

PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE PALENCIA

**PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACION URBANA DE PALENCIA EN EL
TERMINO MUNICIPAL DE PAREDES DE MONTE**

PROMOTOR : LUIS FERNANDO LEÓN MARTIN

ARQUITECTO : D. JUAN LLACER CENTENO

ENERO DE 2.012

MEMORIA VINCULANTE

1. Objeto
 2. Antecedentes
 3. Memoria justificativa
 4. Influencia sobre la ordenación general del municipio
- Anexos: Ficha Catastral
Fotografías de la parcela
-

PLANOS

1. Estado actual
 - 1.1 Plano de clasificación de suelo. Estructura territorial
 - 1.2 Plano de clasificación de suelo. Estructura general y calificación global
 - 1.3 Plano de gestión
 - 1.4 Plano de zonas de ordenanza, alineaciones y red viaria
2. Propuesta de modificación
 - 2.1 Plano de clasificación de suelo. Estructura territorial
 - 2.2 Plano de clasificación de suelo. Estructura general y calificación global
 - 2.3 Plano de gestión
 - 2.4 Plano de zonas de ordenanza, alineaciones y red viaria
3. Fichas de la Normativa Urbanística
 - 3.1 PERI-1PdM
 - 3.2 SUZ-PdM.1.R

JUAN LLACER CAMACHO y JUAN LLACER CENTENO.- ARQUITECTOS.- AVENIDA DE CARDENAL CISNEROS, 31, 2º, B-
34.004.- PALENCIA

2

PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE PALENCIA

Memoria Vinculante**1. Objeto**

Por encargo de D. Luis Fernando León Martín con DNI 12.759.262-N y domicilio en la Calle Santiago nº 1 de Paredes de Monte (Palencia) se redacta la presente PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE PALENCIA para una parcela situada en un pequeño núcleo de población llamado Paredes de Monte y englobado en la normativa de Palencia. Esta parcela está situada al norte del casco urbano de la localidad y tiene una edificación dedicada al uso agropecuario en su interior. La parcela tiene los siguientes datos catastrales: Polígono 604, parcela 34 "Los Arrenes" y una superficie de 11.853 m2.

El objeto de esta modificación es el cambio de la clasificación del suelo de esta parcela pasando de suelo urbano no consolidado a suelo urbanizable.

2. Antecedentes

Actualmente la documentación del P.G.O.U. de Palencia, incluye la parcela en el ámbito de la ficha PERI-1PdM como suelo urbano no consolidado con una extensión de 24.247 m2., por lo que sería necesario la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior para crear una zona cuyo uso predominante será el residencial. Además el P.G.O.U. contempla otra zona adyacente a ésta de 33.010 m2 de superficie englobada en la ficha de suelo urbanizable delimitado SUZ-PdM.1.R a desarrollar mediante Plan parcial y proyecto de Actuación también con un uso predominante residencial.

El dueño de la parcela cuya actividad (la única presente en el pueblo) es la agricultura plantea la necesidad de construir una nave de almacenamiento de grano. La ordenación actual presente en el P.G.O.U. no le permite este tipo de instalación, ya que lo que prevé es un desarrollo urbanístico ligado a la tipología residencial, una vez redactado los correspondientes planeamientos de desarrollo. En el caso de estimarse procedente este cambio de clasificación el propietario se acogería al artículo 47 del Reglamento de urbanismo de Castilla y León de Derecho al uso provisional, por el que en suelo urbanizable hasta aprobarse el plan parcial que establezca su ordenación (que viendo la actual coyuntura puede demorarse mucho tiempo) se aplica el régimen de suelo rústico común.

3. Memoria Justificativa

Según artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en toda modificación de un planeamiento urbanístico debe estar justificado su interés público, en nuestro caso hay que tener en cuenta que el P.G.O.U. fue redactado en un momento de auge del desarrollo urbanístico de terrenos cercanos a la ciudad con idea de convertirlos en urbanizaciones residenciales con carácter de ciudades dormitorio. La actual crisis económica, centrada sobre todo en el sector de la construcción, y el nulo crecimiento de éste pequeño municipio provoca muchas dudas de que en estas zonas tan alejadas de la ciudad se produzca este desarrollo. Por otra parte, parece lógico pensar que si a estos pequeños municipios les imposibilitamos su actividad económica principal acentuaremos el problema de despoblación que padecen.

