
PROYECTO

DE

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA
DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO**

DE

**VILLAHÁN
(PALENCIA)**

Arquitecto

D. RUBEN PAULINO MERINO GOMEZ

COLEGIADO C.O.A.L. Nº 3565

INDICE

MEMORIA

GENERALIDADES
ANTECEDENTES
OBJETO
SITUACIÓN
ÁMBITO DE ACTUACIÓN:
PLANEAMIENTO VIGENTE:
JUSTIFICACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN:
DOCUMENTACIÓN
MARCO LEGAL
PLANEAMIENTO PROPUESTO:
CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE:

MEMORIA AMBIENTAL

ASPECTOS RELEVANTES DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE EN EL
ÁMBITO DE ACTUACIÓN
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES DE LAS ZONAS AFECTADAS POR LA
MODIFICACIÓN PUNTUAL
PROBLEMAS AMBIENTALES RELEVANTES
OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
EFECTOS DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE
PLANEAMIENTO EN EL MEDIO AMBIENTE
ALTERNATIVAS CONSIDERADAS
MEDIDAS PREVISTA PARA PREVENIR EFECTOS NEGATIVOS AL MEDIO
AMBIENTE
MEDIDAS DE SUPERVISIÓN

MEMORIA VINCULANTE

OBJETO
JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.
IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS
DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN.
ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO
TERRITORIAL Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.
RESUMEN EJECUTIVO.

ANEJO A MEMORIA

ANTECEDENTES
OBJETO

MEMORIA**GENERALIDADES****ANTECEDENTES:**

En el Municipio de Villahán se encuentra vigente la Delimitación de Suelo Urbano, redactada y aprobadas, según el PLAU de la Junta de Castilla y León el 1/1/1977, siendo su único contenido un plano bastante esquemático de la correspondiente delimitación de suelo urbano, fechado en septiembre de ese mismo año (1977).

OBJETO:

Se redacta el presente proyecto para tramitar ante la administración competente una Modificación Puntual de la Delimitación de Suelo Urbano de Villahán, por encargo de D. Ana María Rodríguez Esguevillas, con DNI 12.706.428-D, y domicilio, a efecto de notificaciones en C/ Antonio de Mendoza , Nº 26, 3ºD de Santander (Cantabria).

Se redacta la presente modificación puntual con el fin de cambiar la clasificación del suelo del terreno incluido en el ámbito de actuación, pasando de su actual clasificación como Suelo No Urbanizable (Suelo Rústico Común) a su nueva clasificación como Suelo Urbano.

SITUACIÓN:

El área sobre el que se pretende realizar la modificación puntual se encuentra ubicada en la localidad de Villahán, localizada según su referencia catastral como:

Referencia Catastral: 34210A007000820000UY

Polígono 7, Parcela 82 en el sitio de El Trillo. Villahán (Palencia).

Dicha parcela, que es sobre la que se pretende realizar la modificación puntual correspondiente, da frente al borde del actual suelo urbano de la localidad de Villahán, y más concretamente a la Calle de la Viña.

Junto con la parcela anterior, la presente modificación afecta también a las siguientes parcelas

Parcela afectada	Ref.Catastral	Sup (m2)
CL VIÑAS 24, Suelo	6363401VM0566S0001YZ	42,00
CL VIÑAS, Viario Público	--	200,00

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

El ámbito de actuación de la presente modificación puntual de planeamiento vigente viene reflejado en la documentación gráfica adjunta.

La presente modificación actúa tan solo sobre las parcelas, propiedad de Dña. Ana María Rodríguez Esguevillas, así como sobre el camino frontal ubicado al sureste de la misma, de titularidad pública, y que es denominado como Calle La Viña y cuyo destino seguirá siendo el de viario público, tal y como lo es en la actualidad.

La superficie de la parcela incluida en el ámbito de actuación y objeto de la presente modificación puntual de planeamiento es de 898 m², a los que habría que añadir la superficie correspondiente al viario público, que se estima en aproximadamente 200 m².

Fichas catastrales de las dos parcelas (propiedad escritural única) afectadas por la presente modificación puntual de la DSU de Villahán.

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de VILLAHAN Provincia de PALENCIA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
34210A007000820000UY

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
Polígono 7 Parcela 82
EL TRILLO. VILLAHAN (PALENCIA)

USO LOCAL PRINCIPAL: **Agrario [Labor o Labradío seco 04]** AÑO CONSTRUCCIÓN: **--**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): **--**

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
Polígono 7 Parcela 82
EL TRILLO. VILLAHAN (PALENCIA)

SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): **--** SUPERFICIE SUELO (m²): **856** TIPO DE FINCA: **--**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

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.

Viernes , 5 de Junio de 2015

- 406,300 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de VILLAHAN Provincia de PALENCIA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6363401VM0566S0001YZ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CL VIÑAS 24 Suelo
34257 VILLAHAN (PALENCIA)

USO LOCAL PRINCIPAL: **Suelo sin edif.** AÑO CONSTRUCCIÓN: **--**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): **--**

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
CL VIÑAS 24
VILLAHAN (PALENCIA)

SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): **0** SUPERFICIE SUELO (m²): **42** TIPO DE FINCA: **Suelo sin edificar**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500

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.

