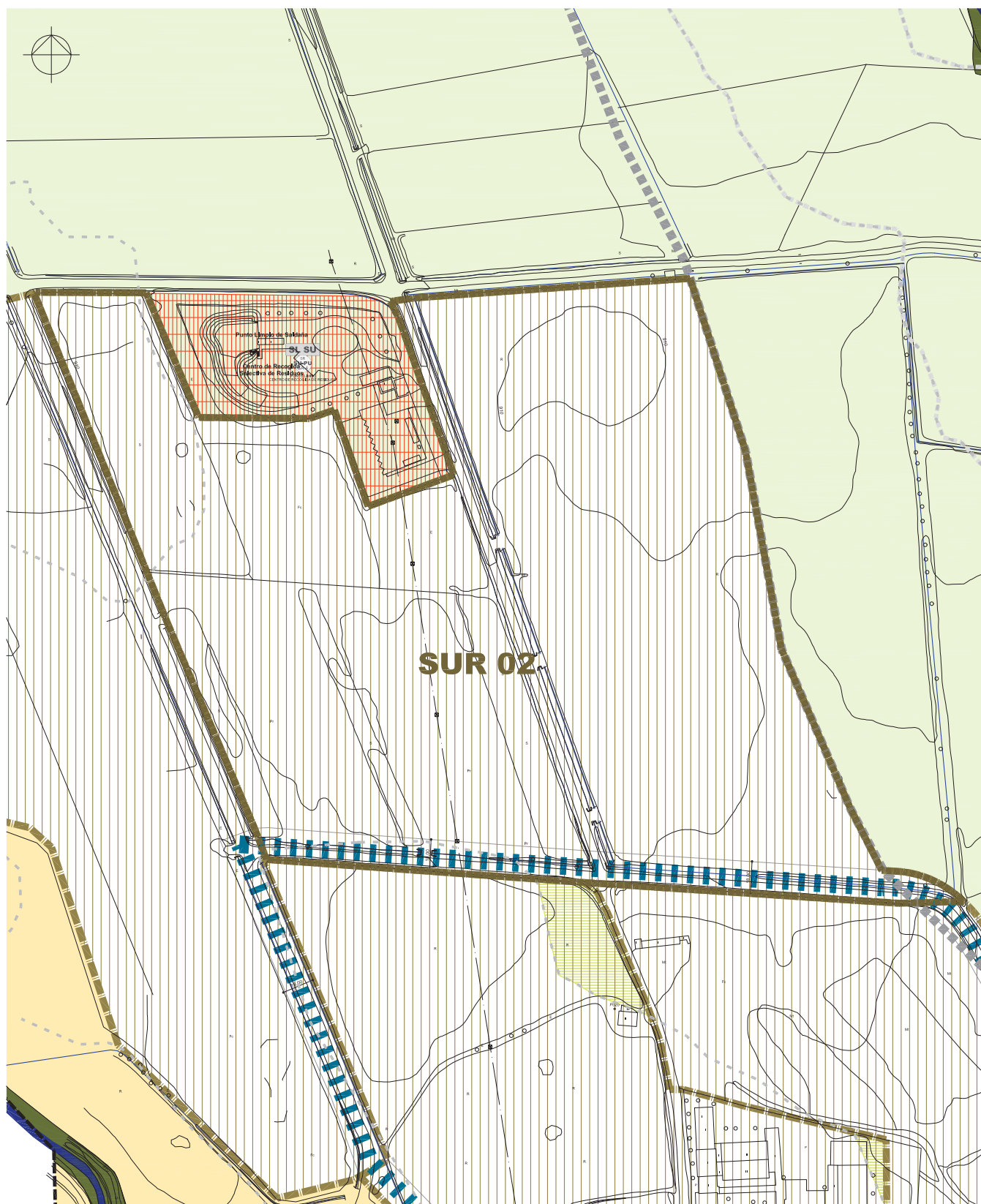
Ordenación Detallada mediante Plan Parcial.

La Aprobación del Plan Parcial estará condicionada al visto bueno o informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero

4. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

Observaciones
La urbanización de los Espacios Libres Públicos no superará el 40% de su superficie total, garantizando la correcta permeabilidad natural del terreno
Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la Normativa Urbanística

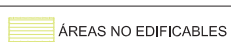
PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE



..... LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR

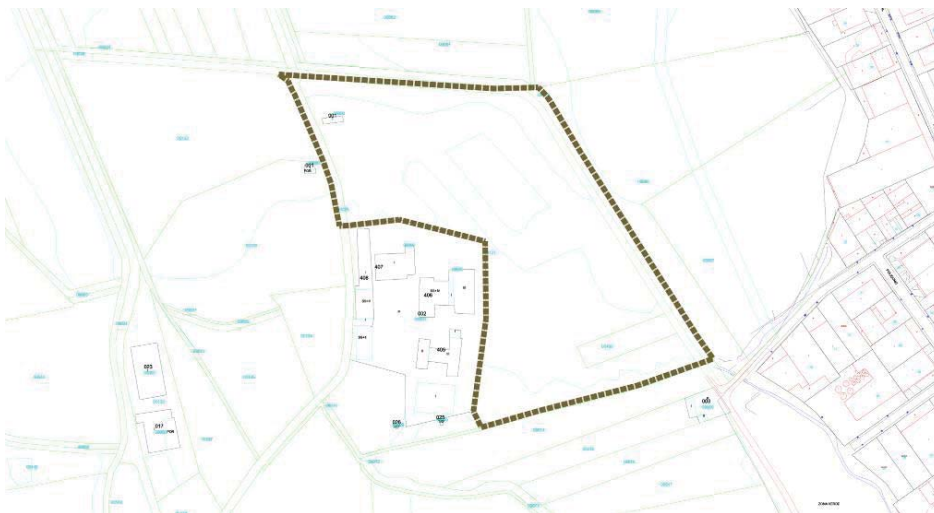
CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



SUELO URBANIZABLE

1. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR.

SECTOR N°	SUR 03
Plano de Ordenación en el que se localiza gráficamente el sector	DN-PO-03-03
Superficie del Sector	49.295 m ²



(Entorno con parcelario catastral)

2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

Índice edificabilidad máxima	0,50 m ² /m ²
Uso predominante	Industrial
Edificabilidad máxima total	24.647,50 m ²
Ordenanzas de edificación	Privado: I-G, I-P, I-U, T, EQ-Pr Público: EQ-Pu; SU; EL-Pu; VP

Cesiones sistema local
Cesiones mínimas s/RUCyL. Cesión del Viario estructurante según posición y dimensión dibujadas en los Planos de Ordenación.

