

2014

ARQUIDIMOP 93 SLP
MARTIN | ORTEGA | PEÑALVA



[MODIFICACIÓN PUNTUAL. AMPLIACIÓN DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO]

El Documento tiene por objeto el aportar la información necesaria para llevar a cabo una Modificación puntual de la Delimitación de Suelo Urbano de San Cebrián de Campos, Palencia (34429) e incluir varias parcelas dentro de la Delimitación.

- 1. MEMORIA INFORMATIVA**
 - 1.1. Datos generales.
 - 1.2. Normativa existente.
 - 1.3. Ámbitos que afecta la modificación puntual de la delimitación.
 - 1.4. Modificación Propuesta.
- 2. MEMORIA VINCULANTE**
 - 2.1. Clasificación y régimen del suelo urbano.
 - 2.2. Justificación de la modificación propuesta.
 - 2.3. Infraestructuras existentes.
 - 2.4. Justificación del Art 173 del RUCyL.
 - 2.5. Justificación del Tramite Ambiental.
- 3. CONCLUSIONES**
- 4. TRAMITACIÓN**
- 5. NORMATIVA DE APLICACIÓN**
- 6. PLANOS**
 - 01. ORDENACION DEL SUELO URBANO.**
ESTADO ACTUAL Y MODIFICADO. PROPUESTA
 - 02. ESTADO ACTUAL DEL SUELO URBANO.**
REDES DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO
 - 03. ESTADO ACTUAL DEL SUELO URBANO.**
REDES DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO
 - 04. ORDENACION DEL SUELO URBANO. MODIFICADO**
DELIMITACION, ALINEACIONES, ORDENANZAS Y E. PROTEGIDOS
- 7. ANEXOS**
 - 7.1. Documentación Fotográfica.
 - 7.2. Documentación Catastral.
 - 7.3. Documentación Registral.

mp ADSU

1. Memoria Informativa

1.1

Datos generales

- Autor encargo:** Nombre: AYUNTAMIENTO DE SAN CEBRIAN DE CAMPOS
Dirección: MAESTROS 2 ESQUINA PLAZA MAYOR
Localidad: SAN CEBRIAN DE CAMPOS (PALENCIA)
NIF: P-3415900-D
- Arquitecto/s:** Nombre: D. LUIS FELIPE PEÑALVA MORRONDO
D. JESUS MARIA ORTEGA VIELBA
D. JESUS ANGEL MARTIN RAMOS
Colegiado: N° 265004 en el CSCAE.
N° 461881 en el CSCAE.
N° 532312 en el CSCAE.
Dirección: LEON 2, 8ªA
Localidad: VALLADOLID 47003
NIF: 09.288.625Y
12.369.474M
12.365.850S
- Objeto:** El Documento tiene por objeto el aportar la información necesaria para llevar a cabo una Modificación puntual de la Delimitación de Suelo Urbano de San Cebrián de Campos, Palencia (34429) e incluir varias parcelas dentro de la Delimitación.

Otros agentes:

El presente documento es copia de su original del que son autores los Arquitectos D. LUIS FELIPE PEÑALVA MORRONDO, D. JESUS MARIA ORTEGA VIELBA y D. JESUS ANGEL MARTIN RAMOS. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

1.2 Normativa Existente

En la actualidad se encuentra vigente la DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO (D.S.U.), aprobada definitivamente por Orden de 15 de Octubre de 1.999 del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León (publicado en el B.O.P. de fecha 10 de Noviembre de 1.999).

Esta Delimitación fue encargada por el Excmo. Ayuntamiento de San Cebrián de Campos.

Consta de Memoria descriptiva del municipio, Memoria justificativa de la delimitación propuesta, Ordenanzas reguladoras de la edificación y Planos.

La información gráfica está constituida por los planos de Situación, Término municipal, Delimitación de suelo Urbano vigente, Estado actual del suelo urbano (Usos, edificaciones, equipamientos, infraestructura viaria, redes de abastecimiento y saneamiento, redes de suministro, E. eléctrica y alumbrado público), Ordenación del Suelo Urbano (Delimitación de suelo urbano y alineaciones, ordenanzas y Ed. Protegidos).

Algunos planos se subdividen en los dedicados a San Cebrián de Campos y los referentes a Amayuelas de Abajo.

1.3 Ámbitos que afecta la modificación puntual de la delimitación

La modificación que se propone afecta a varias parcelas, concretamente 7, 5 de titularidad privada y dos públicas, todas ellas son adyacentes con la actual Delimitación del suelo urbano.

Se han definido 4 zonas ó aéreas de modificación.