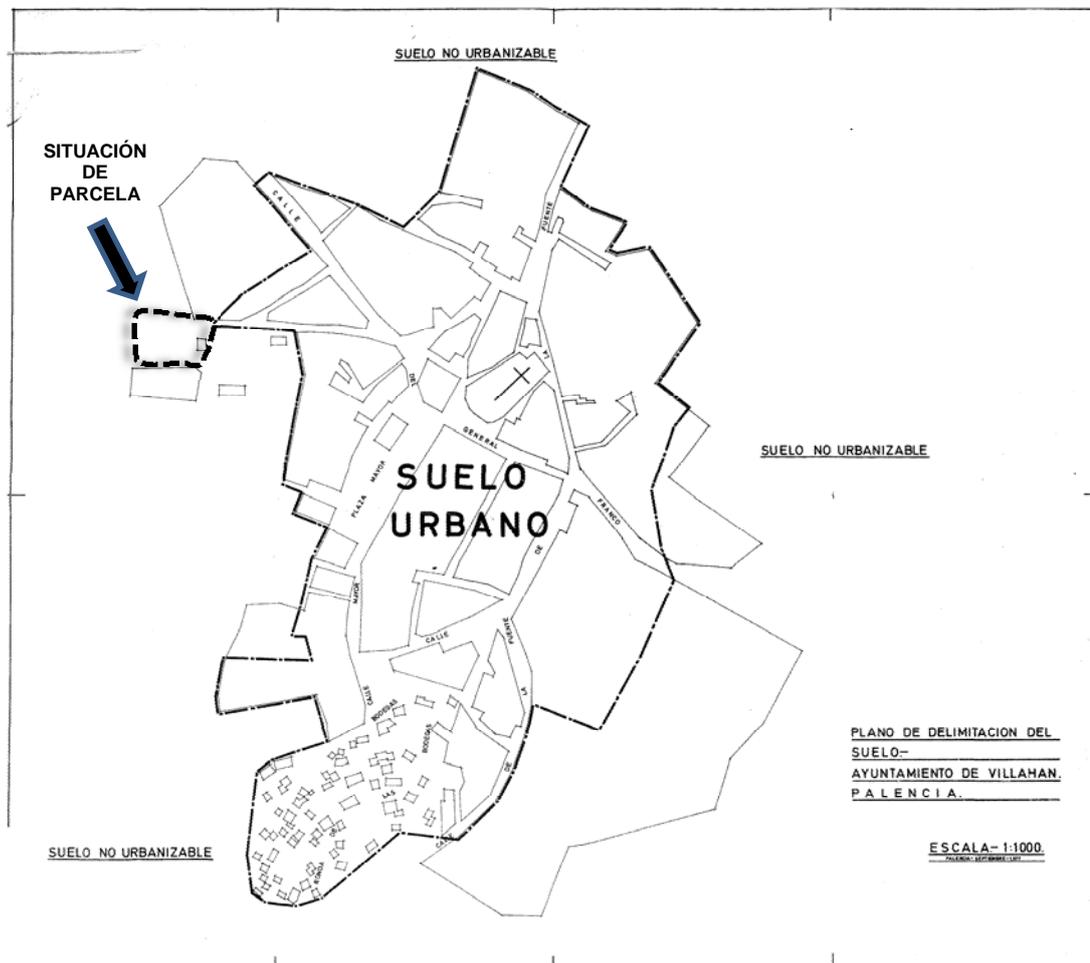
Martes , 8 de Septiembre de 2015

- 406,280 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

PLANEAMIENTO VIGENTE:

La Delimitación de Suelo Urbano de la localidad de Villahán clasifica el suelo del ámbito de actuación como Suelo No Urbanizable, como una de las distintas categorías que se utilizaban en esa época para denominar al Suelo Rústico.

Según el técnico que suscribe, se podría decir que, actualizando la nomenclatura de la clasificación de suelo utilizada en la Delimitación de Suelo Urbano de la localidad, la parcela en estudio podría ser clasificada, hoy en día, como Suelo Rústico Común.



No existiendo normativa urbanística en la localidad, se estudiará dicho suelo según lo dispuesto en el **REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN** (Decreto 22/2004, de 29 de enero) en donde se establece:

Sección 4ª.- Suelo rústico**Artículo 30.- Criterios de clasificación**

El suelo rústico es el conjunto de terrenos que deben ser protegidos del proceso de urbanización.

Artículo 31.- Suelo rústico común

Dentro del suelo rústico, deben incluirse en la categoría de suelo rústico común los terrenos que deban ser protegidos del proceso de urbanización pero no precisen ser incluidos en ninguna de las categorías señaladas en los artículos siguientes.