Plazos e índices	
Plazos para establecer la Ordenación Detallada:	8 años máximo
Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:	8 años desde la entrada en vigor del instrumento que establezca la ordenación detallada

3. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

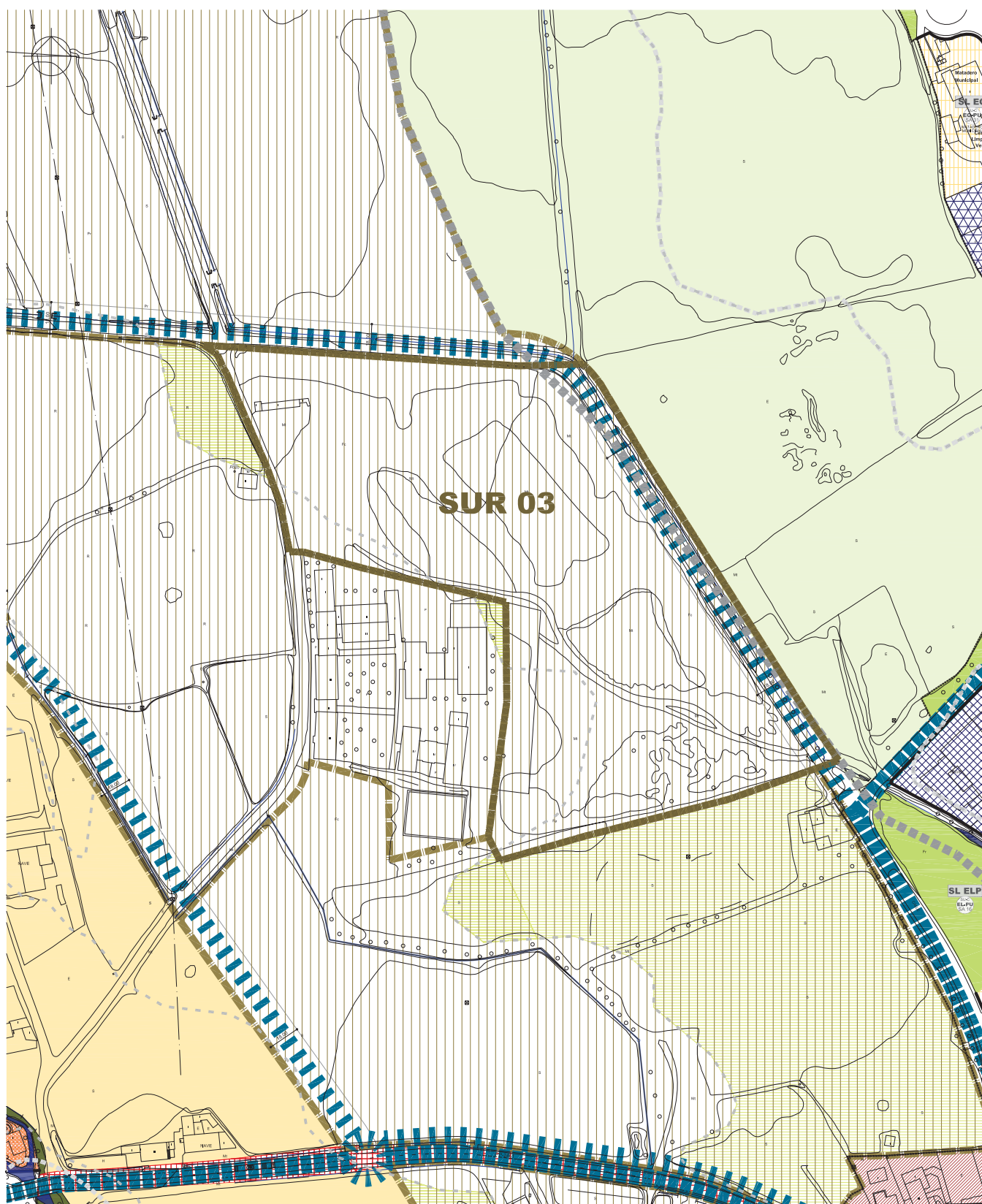
Ordenación Detallada mediante Plan Parcial.

La Aprobación del Plan Parcial estará condicionada al visto bueno o informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero

4. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

Observaciones
La cesión correspondiente al sistema local de Espacios Libres Públicos se localizará preferentemente en el límite del sector con los SUR 05 y 06, y su urbanización no superará el 40% de la superficie total del Espacio Libre garantizando la correcta permeabilidad natural del terreno. Al menos el 15% de la edificabilidad del sector deberá destinarse a Uso Terciario. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la Normativa Urbanística

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE



----- LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



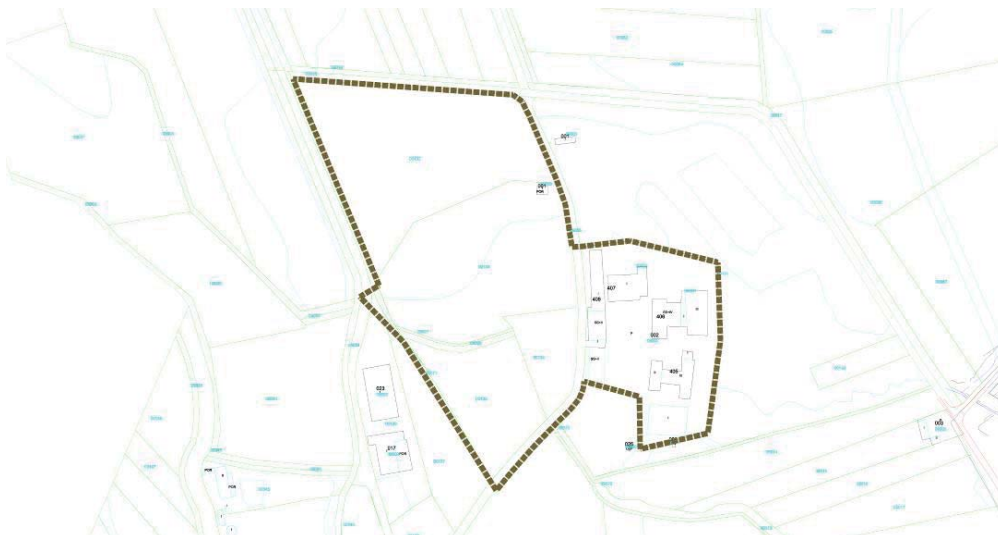
VIARIO ESTRUCTURANTE

ÁREAS NO EDIFICABLES

SUELO URBANIZABLE

1. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR.