1.3.1 Área 1. Polígono 13. Parcela 99

Situación Dirección: Polígono 13. Parcela 99
 Localidad: SAN CEBRIAN DE CAMPOS (PALENCIA)
 C.P.: 34429

Superficies La parcela sobre el que se proyecta intervenir se encuentra situada en la periferia de la localidad y fuera de ordenación. Tiene forma trapezoidal regular. Constituye parte de las llamadas ERAS ALTAS y linda norte con Carretera Villoldo, al sur camino de las eras, al este calle Revenga y al oeste camino vecinal. Del total de la parcela se propone incorporar únicamente una franja de 30 m de fondo desde la calle Revenga, que cierra la corona de suelo delimitado por la zona oeste de la localidad.

Sus dimensiones y características físicas son las siguientes:

Referencia catastral:	34159A013000990000TH
Superficie de parcela catastral:	21.760,00 m ²
Superficie de Intervención:	2.011,56 m ²
Espacios libres/Red viaria asociada	150,00 m ²
Frente:	73,32 m.
Fondo medio:	30,00 m.

Edificaciones existentes En la actualidad carece de edificaciones.

1.3.2 Área 2. Polígono 11. Parcelas 7 y 211

Situación Dirección: Polígono 13. Parcela 7
 Localidad: SAN CEBRIAN DE CAMPOS (PALENCIA)
 C.P.: 34429

Superficies La parcela sobre el que se proyecta intervenir se encuentra situada en la periferia de la localidad y fuera de ordenación. Tiene forma trapezoidal regular. Linda norte con parcelas 4 y 211, del polígono 11, al sureste con camino vecinal, futura calle de acceso y al suroeste con parcela 9004 del mismo polígono. Se propone incorporar la totalidad de su superficie catastral.

Sus dimensiones y características físicas son las siguientes:

Referencia catastral:	34159A011000070000TX
Superficie de parcela catastral:	2.560,00 m ²
Superficie de Intervención:	2.560,00 m ²
Espacios libres/Red viaria asociada	343,85 m ²
Frente:	26,45 m.
Fondo medio:	77,45 m.

Edificaciones existentes En la actualidad carece de edificaciones.

Situación Dirección: Polígono 13. Parcela 211
 Localidad: SAN CEBRIAN DE CAMPOS (PALENCIA)
 C.P.: 34429

Superficies La parcela sobre el que se proyecta intervenir se encuentra situada en la periferia de la localidad y fuera de ordenación. Tiene forma trapezoidal regular. Linda norte con parcela 4, del polígono 11, al sureste con camino vecinal, futura calle de acceso, y límite de delimitación y al suroeste con parcela 7 del mismo polígono. Se propone incorporar la totalidad de su superficie catastral.

Sus dimensiones y características físicas son las siguientes:

Referencia catastral:	34159A011002110000TH
Superficie de parcela catastral:	2.560,00 m ²
Superficie de Intervención:	2.560,00 m ²
Espacios libres/Red viaria asociada	521,95 m ²
Frente:	40,15 m.
Fondo medio:	48,70 m.

Edificaciones existentes En la actualidad carece de edificaciones.

1.3.3 Área 3. Polígono 11. Parcela 171 y Parque "FUENTE DEL VAL"

Situación Dirección: **Polígono 11. Parcela 171**
 Localidad: SAN CEBRIAN DE CAMPOS (PALENCIA)
 C.P.: 34429

Superficies La parcela sobre el que se proyecta intervenir se encuentra situada en la periferia de la localidad y fuera de ordenación. Tiene forma trapezoidal irregular. Linda norte con límite de la delimitación y camino de acceso, al sureste con parcela 10176, del polígono 11, futuro dotacional público y al suroeste con parcela 166 del mismo polígono. Se propone incorporar la totalidad de su superficie catastral, de forma y manera que la superficie bruta de la parcela se reduce a 1.150,00 m², al dedicarse como cesión a viario una franja de **200,00 m² (40m x 5 m)** en el frente al parque "FUENTE DEL VAL" y como prolongación del viario ya existente. De esta forma se garantiza el frente mínimo de parcela regulado por la ordenanza de aplicación (15,00 m.) y se fija además la nueva alineación de la parcela después de la cesión de los terrenos exteriores correspondientes a viario público. Cabría la posibilidad de materializar el aprovechamiento "perdido" en el resto de la parcela neta, de acuerdo a los arts. 40 y 41 del RUCyL.

Sus dimensiones y características físicas iniciales son las siguientes:

Referencia catastral:	34159A011001710000TX
Superficie de parcela catastral:	1.350,00 m ²
Superficie de Intervención:	1.350,00 m ²
Espacios libres/Red viaria asociada	828,22 m ²
Frente:	4,00 m.
Fondo medio:	77,45 m.

Después de la modificación quedará como sigue:

Referencia catastral:	34159A011001710000TX
Superficie de parcela catastral:	1.150,00 m ²
Superficie de Intervención:	1.150,00 m ²
Espacios libres/Red viaria asociada	1.028,22 m ²
Frente:	40,00 m.
Fondo medio:	72,45 m.

Edificaciones existentes

Aunque en catastro figura una construcción auxiliar de 1 planta, en la actualidad carece de edificaciones.

Las tres siguientes parcelas configuran la gran parte del denominado "PARQUE FUENTE DEL VAL", que en su día fue cedido su uso por el Excmo. Ayuntamiento a la Fundación "San Cebrián". En los terrenos afectados fue ejecutado parcialmente el PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA ADECUACIÓN DEL ENTORNO DEL CAMINO DE LA ERMITA DE NTRA. SRA. DEL PRADO, proyecto redactado en Febrero de 1999 por la arquitecto Eusebia Ramallo Izquierdo y visado por el COAL en fecha 29/ABR/1999.

El proyecto se desarrollaba en dos FASES, de la cual la primera es la que abarca la totalidad de las tres parcelas afectadas, mediante el tratamiento de los márgenes del arroyo y generación de un lago artificial en el mismo y la ejecución de diversos elementos de mobiliario de ocio, fuente principal, puente de acceso entre las dos parcelas, mesas, bancos y barbacoas, caminos y areneros, todos ellos actualmente en francas condiciones de deterioro.

En la actualidad, de los tres accesos al parque, el más utilizado es el que limita al norte con el borde de la delimitación de suelo urbano. Punto que se pretende constituir como nexo de unión con el núcleo consolidado del municipio.

Situación Dirección: **Polígono 11. Parcela 10176**
 Localidad: SAN CEBRIAN DE CAMPOS (PALENCIA)
 C.P.: 34429

Superficies

La parcela sobre el que se proyecta intervenir se encuentra situada en la periferia de la localidad y fuera de ordenación. Tiene forma alargada trapezoidal irregular. Linda norte con límite de la delimitación y camino de acceso a la parcela 171 del polígono 11, parcelas 166 y 165 del mismo polígono, al sur con el arroyo incluido en la parcela 9017 del polígono 11 y al suroeste con parcela 165 del mismo polígono. Se propone incorporar la totalidad de su superficie catastral.

Sus dimensiones y características físicas son las siguientes:

Referencia catastral:	34159A011101760000TP
Superficie de parcela catastral:	2.850,00 m ²
Superficie de Intervención:	2.850,00 m ²
Espacios libres/Red viaria asociada	
Frente:	15,70 m.
Fondo medio:	27,60 m.

Edificaciones

Existentes

Las ejecutadas en base al proyecto redactado, elementos auxiliares de mobiliario urbano, iluminación y pavimentaciones.

Situación

Dirección: **Polígono 11. Parcela 20176**
 Localidad: SAN CEBRIAN DE CAMPOS (PALENCIA)
 C.P.: 34429

Superficies

La parcela sobre el que se proyecta intervenir se encuentra situado en la periferia de la localidad y fuera de ordenación. Tiene forma alargada trapezoidal irregular. Linda norte con el arroyo incluido en la parcela 9017 del polígono 11, al sureste con el camino de la ermita, parcela 9016 del polígono 11 y al suroeste con parcela 177 del mismo polígono. Se propone incorporar la totalidad de su superficie catastral.

Sus dimensiones y características físicas son las siguientes:

Referencia catastral:	34159A011201760000TX
Superficie de parcela catastral:	3.032,00 m ²
Superficie de Intervención:	3.032,00 m ²
Espacios libres/Red viaria asociada	
Frente:	15,70 m.
Fondo medio:	32,32 m.

Edificaciones

Existentes

Las ejecutadas en base al proyecto redactado, elementos auxiliares de mobiliario urbano, iluminación y pavimentaciones. Además incluye una pequeña y antigua edificación en desuso que en su día se utilizaba como matadero municipal.

Situación

Dirección: Polígono 11. Parcela 9017
 Localidad: SAN CEBRIAN DE CAMPOS (PALENCIA)
 C.P.: 34429

Superficies

La parcela sobre el que se proyecta intervenir se encuentra situado en la periferia de la localidad y fuera de ordenación. Tiene forma alargada siguiendo el cauce del arroyo. De la totalidad de la parcela se pretende incluir en la delimitación la parte emplazada entre las parcelas 10176 y 20176 del mismo polígono con las que linda. Linda norte con la actual delimitación y al sur con su continuación, parcela 9017 del polígono 11.

Sus dimensiones y características físicas son las siguientes:

Referencia catastral:	34159A011090170000TG
Superficie de parcela catastral:	12.664,00 m ²
Superficie de Intervención:	634,80 m ²
Espacios libres/Red viaria asociada	
Frente:	5,60 m.
Fondo medio:	Variable.

**Edificaciones
 existentes**

Las ejecutadas en base al proyecto redactado, elementos auxiliares, especialmente tratamiento de márgenes y ejecución de una pasarela peatonal.