El desarrollo del suelo urbano no consolidado tanto por iniciativa privada como por iniciativa municipal parece algo muy lejano en el tiempo, de manera que mantener una gran zona del pueblo en un limbo de planeamiento provocará mayor sensación de abandono.

PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE PALENCIA

Además hay que tener en cuenta que la administración fijó en su día unos límites plasmados en el PGOU que el propietario de esta parcela pretende alterar sin perjudicar ni el interés público ni a ningún otro propietario. El simple hecho de que este interés no resulte perjudicado puede amparar individualmente la actuación de un propietario sobre sus terrenos.

Influencia sobre la ordenación general del Municipio

Paredes de Monte es un pequeño núcleo de población agrupado en torno a una calle central (la calle de Santiago) en torno a la cual se agrupan unas pocas edificaciones de uso mixto (residencial, agrícola...). La entrada a este pueblo se produce mediante la carretera P-901 que deja el pueblo a un lado.

La propuesta de modificación reduce la cantidad de suelo urbano no consolidado del pueblo, trasladándolo a suelo urbanizable, no afectando a ningún otro propietario.

El suelo clasificado como urbano no consolidado pasa de 24.247 m² a 12.394 m² dejando suficiente cantidad de suelo a desarrollar con un plan Especial de reforma interior y ajustándose más a la realidad urbanística del municipio y a su posible desarrollo más inmediato.

El suelo clasificado como urbanizable pasa de 33.010 m² a 44.863 m² a desarrollar mediante plan parcial.

Las determinaciones generales de los dos tipos de suelo son muy similares (misma edificabilidad, misma densidad de viviendas, uso predominante residencial...) por lo que la influencia sobre la ordenación general es muy limitada. Además, el propietario en caso de ver satisfecha su demanda se acogerá a un uso provisional, por lo que no condicionará el planeamiento futuro.

Respecto al vial que divide la parcela con el suelo clasificado como urbano, éste es un camino que no se encuentra en la actualidad urbanizado (aceras, iluminación...) por lo que no cumple con lo establecido en el art. 24 respecto a las condiciones necesarias para ser considerado suelo urbano (el suelo urbano tiene acceso rodado a través de la carretera, no de este camino). Además este camino no tiene dotación de servicios para ser considerado urbano (saneamiento, electricidad, abastecimiento).

Por la escasa entidad del cambio propuesto no es necesario el trámite ambiental según el artículo 157 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León al no tener un efecto significativo sobre el medio ambiente, según orden MAM/1357/2008. No aumenta la superficie clasificada de suelo urbano y urbanizable, no clasifica suelo urbano, sino que cambia un suelo urbano no consolidado a urbanizable.

La modificación no afecta a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitadas por la administración competente. Además en el área que se cambia de planeamiento no existen zonas de servidumbre y policía del dominio público hidráulico.

ARQUITECTO

PROPIETARIO

JUAN LLACER CENTENO

LUIS FERNANDO LEÓN MARTÍN

FICHA PERI-1 P.M. DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS
PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Seguimiento al número 216

Verano, 7 de noviembre 2008

265

Normativa Urbanística. Fichas

PLANEAMIENTO REMITIDO	Parroquia de Monte	PERI-1 P.M.
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Especial de Reforma Interior
Objeto	Ordenación de un enclave vacío dentro del suelo urbano de Parroquia de Monte

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Superficie del ámbito	0,304 m ²
Uso predominante	Residencial
Uso compatibles	Equipamientos, terciario
Eficiencia máxima	0,50 m ² /m ³
Densidad máxima viviendas	40 viviendas/ha
Densidad mínima viviendas	40 viviendas/ha
Índice de integración social	30 % y edificabilidad residencial
Índice de variedad de usos	Residencial 100 % U ¹ base Otros usos VP 11% U ¹ R 99% U ¹ R

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA
La ordenación potestativa deberá contemplar de forma vinculante el valor que se grada en las planas a escala 1:1.000.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA	
Tipología de la edificación	Vivienda núcleo Parroquia de Monte Vivienda unifamiliar extensiva
Altura máxima de la edificación	2 plantas

La ordenación detallada del sector deberá cumplir las determinaciones de ordenación que al efecto establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León artículos 101 a 108 y concordantes.