Artículo 59.- Régimen del suelo rústico común

En suelo rústico común se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Son usos permitidos:

1º.- Los citados en la letra a) del artículo 57

2º.- Los citados en la letra c) del artículo 57, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

b) Son usos sujetos a autorización todos los demás citados en el artículo 57.

c) Son usos prohibidos todos los no citados en los artículos 56 y 57.

Artículo 56.– Derechos ordinarios en suelo rústico

Los propietarios de suelo rústico tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.

Artículo 57.– Derechos excepcionales en suelo rústico

Además de los derechos ordinarios establecidos en el artículo anterior, en suelo rústico pueden autorizarse los siguientes usos excepcionales, en las condiciones establecidas en los artículos 58 a 65 para cada categoría de suelo, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos:

- a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- b) Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
 - 1º.– El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
 - 2º.– La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
 - 3º.– La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
 - 4º.– El saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - 5º.– La recogida y tratamiento de residuos.
 - 6º.– Las telecomunicaciones.
 - 7º.– Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
- d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.
- f) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- g) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
 - 1º.– Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
 - 2º.– Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

JUSTIFICACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN:

El límite del actual suelo urbano se ciñe en su práctica totalidad al casco urbano consolidado, sin que exista un mercado en este suelo que permita mediante la mecánica de oferta-demanda poner en escena suelo que posibilite la construcción de nuevas viviendas.

El titular de la parcela pretende la construcción de una vivienda unifamiliar, siendo este el único suelo que puede destinar a tal fin.

La parcela objeto de cambio de clasificación de suelo cuenta en sus inmediaciones con todos los servicios urbanísticos precisos para ser declarada como suelo urbano consolidado.

La parcela se encuentra en contacto directo con el suelo urbano y la ordenanza de aplicación adoptada para la construcción en la parcela, en ausencia de normativa urbanística municipal alguna, sería la indicada en las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de la provincia de Palencia (DOTAS), como ORDENANZA DE EDIFICACIÓN EN LAS ÁREAS DE BORDE.

DOCUMENTACIÓN

Acorde con el Artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

Modificaciones:

... debe contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que hagan referencia a los siguientes aspectos:

1º.-La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

2º.-La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

3º.-El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

MARCO LEGAL

En la actualidad le es de aplicación la legislación siguiente:

LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

Legislación estatal:

- Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en sus artículos vigentes)
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo

Legislación autonómica

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Ley 10/2002, de 10 de julio, Ley de Modificación de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

NORMATIVA SECTORIAL

- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico
- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos
- Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León
- Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de Castilla y León
- Real Decreto 1/01, de 20 de julio, Texto Refundido de la Ley de Aguas

La modificación propuesta supone un cambio de la clasificación del suelo dentro del ámbito de actuación.

La modificación puntual de la Delimitación de Suelo requiere de una tramitación idéntica a la necesaria para realizar la aprobación de Normas Urbanísticas, por lo que será preceptiva la aprobación inicial por el plenario municipal, el sometimiento durante un periodo de al menos un mes de información pública, la aprobación provisional posterior en los términos señalados por la Ley del Suelo y sus Reglamentos, con la remisión finalmente a la Comisión Provincial de Urbanismo que elevará la aprobación a definitiva.

PLANEAMIENTO PROPUESTO:

La presente modificación afecta a las siguientes parcelas

Parcela afectada	Ref.Catastral	SNU (m2)	SU (m2)
Polígono 7, parcela 82	34210A007000820000UY	856,00	856,00
CL VIÑAS 24, Suelo	6363401VM0566S0001YZ	42,00	42,00
CL VIÑAS, Viario Público	--	200,00	200,00

y tiene como único fin, cambiar la clasificación de las mismas, actualmente de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano.

Serán de aplicación todas y cada una de las determinaciones que con carácter tanto general como particular fijan las Normas vigentes para este tipo de suelo, que la presente modificación no varían, y que tal y como se ha indicado serían las establecidas en Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de la provincia de Palencia (DOTAS), como Ordenanza de Edificación en las Áreas de Borde.

A continuación se muestra la correspondiente Ordenanza, que sería de aplicación en la parcela resultante.

Artículo 91. CONDICIONES DE LA ORDENANZA DE EDIFICACIÓN EN LAS ÁREAS DE BORDE**(P)**

1. A efectos de estas Directrices se consideran como "Área de borde" las parcelas que estando en suelo urbano no se puedan considerar como tejido tradicional. Se corresponde con el espacio de crecimiento y transformación de los núcleos tradicionales; en un contexto donde conviven construcciones recientes, más o menos dispersas, habitualmente unifamiliares, que no respetan la tipología tradicional. Se trata de las áreas que configuran los bordes de los núcleos tradicionales en los que ha habido un crecimiento durante el último tercio del siglo XX. Corresponden a zonas urbanizadas y edificadas de forma reciente donde prima la tipología de vivienda unifamiliar aislada o adosada. Estas áreas son especialmente importantes por varios aspectos: desafortunadamente son las elegidas para la mayor parte de la nueva demanda de viviendas, como alternativa a los tejidos tradicionales. Por otra parte, son áreas de borde en la mayor parte de los casos construidas sobre la estructura de caminos y carreteras de acceso, por lo que su impacto visual es significativo.