1.3.4 Área 4. CR AMUSCO 10

Situación Dirección: **CR AMUSCO 10**
 Localidad: SAN CEBRIAN DE CAMPOS (PALENCIA)
 C.P.: 34429

Superficies La parcela sobre el que se proyecta intervenir se encuentra situado en la periferia de la localidad y fuera de ordenación. Tiene forma trapezoidal irregular. Linda norte con parcela 45, del polígono 13 y parcialmente con arroyo parcela 9027 del polígono 7, al sur con el limite de la actual delimitación, al este con parcela 48 del polígono 13 y al oeste con prolongación de camino del Pigorete (parcela 9017 del polígono 13), catastralmente sin asignar. Se propone incorporar la totalidad de su superficie catastral. Según refiere la propiedad abona desde hace tiempo catastro de urbana. Sus dimensiones y características físicas son las siguientes:

Referencia catastral:	4036202UM7743N0001US
Superficie de parcela catastral:	433,00 m ²
Superficie de Intervención:	433,00 m ²
Espacios libres/Red viaria asociada	209,61 m ²
Frente:	31,70 m.
Fondo medio:	12,00 m.

**Edificaciones
 Existentes**

Dispone según catastro de una edificación de vivienda en una planta de 138 m² y un almacén de 16 m² , sumando una superficie construida en la parcela de 154 m². Ambas construcciones se encuentran en perfecto estado de uso. Y están dotadas de todos los servicios.

1.4

Modificación propuesta

Se propone la inclusión de las cuatro parcelas aptas para edificar, una quinta con propósitos de regularización de su situación urbanística, más las 3 situadas en el Parque "Fuente del Vall" para su integración en los espacios dotacionales del municipio (Servicios públicos).

A tal efecto la actual delimitación de suelo urbano en el capítulo 3 "ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN" define claramente las CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ZONA (Art 47.) con el objetivo de consolidar en cada zona una determinada tipología o uso predominante. Siguiendo este criterio se determinan los siguientes usos para las parcelas incorporadas.

Área 1

Polígono 13. Parcela 99. 3. ZONA DE VIVIENDA FAMILIAR (VF).

En consonancia con el resto de corona de la zona Oeste del municipio.

Área 2

Polígono 13. Parcelas 7 y 211. 3. ZONA DE VIVIENDA FAMILIAR (VF).

En consonancia con el resto de corona de la zona Oeste del municipio.

Área 3

Polígono 11. Parcela 171 3. ZONA DE VIVIENDA FAMILIAR (VF).

En consonancia con el resto de corona de la zona Oeste del municipio.

Área 3

Polígono 11. Parcelas 10176, 20176 y 9017. ZONA LIBRE USO PÚBLICO

Parque "Fuente del Vall" En consonancia con espacios de similares características en la zona Norte del municipio.

Área 4

CR AMUSCO 10 2. ZONA DE CASCO CONSOLIDADO (CC)

Se asignan las condiciones de la parcela colindante.

No se plantea ninguna otra modificación de las Normas vigentes.

mp aDSU

2. Memoria vinculante

El régimen de aplicación en municipios sin Planeamiento urbanístico es el establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

2.1 Clasificación y régimen del suelo urbano

Las parcelas que se pretenden incluir dentro de la DSU de San Cebrián de Campos cuentan con acceso público integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica. Por lo que puede ser considerado suelo urbano según indica el art 30 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Al carecer San Cebrián de Campos de Planeamiento urbanístico, según el art 31 de LUCyL, el suelo urbano se considera suelo urbano consolidado, y sus propietarios tienen derecho a edificar, previa obtención de licencia urbanística, cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Completar la urbanización de los terrenos para que alcancen la condición de solar, incluida la conexión con los servicios urbanos y la regularización de las vías públicas existentes.
- b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas existentes.

Al respecto, la propia DSU vigente en el municipio reza en sus artículos 5 y 6.

I

Artículo 5: Deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado por la urbanización.

Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización, deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen, si aun no la tuvieran, la condición de solar y edificarlos de conformidad con las presentes Ordenanzas Regulatoras de la Edificación.

Artículo 6: Deberes de los propietarios de suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada.

Los propietarios de terrenos de suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán asumir los siguientes deberes:

- a) *Ceder obligatoriamente al Ayuntamiento todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.*
- b) *Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.*
- c) *Costear y, en su caso ejecutar la urbanización.*

2.2 Justificación de la modificación propuesta

La presente ampliación se justifica por la necesidad de dar respuesta a dos situaciones diferenciadas:

Una, la de varios propietarios de suelo, adquirido por herencia en la mayor parte de los casos y que actualmente residen en la localidad y desean edificar sus propias viviendas en condiciones de legalidad plena y contribuyendo de esta manera a la fijación de población en el municipio.

Otra, la situación de una vivienda (Cr Amusco 10) que en la actualidad está fuera de ordenación y que se pretende legalizar.

Todas las parcelas son colindantes con el suelo urbano y se accede a ellas desde las vías existentes en el Término Municipal de San Cebrián de Campos, por lo que son zonas de crecimiento natural propias del suelo urbano.

Según los artículos 30 y 31 de la LUCyL pueden ser consideradas, según lo expuesto en el párrafo anterior, suelo urbano consolidado.

En el caso de la Cr Amusco 10 hay diversos organismos oficiales, como el Catastro, o la Confederación Hidrográfica del Duero que ya consideran la parcela como zona urbana y emiten los recibos correspondientes.

La Parcela incluida en el AREA 1 de la Modificación, contribuye a cerrar la corona de suelo urbano contra la carretera de Amusco, recogiendo en su frente los equipamientos deportivos existentes; para su incorporación se ha optado por el criterio de fondo máximo establecido en el resto de corona (30 m).

Las tres parcelas incluidas en las AREAS 2 y 3 se encuentran en una zona donde las viviendas existentes no pueden considerarse tejido tradicional. Se corresponde con el espacio de crecimiento y transformación del núcleo urbano tradicional; en un contexto donde conviven construcciones recientes, más o menos dispersas, habitualmente unifamiliares, que no siguen la tipología tradicional.

Se trata de un área que configura el borde del núcleo tradicional en los que ha habido un crecimiento a finales del siglo XX y comienzo de XXI. Es una zona donde prima la tipología de vivienda unifamiliar aislada y en bloque.

En la actualidad estas áreas de borde son las elegidas para la mayor parte de la nueva demanda de viviendas, como alternativa a los tejidos tradicionales. Se asientan, como es este caso, sobre el camino de circunvalación y acceso a la localidad.

No existen elementos de relevancia, en cuestiones paisajísticas, ecológicas, culturales o productivas que pudieran verse amenazadas.

En el caso del AREA 4 (CR AMUSCO) los propietarios hace ya años, adquirieron la parcela con la superficie actual, inferior a la unidad mínima de cultivo, por lo que la Administración consintió en algún momento la parcelación con dimensiones inferiores a la UMC. La dimensión del terreno impide la práctica agraria, además de no haber sido en los últimos años la práctica habitual.

Las actuales definiciones de tipologías expuestas en las ordenanzas de la DSU de San Cebrián de Campos, hacen referencia tanto a viviendas en zonas de casco tradicional, consolidado, vivienda familiar y vivienda en bloque, esta situación hace que se tome como Normativa Urbanística para las parcelas la más próxima a su entorno VF para las parcelas perimetrales del área oeste y CC para la de Cr Amusco al tratarse de un caso especial y sobrevenido.

Las parcelas asignadas a ordenanza ZONA DE VIVIENDA FAMILIAR han de cumplir los parámetros para parcela mínima definidos en el artículo 55 de la vigente DSU:

300 m2 superficie con un frente mínimo de 15 metros, salvo las registradas con anterioridad a la aprobación de estas ordenanzas. En el caso de tipología de edificaciones adosadas, agrupadas las parcelas mínimas se consideran para el total de la actuación.

La limitación de frente mínimo en 15 metros condiciona el máximo número de viviendas a edificar en cada una de ellas, asignándoseles los límites siguientes:

	REF CATASTRAL	POL.	PAR.	SUP. SUELO (M2)	MAX NUM. VIVIENDAS	
					SUP. (300m.)	FRENTE (15m.)
AREA 1	34159A013000990000TH	13	99	2.011,56	6	3-6
AREA 2	34159A011000070000TX	11	7	2.560,00	8	1-2
AREA 2	34159A011002110000TH	11	211	2.560,00	8	2-4
AREA 3	34159A011001710000TX	11	171	1.150,00	3	2-4
AREA 4	4036202UM7743N0001US	CR AMUSCO	10	433,00	1	1
				8.714,56	26	9-17

A efectos de posibilitar la segregación de estas parcelas, se considera que las parcelas resultantes deben tener una superficie mayor de 300 m2 y un frente mínimo de 15 m.

En el improbable caso producirse la edificación en viviendas agrupadas el límite de **9 viviendas** se duplicaría hasta un máximo de **17 viviendas**, 2 por cada frente de 15m, + 1 de CR Amusco.

La parcela CR AMUSCO que también se pretende incluir en la DSU cumple los parámetros para parcela mínima definidos en el artículo 52 para ZONA DE CASCO CONSOLIDADO:

Al tratarse de una parcela mayor de 300m se le aplica:

Tipología de la edificación:

- b) Para parcela de superficie superior a 300m² y frente superior a 15 metros podrá optarse por la edificación **adosada, aislada, agrupada o exenta** siempre que se cumpla el resto de las condiciones señaladas para esta zona, pudiendo optarse así mismo por la edificación entre medianeras.

Parcela mínima:

- b) 300 m² con un frente mínimo de 15 metros en edificaciones aisladas, adosadas, agrupadas o exentas, teniendo en cuenta que esta parcela se computará como mínima para el total de la actuación.

Mediante la aprobación de esta modificación puntual de la delimitación del suelo urbano, se pretende posteriormente legalizar la vivienda, acercando el núcleo de población a las edificaciones aisladas fuera de suelo urbano.

En ambos casos se consigue que el crecimiento natural englobe un núcleo urbano más compacto en esta zona. Evitando así la despoblación de este tipo de núcleos urbanos y futuros posibles casos de construcción ilegal.

Finalmente destacar que la modificación propuesta no plantea ningún tipo de influencia sobre el MODELO TERRITORIAL según establece el Art. 169. En su punto 3. b) 3.

2.3

Infraestructuras existentes

Área 1

Polígono 13. Parcela 99.

VIALES:

Frente de parcela asfaltado desde la Carretera de Villodo en dirección al centro del pueblo, calle Revenga. Es la zona donde se ubicara el acceso principal a la parcela. En el límite sur de la parcela se incorpora vial pendiente de urbanizar.

RED DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO:

Abastecimiento directo con suministro público continuo y presión suficientes. Red pública unitaria (pluviales + residuales).

Conexionado directo a la línea que discurre desde el depósito por la calle Revenga, el saneamiento exige la conexión al existente mediante la ejecución de un nuevo pozo y cámara de descarga según documentación gráfica.

No existen impedimentos para configurar derivaciones y entronques que resuelvan las necesidades en las parcelas de la zona.

RED DE SUMINISTRO ELÉCTRICO Y ALUMBRADO Red de distribución pública de baja tensión.

Tendido aéreo que discurre a lo largo de la calle Revenga.

No existen impedimentos para configurar derivaciones que resuelvan las necesidades en las parcelas de la zona.

Área 2

Polígono 13. Parcelas 7 y 211.

VIALES:

Frentes de parcela no asfaltado desde la Calle Extramuros en dirección oeste. Es la zona donde se ubicara el acceso principal a las parcelas. El frente de las parcelas se incorpora como vial pendiente de urbanizar.

RED DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO:

Abastecimiento directo con suministro público continuo y presión suficientes. Red pública unitaria (pluviales + residuales).

Conexionado directo a la línea que discurre por la calle Extramuros, el

saneamiento exige la conexión al existente mediante la ejecución de dos nuevos pozos según documentación gráfica.
No existen impedimentos para configurar derivaciones y entronques que resuelvan las necesidades en las parcelas de la zona.

RED DE SUMINISTRO ELÉCTRICO Y ALUMBRADO Red de distribución pública de baja tensión.
Tendido que discurre actualmente enterrado a lo largo del frente de las dos parcelas en dirección a calle Extramuros.
No existen impedimentos para configurar derivaciones que resuelvan las necesidades en las parcelas de la zona.

Área 3

Polígono 11. Parcela 171

VIALES:

Camino de acceso a parcela no asfaltado y limitado por el cerramiento de la Fundación San Cebrian y el Parque "Fuente del Vall". Es la zona donde se ubicara el acceso principal a la parcela. El frente de la parcela cedido en prolongación del existente y frente al EL "Fuente del Vall" se incorpora como vial pendiente de urbanizar, preferiblemente con uso mixto peatonal- rodado.

RED DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO:

Abastecimiento directo con suministro público continuo y presión suficientes.
Red pública unitaria (pluviales + residuales).
Conexionado directo a la línea que discurre desde el Parque "Fuente del Vall" hacia la calle Extramuros, el saneamiento exige la conexión al existente mediante la ejecución de tres nuevos pozos según documentación gráfica.
No existen impedimentos para configurar derivaciones y entronques que resuelvan las necesidades en las parcelas de la zona.

RED DE SUMINISTRO ELÉCTRICO Y ALUMBRADO Red de distribución pública de baja tensión.

Conexionado directo al tendido que discurre actualmente aéreo a lo largo del frente de la parcela o enterrado en dirección al frente de la parcela de la Fundación San Cebrián, próxima a calle Extramuros.
No existen impedimentos para configurar derivaciones que resuelvan las necesidades en las parcelas de la zona.

Área 3

Polígono 11. Parcelas
10176, 20176 y 9017.

Parque "Fuente del Vall"

VIALES:

Camino de acceso al Parque asfaltado en su zona de conexión con el vial norte.
Es la zona donde se ubicara el acceso principal a la parcela.

RED DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO:

Abastecimiento directo con suministro público continuo y presión suficientes.
Red pública unitaria (pluviales + residuales).
Conexionado directo a la línea que discurre desde el Parque "Fuente del Vall" hacia la calle Extramuros.
No existen impedimentos para configurar derivaciones y entronques que resuelvan las necesidades en las parcelas de la zona.

RED DE SUMINISTRO ELÉCTRICO Y ALUMBRADO Red de distribución pública de baja tensión.

Conexionado directo al tendido que discurre actualmente aéreo a lo largo del fondo de la parcela 10176. Actualmente el parque está dotado de red de Alumbrado.
No existen impedimentos para configurar derivaciones que resuelvan las necesidades en las parcelas de la zona.

Área 4

CR AMUSCO 10

VIALES:

Camino de acceso a la parcela pendiente de urbanizar completamente desde la carretera de Amusco-Villodo hasta conexión con camino vecinal (parcela catastral 9027), parcialmente asfaltado en su zona de acceso desde el mismo. Es la zona donde está ubicado el acceso principal de la parcela.

RED DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO:

Abastecimiento directo con suministro público continuo y presión suficientes. Red pública unitaria (pluviales + residuales). Ambas redes están en funcionamiento desde hace tiempo.

RED DE SUMINISTRO ELÉCTRICO Y ALUMBRADO

Red de distribución pública de baja tensión.

Conexionado ya ejecutado al tendido que discurre aéreo desde la parcela colindante. En la documentación grafica se representan las conexiones existentes.

2.4 Justificación del Art. 173 del RUCyL

Según el art 173 de RUCyL para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que cambien el uso del suelo, debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, y deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento.

A tal efecto se adjunta el presente listado de propietarios de suelo afectado y ultima fecha de modificación de la situación registral, independientemente en el Anexo 7.3 se adjuntan Notas simples del registro de las parcelas.

	REF CATASTRAL	POL.	PAR.	TITULARIDAD	FECHA
AREA 1	34159A013000990000TH	13	99	TLKW SLR	13/08/2009
AREA 2	34159A011000070000TX	11	7	AGUADO DONIS, JOSE RODRIGO	24/09/2011
AREA 2	34159A011002110000TH	11	211	AGUADO DONIS, JOSE RODRIGO	07/09/2012
AREA 3	34159A011001710000TX	11	171	GALLINAS PASTOR, FCO JAVIER	24/10/2009
AREA 4	4036202UM7743N0001US	CR AMUSCO	10	QUIRCE AMOR, JULIA	02/11/2005
	REF CATASTRAL	POL.	PAR.	TITULARIDAD	FECHA
PARQUE	34159A011101760000TP	11	10176	AYTO SAN CEBRIAN	--
	34159A011201760000TX	11	20176	AYTO SAN CEBRIAN	--
ARROYO	34159A011090170000TG	11	9017		

En cuanto al incremento de reservas se exigirá 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.

Por lo tanto es necesario incrementar las reservas de suelo destinadas a espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas.

Ante la imposibilidad de estimar el volumen máximo edificable con la incorporación de las 5 parcelas con destino privado, se opta por la estimación ya mencionada de un máximo de **17 viviendas** en el supuesto de edificación agrupada en parcela mínima de frente 15 metros.

Según el apartado 2º del articulado debe exigirse por cada nueva vivienda una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

Dichos requerimientos suponen **340 m2 de espacios libres**, cumplidos sobradamente con la incorporación del Parque "Fuente del Vall" cuya superficie supone **6.516 m2** de incremento.

	REF CATASTRAL	POL.	PAR.	SUP. SUELO (M2)
PARQUE	34159A011101760000TP	11	10176	2.850,00
	34159A011201760000TX	11	20176	3.032,00
ARROYO	34159A011090170000TG	11	9017	634,80
				6.516,80

Para el cumplimiento de las 17 plazas de aparcamiento se incorporan a la delimitación unos **2.253,63 m2** de viales públicos según cuadro adjunto, que dan cabida sobradamente a las plazas solicitadas por el legislador.

	REF CATASTRAL	POL.	PAR.	SUP. SUELO (M2)	EL-RV (M2)
AREA 1	34159A013000990000TH	13	99	2.011,56	150,00
AREA 2	34159A011000070000TX	11	7	2.560,00	343,85
AREA 2	34159A011002110000TH	11	211	2.560,00	521,95
AREA 3	34159A011001710000TX	11	171	1.150,00	1.028,22
AREA 4	4036202UM7743N0001US	CR AMUSCO	10	433,00	209,61
				8.714,56	2.253,63

La incorporación definitiva del Parque "Fuente del Vall" en la delimitación permite dotarle de un marco normativo preciso, que permita acotar las futuras actuaciones que sobre el mismo tiene previsto ejecutar la administración municipal.

2.5 Justificación del Tramite ambiental

Entendemos que la presente modificación queda exenta de la presentación del trámite ambiental al no estar incluida en ninguno de los supuestos del punto 2 del artículo 157, a saber:

1. Clasifica suelo urbano o urbanizable colindante con el suelo urbano del núcleo de población existente.
2. Ninguna de las parcelas es vía pecuaria, monte de utilidad pública, zona húmeda catalogada o terreno clasificado como suelo rústico con protección natural.
3. Ninguna de las parcelas se encuentra en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000.
4. No se incrementa más de un 20 por ciento la superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable respecto de la ordenación anterior. Según el cuadro adjunto.

SUPERFICIE TOTAL DSU	329.526,00	MAX. AMPLIACION	20%	65.905,20
-----------------------------	------------	-----------------	-----	------------------

	REF CATASTRAL	POL.	PAR.	SUP. SUELO (M2)	EL-RV (M2)	TOTAL (M2)
AREA 1	34159A013000990000TH	13	99	2.011,56	150,00	2.161,56
AREA 2	34159A011000070000TX	11	7	2.560,00	343,85	2.903,85
AREA 2	34159A011002110000TH	11	211	2.560,00	521,95	3.081,95
AREA 3	34159A011001710000TX	11	171	1.150,00	1.028,22	2.178,22
AREA 4	4036202UM7743N0001US	CR AMUSCO	10	433,00	209,61	642,61
				8.714,56	2.253,63	10.968,19

mp aDSU

3. Conclusiones

Por lo anteriormente expuesto, se considera que la propuesta de modificación puntual de suelo urbano cumple con las condiciones necesarias para ser aprobada.
Se solicita al Ayuntamiento y demás Organismos competentes que tramiten la modificación con objeto de lograr su aprobación.

mp aDSU

4. Tramitación

Según la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Urbanismo de Castilla y León en su punto 2:

Cuarta.- Vigencia de los Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano.

2. Las modificaciones de los Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano se aprobarán por el procedimiento previsto para las modificaciones de las Normas Urbanísticas Municipales, y las determinaciones resultantes deberán ajustarse a lo previsto en esta Ley.

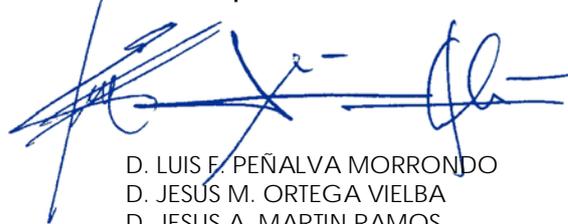
mp aDSU

5. Normativa de aplicación

- A. Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.
- B. Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de 15 de Septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
- C. Decreto 22/2004, de 29 de Enero, por el que se aprueba el **Reglamento de Urbanismo de Castilla y León** y el Decreto 45/2009, de 9 de Julio, por el que se modifica el anterior.
- D. Ley 12/2002, de 11 de Julio, de **Patrimonio Cultural de Castilla y León**, así como su Reglamento de Desarrollo, aprobado por Decreto 37/2007, de 19 de Abril.
- E. **Ley 9/2006, de 28 de Abril, sobre evaluación de los efectos determinado planes y programas en el medio ambiente.**
- F. **Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.**
- G. **Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León**, aprobadas por Ley 3/2008 de 17 de Junio de 2008.
- H. Decreto 6/2009, de 23 de Enero, por el que se aprueban las **Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de la provincia de Palencia.**

Palencia, Febrero de 2014

El/Los Arquitecto/os



D. LUIS F. PEÑALVA MORRONDO
D. JESÚS M. ORTEGA VIELBA
D. JESUS A. MARTIN RAMOS

mp aDSU

6. Planos ·

- 01 **ORDENACION DEL SUELO URBANO.**
ESTADO ACTUAL Y MODIFICADO. PROPUESTA ·
- 02 **ESTADO ACTUAL DEL SUELO URBANO.**
REDES DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO ·
- 03 **ESTADO ACTUAL DEL SUELO URBANO.**
REDES DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO ·
- 04 **ORDENACION DEL SUELO URBANO.**
DELIMITACION, ALINEACIONES, ORDENANZAS Y E. PROTEGIDOS. ·

mp aDSU

7. Anexos

7.1 Documentación Fotográfica.

Area 1

Polígono 13. Parcela 99.



Area 2

Polígono 13. Parcelas 7 y 211.



Area 3

Polígono 11. Parcela 171



Area 3

Polígono 11. Parcelas

10176, 20176 y 9017.

Parque "Fuente del Vall"





Area 4
CR AMUSCO 10





7.2 Documentación Catastral.

	REF CATASTRAL	POL.	PAR.	SUP. SUELO (M2)
AREA 1	34159A013000990000TH	13	99	2.011,56
AREA 2	34159A011000070000TX	11	7	2.560,00
AREA 2	34159A011002110000TH	11	211	2.560,00
AREA 3	34159A011001710000TX	11	171	1.350,00
AREA 4	4036202UM7743N0001US	CR AMUSCO	10	433,00
				8.914,56
	REF CATASTRAL	POL.	PAR.	SUP. SUELO (M2)
PARQUE	34159A011101760000TP	11	10176	2.850,00
	34159A011201760000TX	11	20176	3.032,00
ARROYO	34159A011090170000TG	11	9017	634,80
				6.516,80
			TOTAL	15.431,36

7.3 Documentación Registral.