SECTOR N°	SUR 04
Plano de Ordenación en el que se localiza gráficamente el sector	DN-PO-03-03
Superficie del Sector	62.758 m²



(Entorno con parcelario catastral)

2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

Índice edificabilidad máxima	0,50 m²/m²
Uso predominante	MIXTO (Industria Urbana)
Edificabilidad máxima total	31.379,00 m²
Ordenanzas de edificación	Privado: I-U, T, R-E, R-BL, R-U1, R-U2, EQ-Pr Público: EQ-Pu; SU; EL-Pu; VP

Densidad	
Nº máximo de viviendas / Ha =30 viv/Ha (para el 45% máximo de la edificabilidad total)	84

Cesiones sistema local
Cesiones mínimas s/RUCyL. Cesión del Viario estructurante según posición y dimensión dibujadas en los Planos de Ordenación.

Plazos e índices	
Plazos para establecer la Ordenación Detallada:	8 años máximo
Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:	8 años desde la entrada en vigor del instrumento que establezca la ordenación detallada
Índice de integración social:	30 %

3. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

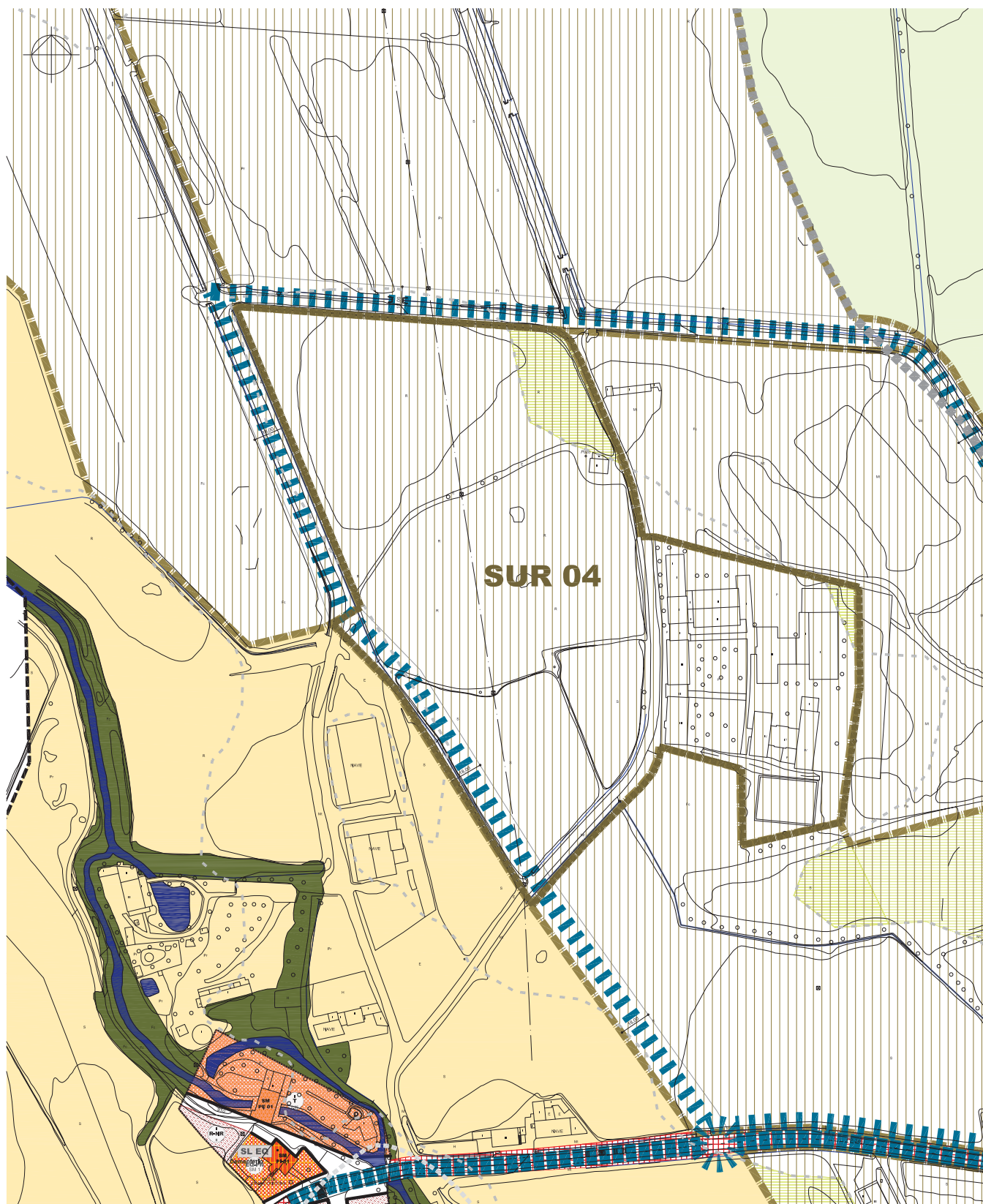
Ordenación Detallada mediante Plan Parcial.

La Aprobación del Plan Parcial estará condicionada al visto bueno o informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero

4. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

Observaciones
La cesión correspondiente al sistema local de Espacios Libres Públicos se localizará preferentemente en el límite del sector con el SUR 03, y su urbanización no superará el 40% de la superficie total del Espacio Libre garantizando la correcta permeabilidad natural del terreno.
Al menos el 10% de la edificabilidad del sector deberá destinarse a Uso Terciario y un máximo de 45% a usos residenciales.
Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la Normativa Urbanística.
Se establecerán Convenios Urbanísticos y de Gestión con el objeto de valorar, programar y establecer el sistema de asignación de las cargas derivadas de la mejora de las redes de servicios urbanos requeridas para el desarrollo del sector.

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL EN PÁGINA SIGUIENTE



..... LÍMITE SUELO URBANO

SECTOR

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



VIARIO ESTRUCTURANTE

ÁREAS NO EDIFICABLES

ANEXO 2: **FICHAS CATASTRALES**

SECTOR SUR 01

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 34157A112000390000YF

PARCELA

Superficie gráfica: 22.858 m2
Participación del inmueble: 100.00 %
Tipo:



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 112 Parcela 39
EMPORQUERA, SALDAÑA [PALENCIA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo	Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
	a	CR Labor o labradío regadío	03	12 395
	b	CR Labor o labradío regadío	02	7 837
	c	RI Arboles de ribera	00	1 868

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles , 20 de Abril de 2022

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 34157A112000410000YT

PARCELA

Superficie gráfica: 19.454 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 112 Parcela 41
EMPORQUERA, SALDAÑA [PALENCIA]
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo		Intensidad Productiva	Superficie m²
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento		
	CR Labor o labrado regadio	03	3.398
a			
b	CR Labor o labrado regadio	02	16.602