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Pública
PROGRAMACIÓN	Se deberá redactar el documento de planeamiento de desarrollo en el plazo de ocho años desde la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana

- E. Med. Superficie edificable base
- ER Superficie edificable residencial
- VP Vivienda de protección pública
- VL Vivienda libre

Plan General de Ordenación Urbana de Parroquia

FICHA PERI-1 P.M. DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS
ESTADO ACTUAL

Seguimiento al número 216

Verano, 7 de noviembre 2008

265

Normativa Urbanística. Fichas

PLANEAMIENTO REMITIDO	Parroquia de Monte	PERI-1 P.M.
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Especial de Reforma Interior
Objeto	Ordenación de un enclave vacío dentro del suelo urbano de Parroquia de Monte

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Superficie del ámbito	24,247 m ²
Uso predominante	Residencial
Uso compatibles	Equipamientos, terciario
Eficiencia máxima	0,50 m ² /m ³
Densidad máxima viviendas	40 viviendas/ha
Densidad mínima viviendas	40 viviendas/ha
Índice de integración social	11 % y edificabilidad residencial
Índice de variedad de usos	Residencial 89% U ¹ base Otros usos VP 11% U ¹ R 99% U ¹ R

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA
La ordenación potestativa deberá contemplar de forma vinculante el valor que se grada en las planas a escala 1:1.000.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA	
Tipología de la edificación	Vivienda núcleo Parroquia de Monte Vivienda unifamiliar extensiva
Altura máxima de la edificación	2 plantas

La ordenación detallada del sector deberá cumplir las determinaciones de ordenación que al efecto establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León artículos 101 a 108 y concordantes.

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Pública
PROGRAMACIÓN	Se deberá redactar el documento de planeamiento de desarrollo en el plazo de ocho años desde la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana

- E. Med. Superficie edificable base
- ER Superficie edificable residencial
- VP Vivienda de protección pública
- VL Vivienda libre

Plan General de Ordenación Urbana de Parroquia

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.O.U. DE PALENCIA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PARROQUIA DE MONTE	
PROYECTO	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.O.U. DE PALENCIA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PARROQUIA DE MONTE
FECHA DE APROBACIÓN	17 de mayo de 2012
FECHA DE PUBLICACIÓN	17 de julio de 2012
N.º	3.1
PLAN	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA

FICHA SUZ-PHM.1.R DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS
PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Vamos, 7 de noviembre 2008
Suplemento al núm. 216

Normativa Urbanística. Fichas

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SUZ-PHM.1.R (Parcelas de Monte)

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Superficie del sector (S)	44.693 m ²
(Incluidos sistemas generales)	
Uso predominante	Residencial
Uso prohibido	Industrial
Eficiencia máxima (A/S)	0,50 m ² /m ²
Superficie sistemas generales (SGE)	
Exteriores (SGE)	SGE: 1.500 m ²
Interiores (SGE)	48.393 m ²
Superficie total (S+SGE)	
Densidad máxima viviendas	40 viviendas/ha (1)
Densidad mínima de viviendas	40 viviendas/ha (2)
Índice de integración social	
10%	V.conductiva edificación residencial
Índice de variedad tipológica	
(Número aproximadamente total)	
10%	V.conductiva edificación abierta o cerrada
50%	V.familiar aislada
50%	V.familiar parcelada y adosada
Índice de variedad de usos	
Residencial	95% UE uso VP 15% UE uso VV 15% UE uso
Otros usos	5% UE uso VV 15% UE uso

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA
La tipología residencial de mayor intensidad deberá localizarse en la superficie de contacto con el suelo urbano, con el objeto de integrarse con las tipologías tradicionales del núcleo actual, debiendo materializarse con vivienda unifamiliar entre los bordes.
El sistema general que se diseñará e equipararemos, se localizará próximo al suelo urbano, con el objeto de favorecer su absorción por todos los habitantes del sector, se sitúa principalmente en la zona, debiendo respetarse de forma exclusiva, administración ajena y, o viviendas, adosadas, en este caso, demostrar la idoneidad de las modificaciones para el conjunto del núcleo.
La ordenación del sector deberá dar continuidad a los valores del suelo urbano colindantes.