Con objeto de poder respetar la adaptación a su entorno estas Directrices establecen una serie de aspectos que garanticen una mínima adaptación e integración respecto a los materiales y volúmenes que deben ser respetados.

2. El control de las condiciones de edificación en estas áreas se enfrenta a la doble dificultad de permitir una cierta flexibilidad al tratarse de espacios menos importantes y con demandas específicas, y de paliar en lo posible el impacto que producen en los núcleos históricos al ser estas áreas sus nuevas fachadas urbanas. Para ello se opta por una cierta libertad compositiva con un respeto a algunos aspectos significativos de colores y materiales.

3. La Ordenanza de edificación en el Tejido de Borde establece los siguientes parámetros:

a. Regulación de parcela mínima.-

1º.- Se considera como parcela mínima aquella cuya superficie permita la autorización sobre ella de uso residencial, en vivienda unifamiliar asiladas o adosada o el resto de usos admisibles en condiciones de seguridad y salubridad.

2º.- Toda parcela debe tener un acceso directo de la misma desde viario de uso público libre de obstáculos, que permita a los vehículos de emergencia con una sección mínima de 3 m que permita los radios de giro y gálibo adecuados.

3º.- A efectos de posibilitar la segregación de parcelas existentes, se considera que las parcelas resultantes deben tener una superficie mayor de 400 m² y un frente mínimo de 12 m.

*Directrices de Ordenación Provincial de Palencia***NORMATIVA**

b. Edificación principal, patio o jardín y otras edificaciones.-

1º.- A efectos de la regulación de la ocupación de parcela, se distinguen tres conceptos: edificación principal, patio o jardín y otras edificaciones.

2º.- Se considera edificación principal aquella que tiene como mayoritario el uso residencial. Se considera como patio o jardín al espacio no edificado con uso privativo. Se consideran como otras edificaciones las edificación auxiliares que tienen como usos mayoritarios otros compatibles y que son complementarios a los anteriores; corresponden con garajes, almacenes y otras análogas.

c. Altura máxima de la edificación y rasantes.-

1º.- La altura máxima de la edificación residencial es de baja más una, con un total de 7'5 m hasta la cornisa.

2º.- En caso de reforma, rehabilitación o ampliación de construcciones o instalaciones existentes, la altura máxima es la existente siempre que ésta hubiera sido edificada con anterioridad a 1960 y que sea inferior a tres plantas.

3º.- Esta altura se mide desde la rasante natural del terreno donde se levante la edificación hasta la altura de cornisa sobre el punto medio de la fachada que se pretende medir. En el caso de terrenos con fuertes pendientes, en núcleos en los que por sus características topográficas u otras singulares, se puede autorizar la construcción de hasta tres plantas, siempre que una de ellas tenga carácter de semisótano o bien bajo cubierta.

4º.- Las edificaciones complementarias tendrán una altura de planta baja con un máximo de 4'5 m de altura de cornisa.

5º.- Con carácter general la edificación debe retranquearse respecto a los frentes a la vía pública y respecto a los linderos a otras parcelas, un mínimo de 3 m. Se exceptúan de esa obligación: a) las parcelas colindantes con edificaciones sobre la alineación, b) las que se deriven de mantenimiento de derechos de vistas y luces u todo tipo de cargas sobre la propiedad, y c) las edificaciones auxiliares, que se podrán adosar a lindero con otra parcela siempre que no superen los 3'5 m de altura; asimismo estas edificaciones se podrán alinear si fuera constatado en las parcelas colindantes esta situación, o tradicional en el núcleo.

d. Usos de la edificación.-

1º.- En tanto en cuanto no se elabore planeamiento urbanístico municipal específico, y dentro del uso residencial, sólo se permite la vivienda unifamiliar con acceso directo a vía pública, quedando excluida la vivienda colectiva.

2º.- El uso predominante sobre las parcelas del tejido de borde puede ser el residencial en vivienda unifamiliar o bien el resto de los establecidos como

*Directrices de Ordenación Provincial de Palencia***NORMATIVA**

usos compatibles en el artículo 105. Se consideran como prohibidos aquellos comprendidos entre las actividades clasificadas que por motivos evidentes de ruido, insalubridad o peligrosidad sean incompatibles con el uso residencial.

e. Ocupación de parcela y posición de la edificación. La edificación principal y jardín y edificación complementaria.-

1º.-La edificación principal podrá ocupar hasta el 70% en las parcelas existentes menores de 400 m². En parcelas de entre 400 y 500 m² se deberá de garantizar la existencia de un espacio no edificado (patio o jardín) con una superficie mínima 50% de la parcela.

2º.-En parcelas de superficie de entre 500 y 1.000 m² no se podrá ocupar por la edificación principal más de un 40% de la superficie.

3º.-En las parcelas mayores de 1.000 m² la ocupación máxima será del 35% de la superficie.

f. Ocupación de parcela y posición de la edificación: el Patio, obligatoriedad, superficie mínima de patio y posición del mismo.-

1º.-En función de su relevancia como espacio no edificado asociado a las edificaciones, es obligatoria la existencia de un espacio libre no edificado (patio o jardín).

2º.-Por ello se considera obligatoria la disposición de un jardín o espacio no edificado en toda parcela de nueva construcción cuyo tamaño lo permita. Con carácter general se considera que lo permite cuando la parcela tiene una superficie mayor de 125 m².

g. Condiciones higiénicas.-

1º.-Las edificaciones principales que sean de uso residencial deben de cumplir las condiciones de habitabilidad mínima, entendiéndose como tales el conjunto de las características de diseño y calidad de las viviendas y de los lugares de trabajo y estancia, de los inmuebles donde se sitúan y de su entorno, que satisfacen las exigencias de calidad de vida de sus usuarios y de la sociedad.

2º.-Para ello las edificaciones dispondrán de las instalaciones mínimas de luz eléctrica, suministro de agua e instalaciones sanitarias para el aseo adecuadas. Las estancias vivideras tendrán las condiciones de luz natural y ventilación adecuadas utilizando como referencia mínima lo dispuesto en la legislación básica sobre vivienda protegida.

h. Cubierta.-

1º.-La cubierta será, con carácter general, inclinada con una pendiente máxima del 30% y de factura sencilla.

*Directrices de Ordenación Provincial de Palencia***NORMATIVA**

2º.-Cualquier edificación que se realice sobre la alineación establecerá el sistema necesario para evitar el vertido de aguas pluviales sobre la vía pública mediante la instalación de los elementos necesarios como canalones y bajantes u otros análogos

3º.-Se permitirá la instalación de elemento de ventilación e iluminación sobre la cubierta como ventanas tipo "velux". Sólo se permitirán otros elementos de ventilación e iluminación como troneras en los núcleos en los que sea tradicional.

4º.-Se permite asimismo la instalación de paneles solares o instalaciones análogas siempre que se integren en la misma y no supongan una alteración sustancial de la silueta del núcleo. La instalación de otras instalaciones como aire acondicionado no se realizará sobre la vía pública de forma directa, sino a fachadas sobre el patio.

i. Materiales y acabados.-

1º.-Con objeto de minimizar el impacto de las nuevas construcciones de borde, los materiales y acabados respetarán los tradicionales en el núcleo, y se considera éste un aspecto básico y necesario para la integración de la edificación en su entorno.

2º.-De forma específica se proponen los siguientes materiales de referencia: para las Unidades Paisajísticas de Tierra de Campos y de Altos y Parameras, los revestimientos de morteros en tonos ocre o "barro"; para la Unidad Paisajística de Valles y Páramos Calcáreos, la mampostería y sillería caliza o bien morteros de cal y arena o en tonos blanco ceniciento o dorados; para la Unidad Paisajística de La Montaña, la mampostería o los acabados en morteros de colores pardos.

3º.-Con carácter general se evitarán aquellos que distorsionen claramente el contexto como ladrillos vidriados, pizarras (con la excepción de los núcleos donde es tradicional), chapas metálicas vistas, etc.

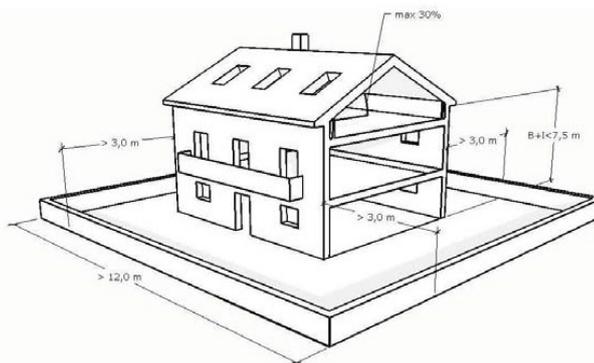
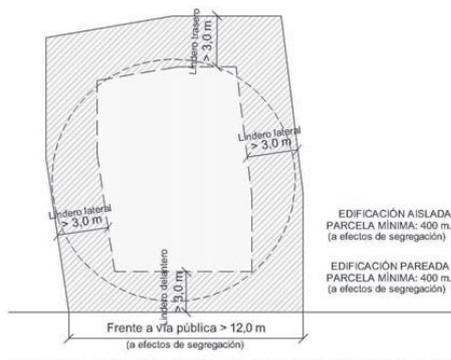
j. Cerramientos a la vía pública.-

Las alineaciones a la vía pública deberán ser delimitadas cerradas mediante la construcción de cercas que cumplan las siguientes normas: en la Unidad Paisajística de La Montaña el cerramiento podrá ser de materiales pétreos o de colores y acabados análogos con una altura hasta 1 m, mientras que en el resto de Unidades Paisajísticas los cerramientos de parcela serán ciegos hasta una altura total de 1 m. El resto estará constituido por un cierre preferentemente vegetal que se pueda acompañar con una reja o celosía hasta 2 m.

k. Cuerpos volados.-

No se permiten cuerpos volados de fábrica sobre la vía pública. El resto de los elementos serán libres.

SÍNTESIS GRÁFICA DE LAS CONDICIONES EN ORDENANZA DE TEJIDO DE BORDE



11 Esquema de condiciones en Ordenanza de Borde (caso vivienda aislada)



12 Esquema de condiciones en Ordenanza de Borde. (caso viviendas adosada)

CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE:**Justificación del cumplimiento de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo:**

Al tratarse de suelo prácticamente urbanizado, no estamos afectados por el artículo 14 de esta Ley, no obstante al tratarse de un cambio de tipo de suelo si se hace preciso la redacción y tramitación de la presente modificación puntual de planeamiento.

Dado el nivel de urbanización existente en la parcela no se hará necesario la redacción de proyectos específicos de urbanización, si bien el proyecto específico de edificación que se redacte para cada supuesto deberá contener las obras complementarias de urbanización precisas.

Se deberán emitir los informes sectoriales precisos conforme establece el artículo 15.

La presente modificación no tiene incidencia sobre las Haciendas Públicas, ya que las obras complementarias de urbanización que sean precisas correrán a cargo de los titulares de las parcelas.

Con el desarrollo del presente planeamiento se cederán al Ayuntamiento los terrenos destinados a viario, consecuencia de la nueva alineación en el frente de la Calle de la Vid, perfectamente urbanizados y libre de cargas.

Cumplimiento del artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

- 1.- La modificación propuesta únicamente contiene las determinaciones precisas a su específica finalidad, no afectando al resto del territorio.
- 2.- Contiene la documentación tanto gráfica como descriptiva donde se reflejan convenientemente las determinaciones y especialmente los cambios que se introducen. Se incluye como documento independiente la Memoria Vinculante.
La/s parcela/s objeto de la presente modificación queda/n incluidas dentro de la clasificación de SUELO URBANO CONSOLIDADO y por tanto no se hace preciso trámite ambiental.

Justificación del cumplimiento del artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla-León

La presente modificación se realiza al amparo de lo establecido en la Ley de urbanismo de Castilla y León y su Reglamento:

En el artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población:

...b) En el resto del suelo urbano consolidado, debe exigirse un incremento de las reservas cuando aumente el número de viviendas en 5 ó más, o cuando aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 metros cuadrados o más. En tal caso debe aplicarse el más restrictivo de los siguientes módulos:

- 1º.- Cuando se aumente la superficie edificable, por cada 100 metros cuadrados de aumento debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.*
- 2º.- Cuando se aumente el número de viviendas, por cada nueva vivienda debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.*

En este caso, al tratarse de un cambio de clasificación de suelo de Suelo Rústico (suelo no urbanizable) a Suelo Urbano (Consolidado) Ordenanza en zona de Borde según DOTAS Provinciales, se produce un aumento de edificabilidad.

Para la parcela en estudio, la ordenanza de zona de Borde permite una ocupación máxima del 40% de parcela.

En la actualidad dada la clasificación de Suelo Rústico Común (suelo no urbanizable) no se permiten construcciones, salvo las relacionadas con el medio agrícola y otros usos excepcionales, por lo que consideramos una edificabilidad para uso residencial nula.

Como sobre la parcela se pretende realizar la construcción de una vivienda en tipología de edificación aislada, realizamos los cálculos de incremento de edificabilidad y de densidad en este supuesto (suponiendo que la futura construcción agotase tanto el número máximo de viviendas como su edificabilidad máxima).

Con este supuesto obtendríamos las siguientes cifras:

Cálculo del incremento de la densidadDensidad actual

Número de viviendas permitidas como Suelo Rústico Común (Suelo No Urbanizable) 0,00 Ud.

Densidad según planeamiento propuesto

Número de viviendas permitidas como Suelo Urbano (Consolidado), Área de Borde 1,00 Ud.

Incremento de la densidadDiferencia entre el número de viviendas propuesto y actual: $1,00 - 0,00 = 1,00$ Ud.**Cálculo del incremento de la edificabilidad**Edificabilidad actualEdificabilidad permitida como suelo rústico común 0,00 m²Edificabilidad según planeamiento propuestoEdificabilidad aplicable a parcela neta: $898 \times 40\% = 359,20$ m²Incremento de edificabilidad:Diferencia entre la edificabilidad propuesta y la actual: $359,20 - 0,00 = 359,20$ m²

Dado que el incremento del número de viviendas es inferior a 5 y el incremento de la superficie edificable es inferior a 500 m², no es de aplicación el incremento de espacios libres públicos ni de plazas de aparcamiento públicas.

Palencia 18 de junio de 2015



El Arquitecto

MEMORIA AMBIENTAL

ASPECTOS RELEVANTES DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El territorio afectado por la modificación puntual de planeamiento se encuentra en el borde del suelo urbano, sin cultivo.

Sus escasas dimensiones y su situación concreta hacen que no existan aspectos relevantes en relación con el Medio Ambiente.

CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES DE LAS ZONAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Suelo de uso agrícola que en la actualidad carece de explotación.

PROBLEMAS AMBIENTALES RELEVANTES

No existen zonas de importancia medioambiental designadas por la Unión Europea y por las normas estatales y autonómicas que las desarrollan dentro del ámbito de actuación de la Modificación Puntual de Normas.

OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

No existen en el ámbito de actuación elementos que requieran una particular protección.

EFFECTOS DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLANEAMIENTO EN EL MEDIO AMBIENTE

El cambio de clasificación del suelo no genera efectos negativos sobre el medio ambiente, biodiversidad, salud humana, fauna, flora, la tierra, el agua, el aire, el clima, etc.

ALTERNATIVAS CONSIDERADAS

Se ha manejado como única alternativa la clasificación del suelo como Suelo Urbano para uso residencial Área de Borde en consonancia con la situación del entorno.

No se ha considerado la opción de Zona de Casco, también lindante al no cumplir la parcela con las características propias de esta zona.

MEDIDAS PREVISTA PARA PREVENIR EFECTOS NEGATIVOS AL MEDIO AMBIENTE

La transformación ordenada del suelo de acuerdo a los parámetros establecidos en el Reglamento de urbanismo de Castilla y León, así como la consideración en su desarrollo de todas las normativas sectoriales son medidas suficientes para garantizar que no se produzcan efectos negativos sobre el medio ambiente.

No se hacen necesarias establecer nuevas medidas para la transformación e este suelo rústico en suelo urbano

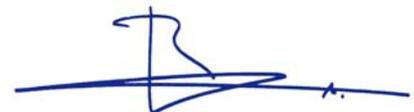
MEDIDAS DE SUPERVISIÓN

La transformación del suelo requiere un proceso muy regulado que se inicia desde la tramitación de la propia modificación puntual, en la que ya se establecen los principales parámetros limitadores de densidad, altura, tipologías, etc.

Finalmente el proyecto de edificación de la/s construcción/es que en su día se realice/n deberán estar sometidas a la tramitación de licencia urbanística con control de la propia administración municipal.

Entendemos que no se requieren otras medidas de supervisión del proceso que las ya fijadas por la legislación vigente.

Palencia 18 de junio de 2015



El Arquitecto

MEMORIA VINCULANTE

OBJETO:

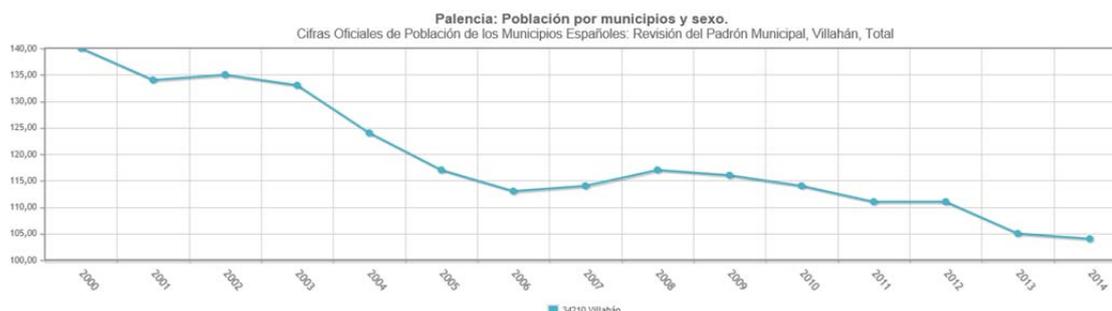
Se redacta la presente memoria Vinculante relativa a la presente Modificación Puntual de la Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Villahán para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 58 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 169 del Reglamento que la desarrolla (decreto 22/2004, de 29 de enero).

JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN:

El área sobre el que se pretende realizar la Modificación Puntual de la Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Villahán, se encuentra en Suelo Rústico Común. Está situado en contacto directo con el borde del suelo urbano y se trata de un terreno que posee dotaciones urbanísticas propias de las zonas urbanas (acceso rodado, saneamiento, suministro de energía eléctrica y abastecimiento de agua).

Se deberá de urbanizar y entregar, totalmente urbanizado al Ayuntamiento los terrenos de cesión situados en el frente de la parcela por establecimiento de la nueva alineación.

Las circunstancias concretas de la localidad de Villahán, con tan sólo 104 habitantes empadronados en el municipio y una regresión de población constante (según INE 2014. Ver gráfico), y el hecho de que en los últimos años se ha construido relativamente poco y que el municipio no ha tenido ningún tipo de desarrollo, descarta cualquier previsión inmediata de ampliación del suelo urbano del municipio definido por la actual DSU.



La conveniencia y el interés público de la modificación vienen justificados por la oportunidad que la misma ofrece como comienzo de ordenación de una zona periférica de la localidad, con estructura de propiedad de herencia agraria, transformada y colonizada en parte por la existencia diversas edificaciones colindantes a la zona urbana, para de esta manera definir los límites del Suelo Urbano de la localidad a través de un camino perimetral que conformaría el típico “núcleo en almendra”.

Dicha ampliación de suelo urbano, dotaría al municipio de una zona de crecimiento para la construcción de viviendas como segunda residencia de “hijos del pueblo”, que bien por segregación de herencias, bien por quedarse las mismas pequeñas y obsoletas, no tiene forma de asentarse en un núcleo urbano totalmente compactado y sin mercado inmobiliario alguno.

Por todo lo anteriormente indicado se considera que se trata de una propuesta de interés público.

IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN.

Estado actual

El Planeamiento urbanístico municipal vigente en el término de Villahán lo constituye una DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO SIN ORDENANZAS, cuya aprobación data del 1 de Enero de 1977, sin que haya habido modificación alguna de las mismas desde esa fecha.

Esta Delimitación de Suelo Urbano clasifica el suelo del término municipal en Suelo Urbano y suelo No urbanizable, no habiendo ninguna otra clasificación pormenorizada de ninguno de los dos tipos de suelo.

La parcela afectada por la presente modificación se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable, no existiendo ninguna otra determinación alguna al respecto.

Estado modificado

En virtud de lo dispuesto en la LUCyL, modificada por la Ley 4/2008 de Medidas de Urbanismo y Suelo, se propone el cambio de la clasificación del suelo de la Parcela 82 del polígono 7, del sitio denominado "El Trillo", del término municipal de Villahán (Palencia) a Suelo Urbano (Consolidado).

Dicha modificación afecta, además de a la parcela anterior, a otra pequeña finca catastral, en donde existía una típica "caseta de era", y que según la propiedad está incluida en una sola escritura de propiedad, siendo era y caseta una sola parcela, aunque en catastro se reflejen separadamente.

Además, se incluye, en la presente modificación, la superficie correspondiente al viario público que conforma el frente de las dos parcelas anteriores, manteniéndose dentro del nuevo suelo urbano, lógicamente, como viario público.

Las superficies y clasificación de los terrenos tras los cambios referidos, según su documentación catastral actual, será la siguiente:

Parcela afectada	Ref.Catastral	SNU (m2)	SU (m2)
Polígono 7, parcela 82	34210A007000820000UY	856,00	856,00
CL VIÑAS 24, Suelo	6363401VM0566S0001YZ	42,00	42,00
CL VIÑAS, Viario Público	--	200,00	200,00

Ordenanza de aplicación del nuevo Suelo Urbano: Ninguna, según actual DSU Municipal.

ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.

La propuesta de Modificación de la Delimitación de Suelo Urbano de Villahán, que contiene este Documento no afecta al Modelo territorial de Castilla y León, definido por los instrumentos de ordenación del territorio vigente, puesto que no existen directrices de ordenación territorial que afectan al ámbito de esta Modificación.

RESUMEN EJECUTIVO.

(Art. 11.3 del REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo)

Delimitación del ámbito de la modificación y alcance de dicha alteración.

La presente modificación afecta a una parcela situada fuera del perímetro de suelo urbano definido en el vigente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Villahán, en suelo no urbanizable común o genérico de acuerdo con las Normas Subsidiarias Provinciales de Palencia. Esta información queda reflejada en los planos del estado actual y estado reformado de este documento.

El objeto de esta modificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano es la incorporación de la parcela mencionada al suelo urbano consolidado de Villahán definiendo sobre la misma una ordenanza reguladora de la edificación para la zona ampliada (s/DOTAS Prov. Palencia)

Suspensión de licencias

La modificación propuesta supone la suspensión de licencias exclusivamente en el ámbito de los terrenos objeto de esta ampliación de suelo urbano.

Palencia 18 de junio de 2015



El Arquitecto

ANEJO A MEMORIA

ANTECEDENTES

La Ley de la Comunidad Autónoma de Castilla y León 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo, (publicada en el «Boletín Oficial de Castilla y León», suplemento al número 181, de 18 de septiembre de 2008), por la que en su artículo 3, apartado veintiséis, ha añadido a la Ley 5/1999 un nuevo artículo denominado "52bis. Trámite ambiental".

OBJETO

Se redacta el presente anejo a la memoria con el fin de justificar lo innecesario de realizar evaluación ambiental de la modificación puntual de la Delimitación del Suelo Urbano del municipio de Villahán, en base a lo señalado en el nuevo artículo 52bis de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

No concurren ninguna de las circunstancias señaladas en el artículo 52bis de la citada Ley:

- 1.- No se clasifica suelo urbano o urbanizable no colindante con suelo urbano de un núcleo de población existente
- 2.- No se modifican vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural.
- 3.- No se modifica la clasificación de suelo de Espacios Naturales Protegidos o de espacios de la Red Natura 2000.
- 4.- El incremento de suelo urbano es inferior al 20% de la superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable

Por ello no se hace preciso la realización de evaluación ambiental.

Palencia 18 de junio de 2015



El Arquitecto