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles , 20 de Abril de 2022

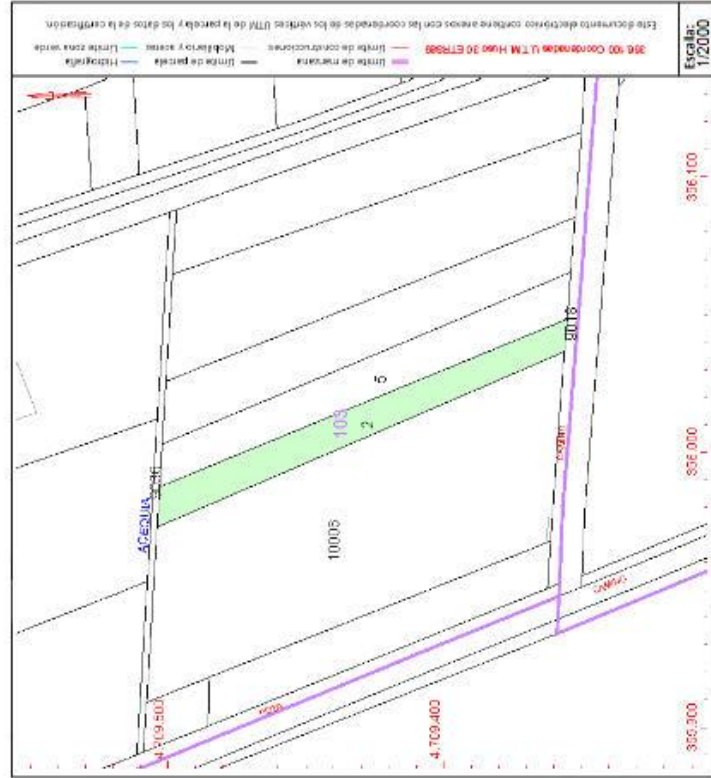
SECTOR SUR 02

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 34157A103000020000YJ

PARCELA

Superficie gráfica: 1.884 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 103 Parcela 2
EMPORQUERA, SALDAÑA [PALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	CR Labor o labrado regado	02	1.805

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

GOBIERNO
DE ESPAÑA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

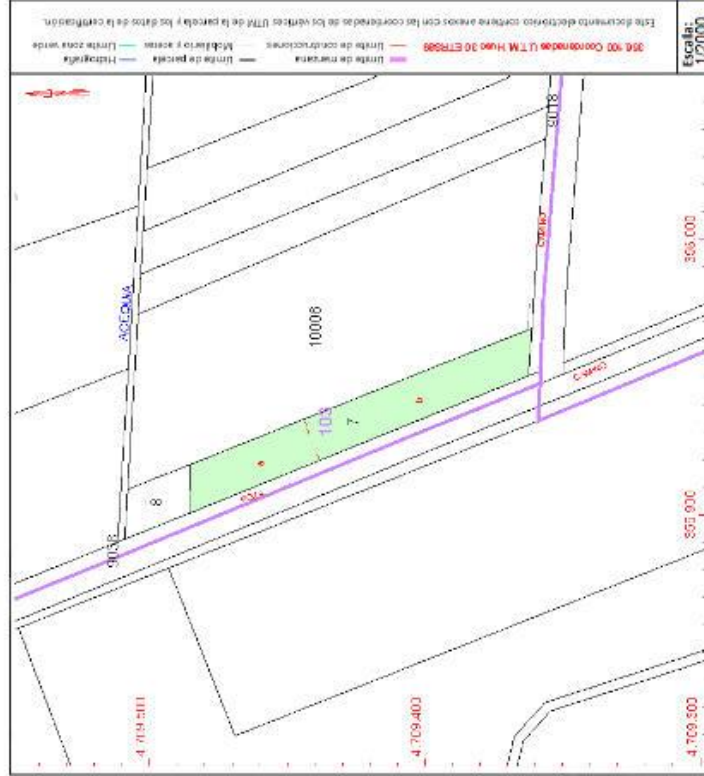
Miércoles, 20 de Abril de 2022

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 34157A103000070000YH

PARCELA

Superficie gráfica: 2.116 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 103 Parcela 7
EMPORQUERA, SALDAÑA [PALENCIA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	CR Labor o labrado regadio	02	766
b	CR Labor o labrado regadio	03	1.248

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles, 20 de Abril de 2022

Referencia catastral: 34157A103000080000YW

PARCELA

Superficie gráfica: 406 m2
Participación del Inmueble: 100.00 %
Tipo:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 103 Parcela 8
EMPORQUERA SALDAÑA [PALENCIA]

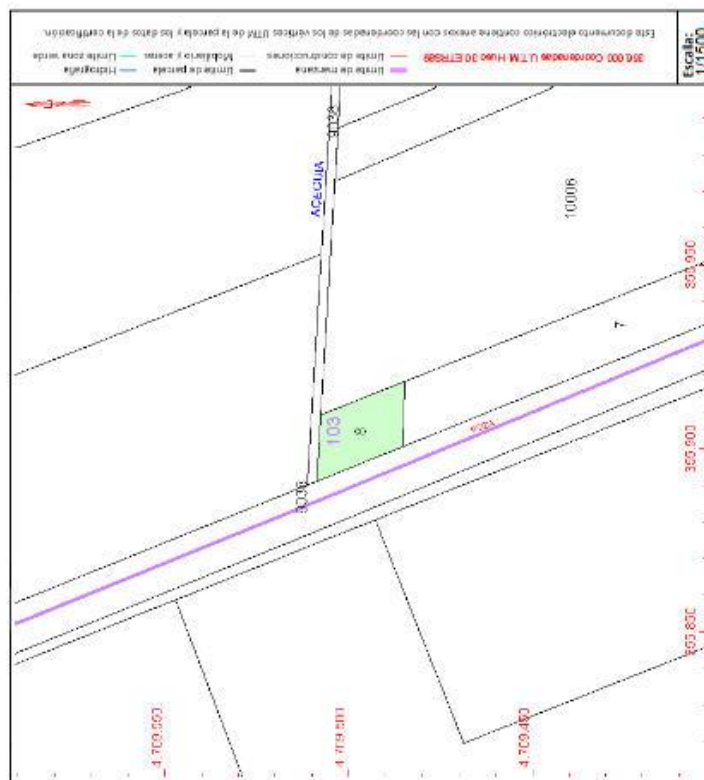
Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agraño

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo	Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0		CR Labor o abastecimiento	03	380



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

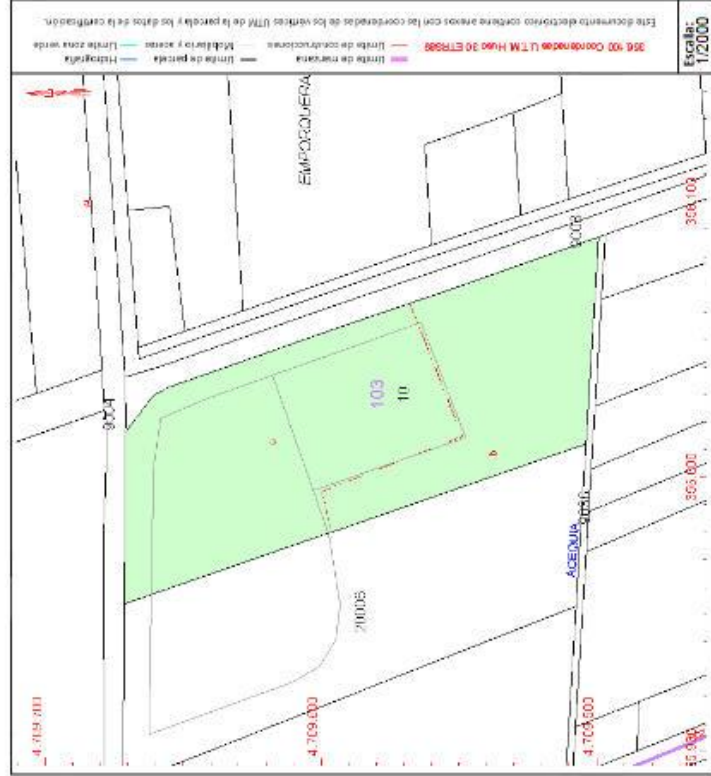
Miércoles, 20 de Abril de 2022

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 34157A1030001000000YH

PARCELA

Superficie gráfica: 12.338 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 103 Parcela 10
EMPORQUERA, SALDAÑA [PALENCIA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	CR Labor o labrado regadio	03	7.729
b	CR Labor o labrado regadio	02	4.915

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles, 20 de Abril de 2022

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 34157A103000740000YH

PARCELA

Superficie gráfica: 5,030 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 103 Parcela 74
EMPORQUERA, SALDAÑA [PALENCIA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo	Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a		CR Labor o labrado regadio	02	4.335
b		CR Labor o labrado regadio	02	694

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles, 20 de Abril de 2022

Referencia catastral: 34157A103000750000YW

Superficie gráfica: 4.402 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 103 Parcela 75
EMPORQUERA SALDAÑA [PALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo	Superficie m ²	Superficie m ²
0	02	4.340



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

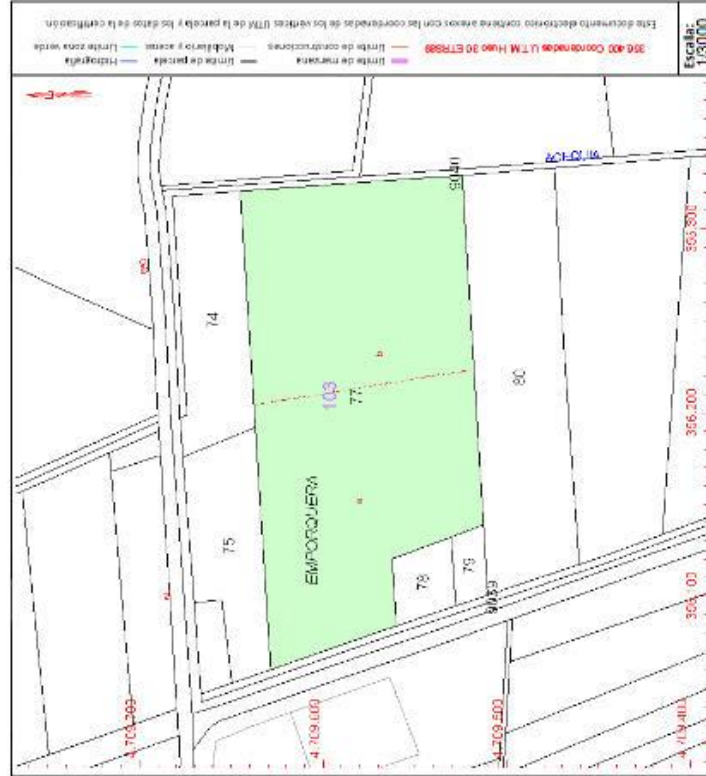
Miércoles, 20 de Abril de 2022

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 34157A103000770000YB

PARCELA

Superficie gráfica: 27.598 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 103 Parcela 77
EMPORQUERA, SALDAÑA [PALENCIA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo	Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a		CR Labor o labrado regadio	02	14.166
b		CR Labor o labrado regadio	03	13.434

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles, 20 de Abril de 2022

Referencia catastral: 34157A103000790000YG

PARCELA

Superficie gráfica: 676 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 103 Parcela 79
EMPORQUERA, SALDAÑA [PALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	CF Labor o abastecimiento regadio	02	676



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles, 20 de Abril de 2022



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 103 Parcela 80
EMPORQUERA, SALDAÑA (PALENCIA)

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	CR Labor o labrado regadio	03	5.114
b	CR Labor o labrado regadio	02	6.017

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

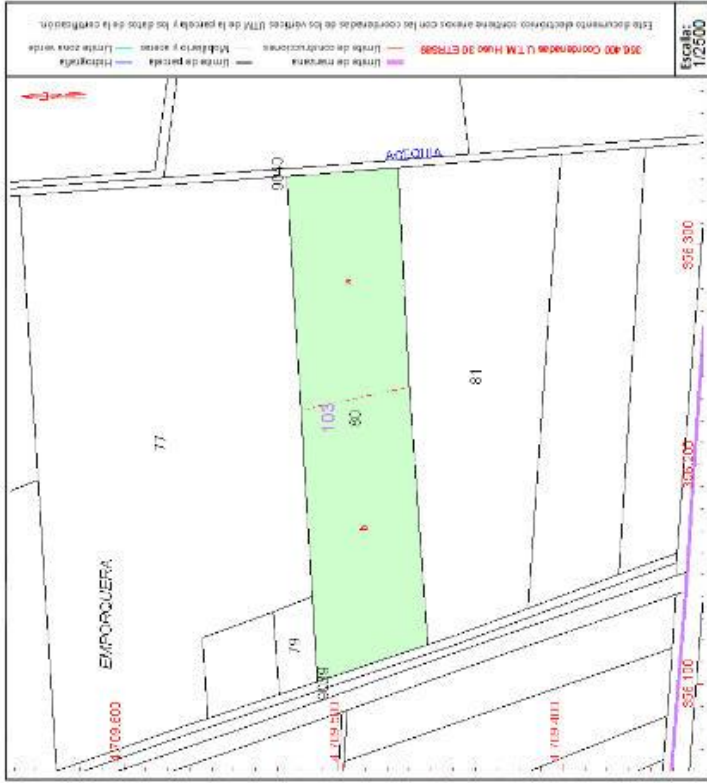
Referencia catastral: 34157A103000800000YB

PARCELA

Superficie gráfica: 11.130 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

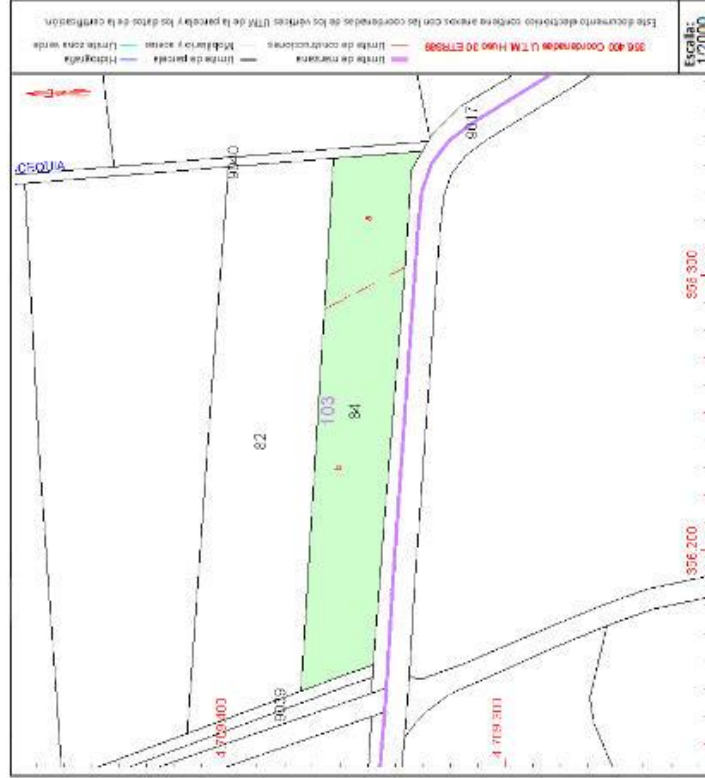
Miércoles, 20 de Abril de 2022

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 34157A103000840000YP

PARCELA

Superficie gráfica: 5.153 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 103 Parcela 84
EMPORQUERA, SALDAÑA [PALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo	Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a		CR Labor o labrado regadio	01	1.376
b		CR Labor o labrado regadio	03	3.778

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles, 20 de Abril de 2022

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 34157A103100060001UB

PARCELA

Superficie gráfica: 9.453 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: SALDAÑA

Código registral único: 3407000853404

Fecha coordinación: 08/08/2019

Miércoles, 20 de Abril de 2022

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SPT".

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 103 Parcela 10006

EMPORQUERA, SALDAÑA [PALENCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 4.187 m2

Año construcción: 2018

Construcción

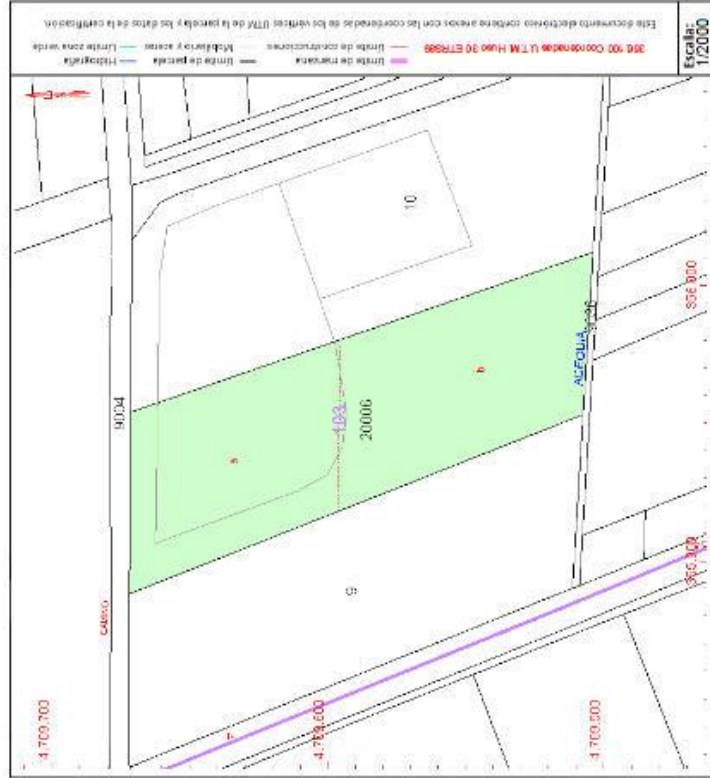
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL	E0001	52
INDUSTRIAL	E0002	32
INDUSTRIAL	E0003	32
INDUSTRIAL	E0004	32
ALMACEN	E0001	1.500
ALMACEN	E0002	481
OBR URB INT	E0003	2.055

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 34157A1032000600000Y1

PARCELA

Superficie gráfica: 10.204 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 103 Parcela 20008
EMPORQUERA, SALDAÑA [PALENCIA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	RI Arboles de fibra		00	4.825
b	RI Arboles de fibra		00	5.378

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles, 20 de Abril de 2022

SECTOR SUR 03

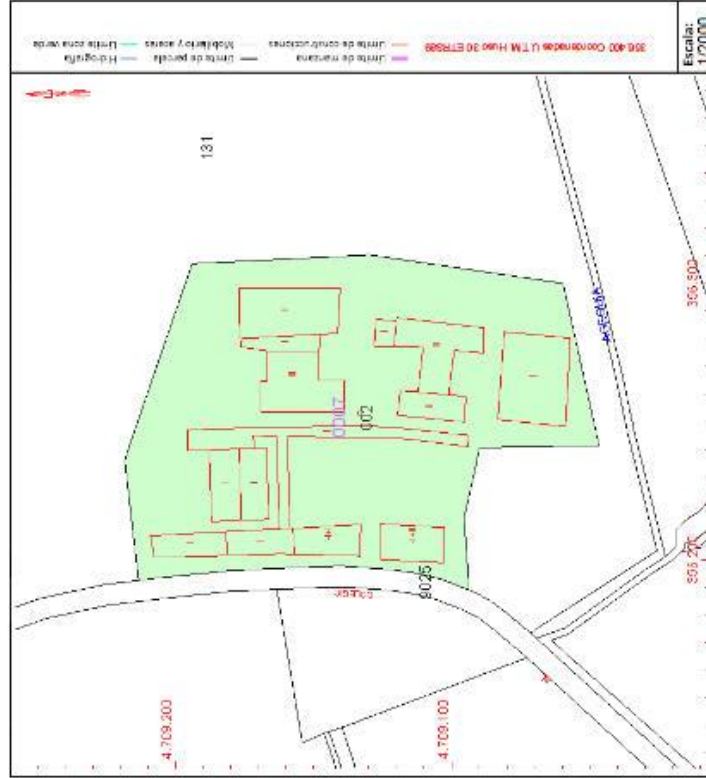
SECTOR SUR 04

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 000700200UN50H-00001ID

PARCELA

Superficie gráfica: 15.531 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
DS DISEMINADOS 111
34100 SALDAÑA [PALENCIA]

Clase: URBANO
Uso principal: Cultural
Superficie construida: 8.958 m²
Año construcción: 1985

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
ENSEÑANZA	E-1/01	548
ENSEÑANZA	E/00/01	4.202
ENSEÑANZA	E/01/01	2.408
ENSEÑANZA	E/02/01	1.025
DEPORTIVO	E/00/02	776

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

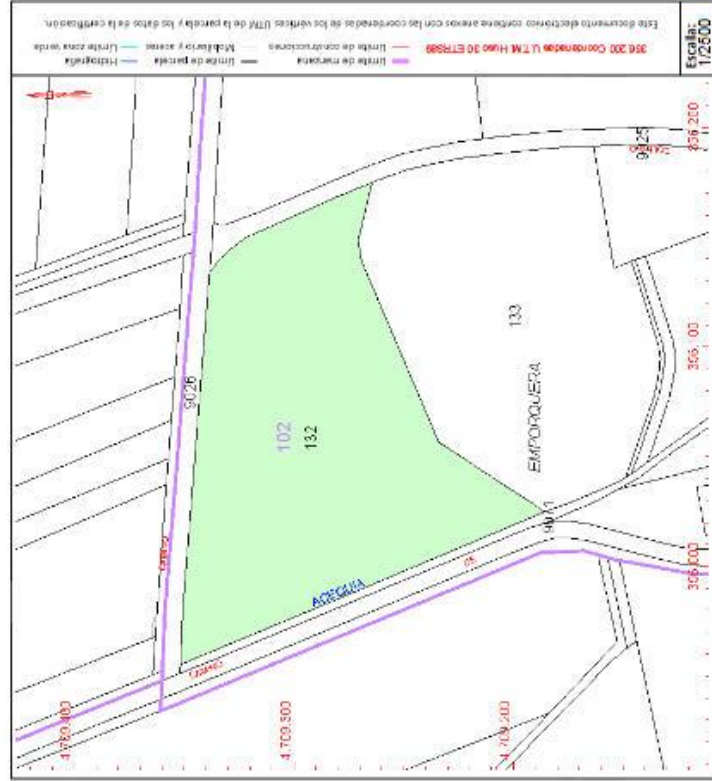
Miércoles , 20 de Abril de 2022

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 34157A102001320000YA

PARCELA

Superficie gráfica: 18.333 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 102 Parcela 132
EMPORQUERA, SALDAÑA (PALENCIA)

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo		Intensidad Productiva	Superficie m ²
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	02	17.320
0	CR Labor o labrado regadio		

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles , 20 de Abril de 2022

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 34157A1020013300000YB

PARCELA

Superficie gráfica: 15.896 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 102 Parcela 133 000700100UN50H
EMPORQUERA. SALDAÑA [PALENCIA]

Clase: RÚSTICO

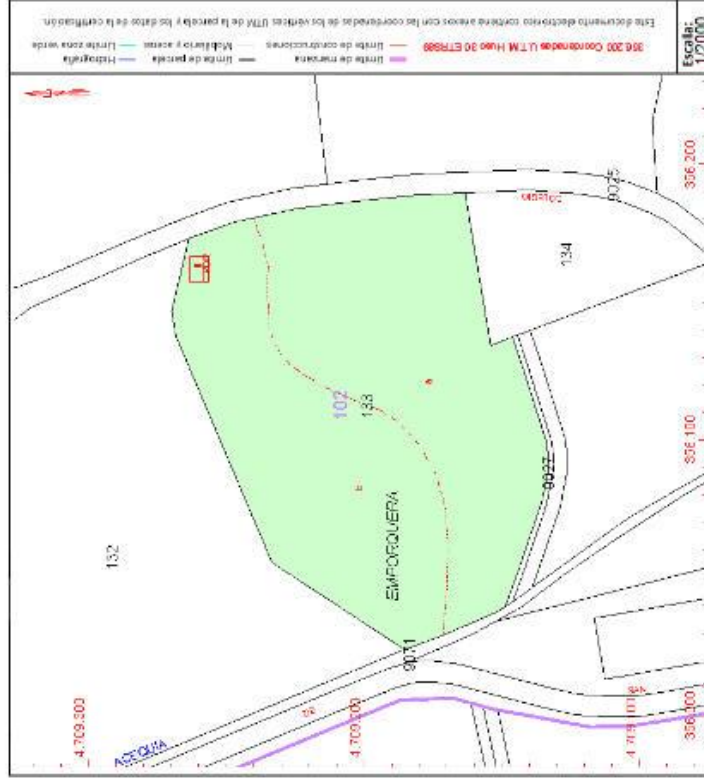
Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	CR Labor o labrado regadio	01	9.435
b	CR Labor o labrado regadio	02	7.384



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles, 20 de Abril de 2022

Referencia catastral: 34157A102001340000YY

PARCELA

Superficie gráfica: 3.079 m²

Participación del inmueble: 100.00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles, 20 de Abril de 2022

GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 102 Parcela 134

EMPORQUERA SALDAÑA [PALENCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

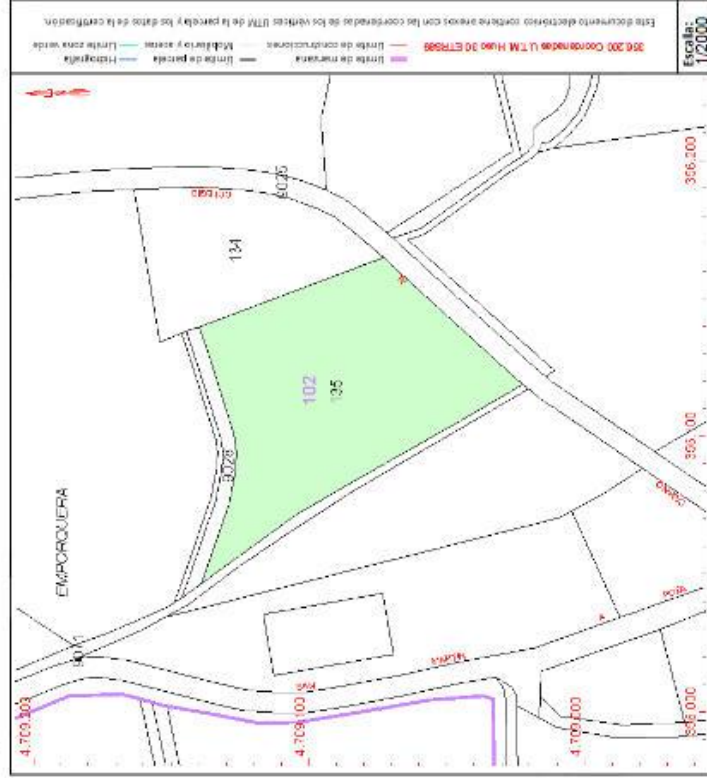
Cultivo	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
Subparcela	CS Labor o abarado regadio	01	3,200
0			

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 34157A102001350000YG

PARCELA

Superficie gráfica: 8.714 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 102 Parcela 135
EMPORQUERA, SALDAÑA [PALENCIA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0		CR Labor o labrado regadio	01	7.260

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

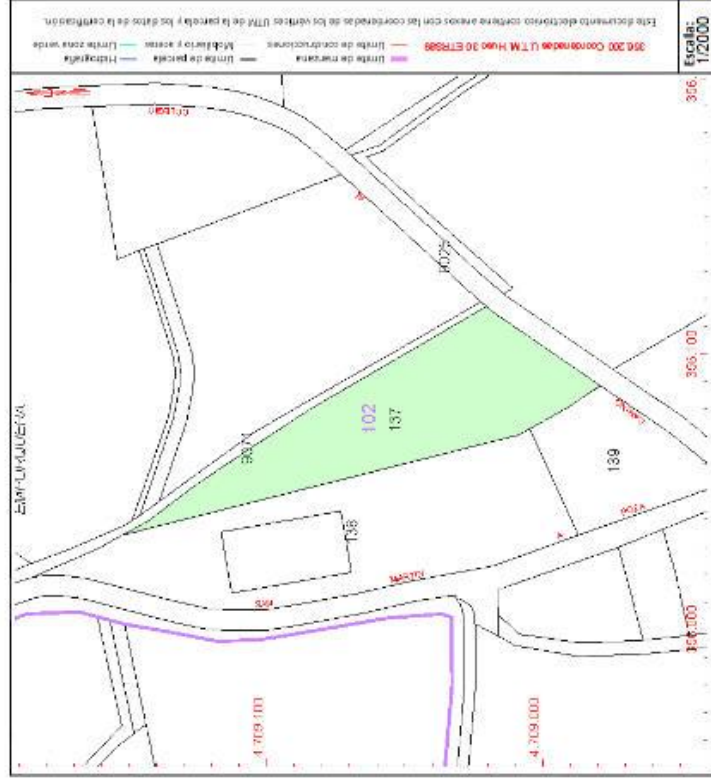
Miércoles , 20 de Abril de 2022

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 34157A102001370000VP

PARCELA

Superficie gráfica: 4.538 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 102 Parcela 137
EMPORQUERA, SALDAÑA [PALENCIA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	0	CR Labor o labrado regadio	01	4.200

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

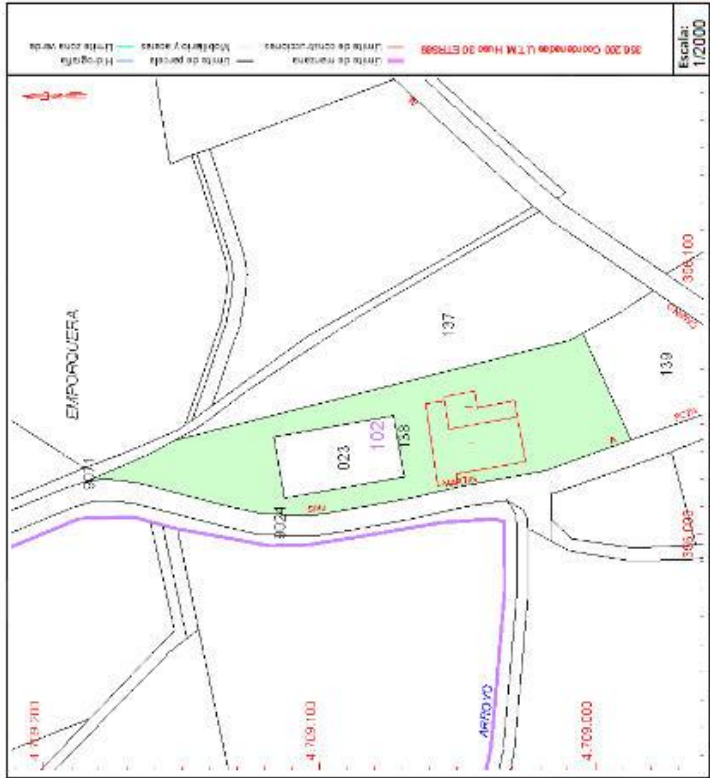
Miércoles , 20 de Abril de 2022

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 34157A102001380000YL

PARCELA

Superficie gráfica: 5.377 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 102 Parcela 138
EMPORQUERA, SALDAÑA [PALENCIA]
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida: 845 m²
Año construcción: 1983

Construcción		
Destino	Exalera / Planta / Puerta	Superficie m²
AGRARIO	E/00.01	630
AGRARIO	E/00.02	215

Cultivo		
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Superficie m²
0	PR Prado o Praderas de regadío	4.117

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles, 20 de Abril de 2022

ANEXO 3: **ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

PLANOS:

PLANOS DE INFORMACIÓN

- Plano 1: Situación en el municipio
- Plano 2: Situación sobre las N.U.M.
- Plano 3: Delimitación del área de intervención
- Plano 4: Ortofotografía
- Plano 5: Estado actual: topografía, hidrografía y vegetación.
- Plano 6: Estructura de la propiedad
- Plano 7: Dotaciones urbanísticas existentes

PLANOS DE ORDENACIÓN

- Plano 8: Calificación urbanística
- Plano 9: Espacios libres públicos y equipamientos
- Plano 10: Red de vías públicas
- Plano 11: Propuesta de parcelación (no vinculante)
- Plano 12: Servicios urbanos: esquema de abastecimiento y riego
- Plano 13: Servicios urbanos: esquema de saneamiento
- Plano 14: Servicios urbanos: esquema de electricidad
- Plano 15: Servicios urbanos: esquema de alumbrado público
- Plano 16: Servicios urbanos: esquema de red de telecomunicaciones
- Plano 17: Plan de etapas