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	Plan Parcial y Proyecto de Actuación
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Privada
PLANEAMIENTO	Privado
PROGRAMACIÓN	8 años

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS INFRAESTRUCTURAS
Abastecimiento: Concedida a la red general del núcleo de Parcelas de Monte.
Saneamiento: Concedida a la red general de saneamiento existente.
Privilegios: Las parcelas se incorporan al cauce del Arroyo

(1) El porcentaje establecido para vivienda protegida sobre la edificabilidad residencial se entenderá como máximo.
(2) El porcentaje establecido para otros usos sobre el aprovechamiento total se entenderá como máximo.

Plan General de Ordenación Urbana de Palencia

FICHA SUZ-PHM.1.R DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS
ESTADO ACTUAL

Vamos, 7 de noviembre 2008
Suplemento al núm. 216

Normativa Urbanística. Fichas

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SUZ-PHM.1.R (Parcelas de Monte)

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
Superficie del sector (S)	33.010 m ²
(Incluidos sistemas generales)	
Uso predominante	Residencial
Uso prohibido	Industrial
Eficiencia máxima (A/S)	0,50 m ² /m ²
Superficie sistemas generales (SGE)	
Exteriores (SGE)	SGE: 1.500 m ²
Interiores (SGE)	34.510 m ²
Superficie total (S+SGE)	
Densidad máxima viviendas	40 viviendas/ha (1)
Densidad mínima de viviendas	40 viviendas/ha (2)
Índice de integración social	
22%	V.conductiva edificación residencial
Índice de variedad tipológica	
(Número aproximadamente total)	
10%	V.conductiva edificación abierta o cerrada
50%	V.familiar aislada
50%	V.familiar parcelada y adosada
Índice de variedad de usos	
Residencial	95% UE uso VP 15% UE uso VV 15% UE uso
Otros usos	5% UE uso VV 15% UE uso

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA
La tipología residencial de mayor intensidad deberá localizarse en la superficie de contacto con el suelo urbano, con el objeto de integrarse con las tipologías tradicionales del núcleo actual, debiendo materializarse con vivienda unifamiliar entre los bordes.
El sistema general que se diseñará e equipararemos, se localizará próximo al suelo urbano, con el objeto de favorecer su absorción por todos los habitantes del sector, se sitúa principalmente en la zona, debiendo respetarse de forma exclusiva, administración ajena y, o viviendas, adosadas, en este caso, demostrar la idoneidad de las modificaciones para el conjunto del núcleo.
La ordenación del sector deberá dar continuidad a los valores del suelo urbano colindantes.

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	Plan Parcial y Proyecto de Actuación
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Privada
PLANEAMIENTO	Privado
PROGRAMACIÓN	8 años

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS INFRAESTRUCTURAS
Abastecimiento: Concedida a la red general del núcleo de Parcelas de Monte.
Saneamiento: Concedida a la red general de saneamiento existente.
Privilegios: Las parcelas se incorporan al cauce del Arroyo

(1) El porcentaje establecido para vivienda protegida sobre la edificabilidad residencial se entenderá como máximo.
(2) El porcentaje establecido para otros usos sobre el aprovechamiento total se entenderá como máximo.

Plan General de Ordenación Urbana de Palencia

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE PALENCIA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PARCELAS DE MONTE	
PROYECTO	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE PALENCIA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PARCELAS DE MONTE
FECHA DE ADOCIÓN	17 de julio de 2012
NÚMERO DE FOLIOS	32
FECHA DE ADOCIÓN	17 de julio de 2012
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA	