

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE OSORNO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL



AYUNTAMIENTO DE OSORNO LA MAYOR

Aprobación inicial

Aprobación provisional

Aprobación definitiva

Preliminar	1
Título I. Encargo	3
Título II. Marco legal	3
Capítulo 1. Legislación y normativa urbanística	3
Capítulo 2. Legislación sectorial.....	3
Capítulo 3. Instrumentos de ordenación del territorio.....	4
Título III. Metodología general	5
Título IV. Contenido documental	5
Título V. Tramitación	5
Título VI. Informes sectoriales e información pública	6
DI-MI Memoria Informativa.....	7
Título I. Marco urbanístico y normativo	9
Capítulo 1. Planeamiento general vigente	9
Capítulo 2. Modificaciones del planeamiento.....	9
Capítulo 3. Régimen urbanístico.....	9
Capítulo 4. Instrumentos de ordenación del territorio.....	10
Título II. Análisis del planeamiento vigente.....	10
DN-MV Memoria Vinculante.....	11
Título I. Figura de planeamiento adoptada	13
Título II. Naturaleza y objetivos.....	13
Título III. Justificación global de la necesidad de la modificación	13
Título IV. Justificación de la conveniencia y oportunidad	13
Título V. Acreditación del interés público	13
Título VI. Identificación de las modificaciones propuestas	13
Capítulo 1. Modificación de determinaciones de ordenación general	13
Capítulo 2. Modificación de determinaciones de ordenación detallada.....	14
Título VII. Determinaciones de ordenación general	14
Capítulo 1. Revisión y establecimiento de alineaciones en SU-C.....	14
Capítulo 2. Desclasificación del sector X de SUR-D	15
Capítulo 3. Cambio de categoría de SU en la C/ Arrabalejo y modificación de la superficie del sector VI de SU-NC.....	15
Capítulo 4. Modificación de las fichas de los sectores de SUR-D y adaptación al artículo 122 del RUCyL.....	18
Capítulo 5. Modificación de las fichas de los sectores de SU-NC y adaptación al artículo 122 del RUCyL.....	19
Título VIII. Determinaciones de ordenación detallada.....	23
Capítulo 1. Modificaciones de la calificación urbanística en determinadas áreas de suelo urbano consolidado	23
Capítulo 2. Supresión de la Actuación Aislada entre las C/ Ángel de Torres y Las Cercas.....	24
Capítulo 3. Definición de tipologías de edificación (nuevo artículo 16 bis).....	25
Capítulo 4. Regulación del vallado de terrenos en suelo urbano (nuevo artículo 20 bis)	26
Capítulo 5. Modificación del artículo 26 de la Normativa Urbanística (uso de garaje-aparcamiento y servicios del automóvil)	27
Capítulo 6. Modificación del artículo 45 de la Norma Urbanística (ordenanza de Casco Consolidado).....	29
Capítulo 7. Definición de nueva ordenanza (Borde de Casco, nuevo artículo 45 bis)	32
Capítulo 8. Modificación del artículo 46 de la Normativa Urbanística (Vivienda unifamiliar en hilera).....	34
Capítulo 9. Definición de nueva ordenanza (Volumetría Específica, artículo 47).....	35
Capítulo 10. Modificación del artículo 48 de la Normativa Urbanística (Zona mixta residencial y de bodegas).....	36
Capítulo 11. Modificación del artículo 49 de la Normativa Urbanística (ordenanza de Zona Industrial)	37

Capítulo 12. Modificación del artículo 50 de la Normativa Urbanística (ordenanza de Zona de Equipamiento Comunitario de Sistemas Generales y Locales)	39
Capítulo 13. Modificación del artículo 61 de la Normativa Urbanística (condiciones generales de la edificación en SR)	40
Capítulo 14. Supresión de la Actuación Aislada entre las C/ Ángel de Torres y Las Cercas.....	41
Capítulo 15. Modificación de líneas límite de edificación	43
Título IX. Cumplimiento del artículo 58 de la LUCyL.....	43
Título X. Cumplimiento del artículo 172 del RUCyL	43
Título XI. Cumplimiento del artículo 173 del RUCyL	43
Título XII. Influencia de la modificación propuesta	46
Capítulo 1. Sobre la ordenación general del municipio	46
Capítulo 2. Sobre la infraestructura básica	46
Planos	47

PRELIMINAR

TÍTULO I. ENCARGO

Se redacta el presente Proyecto de Modificación de Elementos de las Normas Urbanísticas Municipales de Osorno por encargo del Ayuntamiento de Osorno La Mayor.

La iniciativa privada y pública para el ejercicio de la actividad urbanística –y por tanto para la promoción de modificaciones de los distintos instrumentos de planeamiento- es libre sin más limitaciones que las establecidas por las leyes, correspondiendo la aprobación a las Administraciones Públicas en los términos de la legislación urbanística y sin perjuicio del proceso de control administrativo que desarrollarán los órganos competentes de la Junta de Castilla y León.

Este proyecto no altera las determinaciones establecidas en los instrumentos de ordenación del territorio ni en el planeamiento vigente que no aparezcan como expresamente modificadas, ni se cambia el modelo de clasificación y régimen del suelo establecidos. Se mantienen todas las definiciones y elementos normativos del planeamiento que no aparezcan como expresamente modificados en este documento.

TÍTULO II. MARCO LEGAL

Este documento se redacta al amparo de lo dispuesto en el artículo 58 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la ley 4/2008, de medidas sobre urbanismo y suelo (LUCyL) y en el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, decreto 22/2004, de 29 de enero, modificado por el decreto 45/09, de 9 de julio de 2009 (RUCyL). En dichos textos legales se establece que los cambios que se realicen en los instrumentos de planeamiento –siempre que no impliquen su revisión- se considerarán como modificaciones.

En sentido general, las Normas Urbanísticas Municipales son el instrumento de ordenación integral del municipio que - de acuerdo con la legislación antedicha- define el modelo territorial y las limitaciones al derecho de propiedad en los usos y aprovechamientos urbanísticos del suelo, conforme al marco legal y normativo detallado a continuación.

Capítulo 1. Legislación y normativa urbanística

1. RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLRS).
2. Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, modificada por la Ley 13/2003, de 23 de diciembre, por la Ley 9/2004, de 28 de diciembre, por la Ley 13/2005, de 27 de diciembre, por la Ley 14/2006, de 4 de diciembre y por la Ley 3/2010, de 26 de marzo (LOTcyL).
3. Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 10/2002, de 10 de julio, por la Ley 21/2002, de 27 de diciembre, por la Ley 13/2003, de 23 de diciembre, por la Ley 13/2005, de 27 de diciembre, por la Ley 09/2007, de 27 de diciembre, por la Ley 04/2008, de 15 de septiembre, por la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, por la Ley 09/2010, de 30 de agosto y por la Ley 19/2010, de 22 de diciembre (LUCyL).
4. Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero y modificado por el Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, por el Decreto 68/2006, de 5 de octubre, por el Decreto 6/2008, de 24 de enero y por el Decreto 45/2009, de 9 de julio (RUCyL).
5. Reglamento de gestión urbanística, RD 3288/1978, de 25 de agosto, en sus artículos 130, 171, 196, 197, 198, 205, 206, 207, 208 y 210, según la Disposición Final Primera del RUCyL.
6. Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de la provincia de Palencia, aprobadas por Decreto 6/2009, de 23 de enero (DOAS).
7. Normas Urbanísticas Municipales de Osorno La Mayor, aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Palencia el 22 de marzo de 2004 (BOCyL 19-04-2004) y sus modificaciones posteriores que más adelante se relacionan.

Capítulo 2. Legislación sectorial

1. Ley 25/88, de 29 de julio, de Carreteras del Estado.
2. Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León
3. Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.
4. Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Barreras Arquitectónicas de Castilla y León y decreto 217/2001, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.
5. Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
6. Ley 42/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
7. Texto refundido de la Ley de Aguas, RDL 1/2001, de 20 de julio.
8. Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta tensión.
9. Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

10. Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León.
11. Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
12. Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, modificada por la Ley 8/2004, de 22 de diciembre.
13. Decreto 37/2007, de 19 de abril 2007, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Los acrónimos e iniciales utilizados en el documento y planos corresponden a los fijados en la orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la instrucción técnica urbanística 2/2006, sobre normalización de los instrumentos de planeamiento urbanístico (ITPLAN).

Capítulo 3. Instrumentos de ordenación del territorio

Los instrumentos de ordenación del territorio están regulados en la LOTCyL, donde se establecen los principios y objetivos de la ordenación territorial en la región y se define un sistema de instrumentos de planeamiento territorial, complementario a la planificación urbanística y a la planificación sectorial, que solucione las insuficiencias en el tratamiento de los problemas de ámbito supramunicipal y las dificultades para coordinar adecuadamente las actuaciones con incidencia territorial.

Estos instrumentos son las directrices de ordenación del territorio, las directrices de ordenación de ámbito subregional, los planes y proyectos regionales y los planes de ordenación de los recursos naturales. Los instrumentos de ordenación del territorio aprobados y en vigor a fecha de hoy se dividen en instrumentos de ámbito interprovincial y de ámbito provincial y los primeros se subdividen a su vez en planes territoriales y planes sectoriales.

Los planes interprovinciales de ámbito sectorial aprobados a fecha de hoy y en vigor son los que se relacionan a continuación:

1. Plan Director de Infraestructura Hidráulica Urbana (Decreto 151/1994, de 7 de julio, BOCyL 26-10-1994).
2. Plan Forestal de Castilla y León (Decreto 55/2002, de 11 de abril, BOCyL 17-04-2002).
3. Plan Regional Sectorial de Carreteras 2002-2007 (Decreto 52/2003, de 30 de abril, BOCyL 07-04-2003).
4. Plan Regional de Ámbito Sectorial de Residuos Urbanos y Residuos de Envases de Castilla y León 2004-2010 (Decreto 18/2005, de 17 de febrero, BOCyL 23-02-2005).
5. Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León (Decreto 104/2005, de 29 de diciembre, BOCyL 30-12-2005).
6. Plan Regional de Ámbito Sectorial de Residuos Industriales de Castilla y León 2006-2010 (Decreto 48/2006, de 13 de julio, BOCyL 18-07-2006).
7. Directrices Esenciales de Ordenación de Castilla y León (Ley 3/2008, de 17 de junio, BOCyL 24-06-2008).
8. Plan Regional Sectorial de Carreteras (Decreto 24/2009, de 26 de marzo, BOCyL 06-04-2009).

Los instrumentos de ordenación del territorio referidos específicamente al ámbito provincial de Palencia son los siguientes:

1. Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Fuentes Carrionas y Fuente Cobre Montaña Palentina (Decreto 140/1998, de 16 de julio, BOCyL 21-07-1998).
2. Plan Regional de Ámbito Territorial del Canal de Castilla (Decreto 205/2001, de 2 de agosto, BOCyL 08-08-2001.)
3. Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de la provincia de Palencia (Decreto 6/2009, de 23 de enero, BOCyL 28-01-2009).
4. Plan regional de ámbito territorial para el desarrollo del enclave logístico regional CyLoG (Decreto 3/2009, de 15 de enero, BOCyL 21-01-2009).
5. Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de la Montaña Cantábrica Central en Castilla y León (Ley 4/2011, de 14 de abril, BOCyL 14-04-2011).
6. Plan Regional de Ámbito Sectorial de la Bioenergía de Castilla y León (Decreto 2/2011, de 20 de enero, BOCyL 26-01-2009).

El ámbito de este proyecto no está incluido ni afectado por los instrumentos de ordenación del territorio relacionados más arriba, con excepción de las Directrices de Ordenación Subregional de la provincia de Palencia, por lo que no se precisa adecuación de este documento a los mismos. En relación a las citadas Directrices y en aplicación de lo establecido en el artículo 27 de la LOTCyL, se ha tenido en cuenta en la redacción del plan específicamente el Título 7, relativo a las Directrices Urbanísticas.

TÍTULO III. METODOLOGÍA GENERAL

La elaboración de este documento se ha realizado a partir de la base cartográfica y ortofotos aportadas por la Diputación Provincial y por la Gerencia del Catastro, así como la documentación facilitada por el Ayuntamiento (planos de ordenación y textos normativos) correspondiente al planeamiento vigente y a las sucesivas modificaciones aprobadas desde la entrada en vigor.

La metodología para la redacción de este documento se basa en el conocimiento más completo y fidedigno posible del municipio objeto del planeamiento, de su realidad urbana, social, económica, etc. A partir de esto, se ha realizado una exhaustiva labor de recogida de datos e información, complementado con el trabajo de campo:

1. Toma de datos sobre el terreno y comparación con los datos aportados por el planeamiento general.
2. Ajustes de las infraestructuras, los edificios y los espacios libres conforme a la documentación aportada.
3. Comprobación de la trama urbana existente, usos, estado de conservación y modos de ocupación del territorio.
4. Análisis de los servicios necesarios, espacios de dotación y cotejo con los espacios de cesión obligatoria.

Se ha realizado una tarea de comprobación de factores físicos y urbanísticos sobre estructuras e infraestructura urbana, así como de sus condicionantes morfológicos, la existencia o no de dotaciones mínimas, niveles de equipamiento, etc., que permite -previa sistematización y análisis de los datos recopilados- realizar una propuesta de planeamiento adecuada y congruente.

TÍTULO IV. CONTENIDO DOCUMENTAL

Según determina el artículo 169 del RUCyL, los cambios que se introduzcan en el Plan General de Ordenación Urbana o en las Normas Urbanísticas Municipales -siempre que no impliquen su revisión- se consideran como modificación de dichos instrumentos. Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deben limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en el RUCyL para el instrumento modificado.

A este respecto, se deben incluir 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 haga referencia a los siguientes aspectos:

1. La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.
2. La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento de modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
3. 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.

En aplicación de las anteriores determinaciones, el presente Proyecto de Modificación de Elementos de las NUM de Osorno está constituido por los siguientes documentos:

1. Memoria Informativa.
2. Memoria Vinculante.
3. Planos de Información.
4. Planos de Ordenación.

Se previene que todos los documentos con carácter no informativo son entera e igualmente vinculantes. Si se diesen contradicciones entre planos de diferente escala se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si existiesen contradicciones entre la documentación gráfica y la escrita prevalecerá ésta sobre aquélla y si fuesen contradicciones entre las mediciones sobre los planos y la realidad, prevalecerá esta última.

Por último, y con carácter general, en cualquier supuesto de duda, contradicción o imprecisión de cualquier documento integrante de este proyecto, prevalecerá la opción de la que resulte menor edificabilidad, mayor espacio público, mayor grado de protección y conservación del patrimonio artístico y cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor confrontación con los usos y prácticas tradicionales y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba fehaciente en contrario, y todo ello en virtud de la función social de la propiedad y por el sometimiento de ésta al interés general.

TÍTULO V. TRAMITACIÓN

El proceso de tramitación a seguir por el presente proyecto de modificación de elementos de las NUM de Osorno se recoge en el artículo 153 del RUCyL y es, en síntesis, el siguiente:

1. Solicitud de los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma, el informe de la Administración de la Comunidad Autónoma y el informe de la Diputación Provincial.
2. Aprobación inicial del proyecto y apertura de un período de información pública de uno a tres meses (artículo 155.2.b) del RUCyL).

3. A la vista del resultado de período de información pública, se procederá a la aprobación provisional, con las modificaciones que fuesen necesarias.
4. Tras la aprobación provisional, se remitirá el expediente a la Comisión Territorial de Urbanismo u órgano competente de la Comunidad Autónoma, para su aprobación definitiva, si procede.

TÍTULO VI. INFORMES SECTORIALES E INFORMACIÓN PÚBLICA

En este apartado del proyecto se recogerán los informes sectoriales –detallando las modificaciones que se deban realizar en su caso por aplicación de las prescripciones de los mismos- y las alegaciones recibidas en el período de información pública, con las contestaciones correspondientes y la propuesta de estimación –total o parcial- o desestimación.

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

TÍTULO I. MARCO URBANÍSTICO Y NORMATIVO

Capítulo 1. Planeamiento general vigente

El municipio de Osorno La Mayor cuenta con Normas Urbanísticas Municipales aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Palencia el 23 de marzo de 2004. Estas normas clasifican el término municipal en suelo urbano (SU), suelo urbanizable (SUR) y suelo rústico (SR) con distintas categorías. Este proyecto, en tanto que propuesta de modificación de elementos de dichas normas, no altera el modelo territorial ni de configuración urbana, ni las clasificaciones globales de suelo, por lo que se estará a las mismas en todo lo no modificado expresamente en este documento.

En particular, son de aplicación las definiciones y terminología relativas al régimen del suelo, normas generales de la edificación, condiciones de parcela y de construcción y condiciones de protección. Igualmente, las definiciones de los usos permitidos y prohibidos en cada zona y las áreas de ordenanza y su regulación específica, son las que se recogen en las normas, salvo en lo expresamente citado como modificado o regulado en este proyecto.

Esta propuesta de modificación del planeamiento general se ajusta a las determinaciones establecidas en el artículo 58 de la LUCyL y en el artículo 169 del RUCyL, al no implicar la revisión del planeamiento ni la alteración del modelo territorial vigente. Se consideran como modificaciones de elementos las variaciones o alteraciones que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes. Estas condiciones son las que se dan de modo concreto en la propuesta de modificación que contiene este proyecto.

Capítulo 2. Modificaciones del planeamiento

Durante el período de tiempo transcurrido desde la aprobación definitiva, las NUM de Osorno La Mayor han sido modificadas mediante la tramitación y aprobación de los siguientes expedientes de modificación de planeamiento general:

1. Modificación de la regulación de los retranqueos en suelo rústico (aprobada definitivamente por acuerdo de la CTU de 20 de diciembre de 2005, BOCyL 19-01-2006).
2. Cambio de categoría de parte del sector I de suelo urbano no consolidado, pasando a suelo urbano consolidado (aprobada definitivamente por acuerdo de la CTU de 9 de mayo de 2006, BOCyL 15-06-2006).
3. Modificaciones agrupadas 1, 2 y 3 (aprobadas definitivamente por acuerdo de la CTU de 4 de marzo de 2009, BOCyL 20-03-2009).
4. Modificación de los sectores VII y VIII de SU-NC y IX de SUR (aprobada definitivamente por acuerdo de la CTU de 11 de mayo de 2010, BOCyL 03-06-2010).
5. Cambio de categoría del suelo rústico en el pago de Braza y otros (aprobada definitivamente por acuerdo de la CTU de 3 de noviembre de 2011, BOCyL 21-11-2011).
6. Modificación de la redacción de los artículos 53 y 55 de aplicación en suelo rústico (aprobada definitivamente por acuerdo de la CTU de 31 de julio de 2012, BOCyL 13-08-2012).
7. Cambio de clasificación de terreno de suelo rústico a suelo urbano no consolidado (aprobada definitivamente por acuerdo de la CTU de 16 de julio de 2013, BOCyL 30-07-2013).

Capítulo 3. Régimen urbanístico

El municipio de Osorno Condes dispone de un instrumento de planeamiento general vigente (las Normas Urbanísticas Municipales), por lo que el régimen urbanístico aplicable es el general de la LUCyL conforme a su Disposición Transitoria 3ª, al tratarse de un planeamiento aprobado posteriormente a su entrada en vigor, sin perjuicio de la adaptación necesaria derivada de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

«...En los municipios con planeamiento general, el régimen urbanístico aplicable hasta que se adapten a esta Ley será el establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León, con las modificaciones introducidas por esta Ley (...) y con las siguientes particularidades:

(...) b) En los municipios que al entrar en vigor esta Ley ya hubieran adaptado su planeamiento general a la Ley de Urbanismo de Castilla y León:

1º. En suelo urbanizable delimitado se aplicará el régimen del suelo urbanizable.

2º. En suelo urbanizable no delimitado se aplicará también el régimen del suelo urbanizable, si bien previa o simultáneamente al Plan Parcial deberá aprobarse una modificación del planeamiento general que establezca las determinaciones de ordenación general exigibles para el suelo urbanizable.

Este proyecto tiene carácter de modificación del planeamiento vigente, por lo que el municipio no afronta en este momento una modificación o revisión del planeamiento general y no es obligatoria por el momento la adaptación de la totalidad de las Normas Urbanísticas Municipales al régimen urbanístico de la LUCyL. No obstante, de conformidad con lo establecido en el Disposición Transitoria 1ª de la citada ley,

«...los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se aprueben hasta entonces deben también cumplir lo dispuesto en esta Ley, incluso si ello impide ajustarse a las determinaciones del planeamiento general vigente».

Capítulo 4. Instrumentos de ordenación del territorio

La LOTCyL establece un sistema de instrumentos de carácter y alcance supramunicipal, entre los que se encuentran la Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional, cuyo objeto es la planificación de la áreas que precisen una consideración conjunta y coordinada de sus problemas y oportunidades territoriales.

El municipio de Osorno cuenta con un instrumento de planeamiento general adaptado a la LUCyL, aunque no a las últimas modificaciones legislativas en materia urbanística, por lo que resultan aplicables las NUM sin perjuicio de la aplicación –en diferentes grados- de las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de la provincia de Palencia, aprobadas por el Decreto 6/2009, de 23 de enero, de la Consejería de Medio Ambiente. La Disposición Adicional Primera de estas directrices determina que:

«Los anexos, disposiciones y artículos normativos de las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de la Provincia de Palencia cuentan, tras su propia denominación inicial, con un paréntesis con una letra mayúscula, P, B u O, que significan respectivamente “de aplicación plena”, “de aplicación básica” o “de aplicación orientativa”, con el sentido que dicta el artículo 6 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León (...).»

Por su parte, la Disposición Adicional Cuarta establece que:

«De acuerdo con lo establecido en los artículos 16 y 17 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León, las determinaciones desarrolladas en estas Directrices, especialmente en su Título 7 “Directrices Urbanísticas”, tienen como objeto:

(...) Servir de referencia para la elaboración de nuevo planeamiento urbanístico municipal en cualquier municipio (...).

Sobre la base de estos criterios y en aras a la seguridad jurídica, estas Directrices tienen una vinculación diferencial o unos grados de aplicación limitados en función del planeamiento urbanístico existente en cada municipio, de la siguiente forma:

a.– En los municipios con planeamiento urbanístico municipal propio aprobado a la entrada en vigor de estas Directrices el grado de aplicación tiene las siguientes condiciones:

Las determinaciones del artículo 75 sobre los desarrollos urbanísticos autónomos y sus condiciones, y las del artículo 78 para evitar la formación de núcleo de población tendrán un grado de aplicación básico, al entender que ya han sido establecidas por el planeamiento aprobado.

Asimismo, el bloque de Directrices de la sección 3ª del Título séptimo “Directrices complementarias para Municipios sin planeamiento” no serán de aplicación.

Las Directrices sobre el tratamiento del espacio público (Art. 92) tendrán un grado de aplicación orientativa (...).»

TÍTULO II. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

La gestión diaria del instrumento de planeamiento vigente ha evidenciado la existencia de múltiples disfunciones en el mismo, generadas en buena medida por el insuficiente trabajo de campo realizado en su momento y los errores de diagnóstico de las distintas situaciones del suelo. Unido a esto, el escaso análisis del territorio y el casco urbano han generado una normativa urbanística indiferenciada para la mayoría del suelo urbano clasificado, que no atiende a las especificidades de las manzanas y los terrenos a regular y que dificulta en la práctica –e imposibilita a veces- la gestión diaria de las licencias y otros trámites urbanísticos.

El documento vigente adolece de fijación concreta y precisa de alineaciones en buena parte de las manzanas y terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, remitiendo de modo genérico en la Normativa Urbanística a que “...las alineaciones de fachada se ajustarán a las de las calles”. Las alineaciones se han establecido sin atención a las condiciones de propiedad y de delimitación de la vía pública respecto de los terrenos privativos, señalando en algunos casos patios privados como viario público y viceversa y evidenciando un desconocimiento de la realidad edificada del casco.

La determinación de condiciones de intensidad de uso y edificabilidad se ha hecho igualmente de manera indiferenciada para todo el suelo urbano, lo que genera una transformación injustificada de la trama sin resolver los procesos naturales de sustitución y renovación del parque inmobiliario. Esto se completa con una insuficiente y errónea calificación urbanística de determinadas zonas, que tienen asignada una determinada ordenanza en los planos pero que no tiene traslación en la normativa urbanística.

La regulación por su parte del área de bodegas –de particular extensión en Osorno y fuente de innumerables conflictos urbanísticos y civiles- es tan simple que no cabe considerarla como “ordenación detallada”, pues no se han fijado ni alineaciones de edificación ni criterios para su determinación, ni condiciones para asegurar el mantenimiento de los usos y formas de ocupación del suelo que son tradicionales.

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

TÍTULO I. FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA

El proyecto de Modificación de Elementos de las Normas Urbanísticas es el instrumento de planeamiento adecuado cuando se trata de la revisión o modificación de algunos aspectos puntuales o concretos del planeamiento vigente. Las modificaciones propuestas no alteran el modelo territorial de las Normas Urbanísticas, ni sus elementos estructurantes, constituyendo únicamente la adaptación del planeamiento a situaciones concretas no previstas o no reguladas originalmente, por lo que no se considera necesaria la revisión integral del planeamiento.

Los criterios objetivos de la adopción de esta figura son los siguientes:

1. Las modificaciones previstas no afectan al modelo territorial establecido en las Normas Urbanísticas Municipales.
2. No existen características propias, naturales, paisajísticas, ecológicas, etc., que aconsejen la fijación de algún tipo de protección específica para el Suelo Rústico u otras clases de suelo, distintos de los ya establecidos.
3. No se modifican los parámetros generales de las ordenanzas de aplicación en las áreas de Suelo Urbano.
4. No se modifican las condiciones de régimen del suelo, ni los criterios fijados por las Normas Urbanísticas Municipales para la determinación del mismo.

TÍTULO II. NATURALEZA Y OBJETIVOS

El tiempo transcurrido desde la aprobación de las NUM ha evidenciado la existencia de diversos errores y disfunciones, que han quedado señalados más arriba, lo que obliga –para permitir una adecuada gestión urbanística e intervención administrativa- a tramitar un documento de planeamiento que resuelva las deficiencias señaladas y recoja –al menos en el ámbito del proyecto- las modificaciones derivadas de los cambios en la legislación urbanística desde la aprobación de la LUCyL.

El objetivo general de esta modificación es -por tanto- el reajuste y la concreción de la normativa urbanística vigente, para adaptarla a las nuevas necesidades, así como la clarificación y matización de algunos artículos y determinaciones de ordenación que se han revelado como insuficiente o incorrectamente definidos.

TÍTULO III. JUSTIFICACIÓN GLOBAL DE LA NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN

Las modificaciones propuestas devienen de la necesidad de adaptar el planeamiento a las nuevas situaciones originadas como consecuencia de la gestión diaria del planeamiento. Esta modificación se justifica así para resolver los errores y disfunciones que se han detectado en el planeamiento vigente, estableciendo de manera coherente y bien definida las determinaciones de ordenación general y detallada exigidas por la legislación urbanística.

Con esta modificación se ajustan las determinaciones de las normas y parte de su articulado a la práctica de la gestión municipal, facilitando la actuación del Ayuntamiento y concretando aspectos normativos que a su vez redundarán en beneficio de los agentes intervinientes.

TÍTULO IV. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La modificación que se pretende es conveniente y oportuna para ajustar las determinaciones del planeamiento a las nuevas necesidades de regulación establecidas por la legislación urbanística y para completar los extremos no regulados, contribuyendo a facilitar la gestión y control de las actuaciones urbanizadoras y de edificación en el término municipal. El tiempo transcurrido desde la aprobación de las NUM y la gestión municipal han evidenciado la necesidad de acometer esta modificación para solventar las deficiencias encontradas.

TÍTULO V. ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

El objeto general del planeamiento de la localidad es el correcto y ordenado desarrollo y conservación del suelo, conforme a sus propias determinaciones y a la legislación urbanística y sectorial que en cada caso es aplicable. Es así que la modificación propuesta redundará en el interés público de desarrollar el planeamiento general, pues facilitará la gestión ordenada del territorio y permitirán en definitiva una ciudad de mejor calidad.

La mejora de la gestión, la clarificación de determinados aspectos normativos y su adaptación a las necesidades colectivas y al interés general redundan en la mejora urbana de la ciudad, con lo que se favorece en resumen el interés público de las modificaciones propuestas.

TÍTULO VI. IDENTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

De conformidad con lo prescrito en el artículo 169.3.b.2 del RUCyL, se relacionan a continuación las modificaciones de planeamiento propuestas, cuya descripción pormenorizada y justificación se contienen en los apartados siguientes y en la documentación gráfica que contiene el presente proyecto.

Capítulo 1. Modificación de determinaciones de ordenación general

1. Revisión y establecimiento de alineaciones en SU-C.
2. Desclasificación del sector X de SUR-D.

3. Cambio de categoría de SU en la C/ Arrabalejo y modificación de la superficie del sector VI de SU-NC.
4. Modificación de las fichas de los sectores de SUR-D y adaptación al artículo 122 del RUCyL.
5. Modificación de las fichas de los sectores de SU-NC y adaptación al artículo 122 del RUCyL.

Capítulo 2. Modificación de determinaciones de ordenación detallada

6. Modificaciones de la calificación urbanística en determinadas áreas de suelo urbano consolidado.
7. Supresión de la Actuación Aislada entre las C/ Ángel de Torres y Las Cercas.
8. Definición de tipologías de edificación (nuevo artículo 16 bis).
9. Regulación del vallado de terrenos en suelo urbano (nuevo artículo 20 bis).
10. Modificación del artículo 26 de la Normativa Urbanística (uso de garaje-aparcamiento y servicios del automóvil).
11. Modificación del artículo 45 de la Normativa Urbanística (ordenanza de Casco Consolidado).
12. Definición de nueva ordenanza (Borde de Casco, nuevo artículo 45 bis).
13. Modificación del artículo 46 de la Normativa Urbanística (Vivienda unifamiliar en hilera).
14. Definición de nueva ordenanza (Volumetría Específica, artículo 47).
15. Modificación del artículo 48 de la Normativa Urbanística (Zona mixta residencial y de bodegas).
16. Modificación del artículo 49 de la Normativa Urbanística (ordenanza de Zona Industrial).
17. Modificación del artículo 50 de la Normativa Urbanística (ordenanza de Zona de Equipamiento Comunitario de Sistemas Generales y Locales).
18. Modificación del artículo 61 de la Normativa Urbanística (condiciones generales de la edificación en SR).
19. Modificación del artículo 63 de la Normativa Urbanística (del SRC).
20. Modificación de líneas límite de edificación.

TÍTULO VII. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Capítulo 1. Revisión y establecimiento de alineaciones en SU-C

Sección 1º Estado actual

Las alineaciones en suelo urbano están en la actualidad insuficientemente definidas en buena parte de las manzanas y áreas edificables, así como incorrectamente grafiadas en otros muchos casos. En algunos casos se han señalado como viarios terrenos que son de indudable titularidad privada (patios interiores) y cuya necesidad de obtención como dotación urbanística no se justifica en términos legales y reglamentarios. Por otra parte en numerosas manzanas se ha señalado las alineaciones correspondientes a los voladizos de los cuerpos edificados, lo que revela un insuficiente conocimiento del terreno y genera evidentes disfunciones en la gestión urbanística.

En áreas relevantes del suelo urbano no se han grafiado tales alineaciones y –en las que se ha hecho- la escala y grafismo del plano normativa impide una adecuada interpretación de las mismas, generando inseguridad jurídica en los trámites de concesión de licencias.

Sección 2º Estado modificado

Se revisan y reajustan las alineaciones normativas en la totalidad del suelo urbano consolidado, previa realización del trabajo de campo correspondiente y análisis de la documentación catastral, a resultas de lo cual por un lado se modifican las alineaciones incorrectamente fijadas en el planeamiento –y que no responden a la necesidad de obtención de nuevas dotaciones urbanísticas- y por otro se grafián de manera inequívoca en planos a escala adecuada.

Las manzanas afectadas por las modificaciones de alineaciones se dividen en dos grandes grupos, a saber, manzanas en las que se modifican parcialmente las alineaciones y manzanas en las que se establecen “ex novo” por carecer de las mismas.

Se establecen también las alineaciones en los terrenos del sector VI de SU-NC que se detraen para pasar a suelo urbano consolidado (Cambio de categoría de SU en la C/ Arrabalejo y modificación de la superficie del sector VI de SU-NC).

Sección 3º Justificación

Esta modificación se justifica por la necesidad de reflejar correctamente en el planeamiento las dotaciones urbanísticas públicas, de modo que queden grafiadas las líneas que separan el viario de los terrenos edificables. Se eliminan además las posibles situaciones de inseguridad jurídica que se dan por la insuficiente concreción de las alineaciones oficiales.

Capítulo 2. Desclasificación del sector X de SUR-D

Sección 1º Estado actual

El sector X de SUR-D se encuentra situado el sudoeste del casco. Se trata de un sector desgajado del conjunto urbano y de las áreas de suelo urbanizable vinculadas que forman el modelo territorial de la localidad y situado además entre las carreteras y con grandes dificultades de acceso, ordenación y dotación de servicios. Las determinaciones de ordenación general vigentes para este terreno son como sigue:

SECTOR X

Uso característico: Industrial.

Superficie del Sector: 40.845,00 m2.

Aprovechamiento medio máximo: 0,60 m2/m2.

Planeamiento de desarrollo: Plan Parcial.

Los usos no industriales se consideran compatibles.

Todas las cesiones estarán de acuerdo a los estándares de la LUCyL.

Sección 2º Estado modificado

Se desclasifica el sector X de SUR previsto al sudoeste del casco, pasando a clasificarse el terreno como Suelo Rústico Común y sometido por tanto al régimen general de la legislación urbanística para esta clase de suelo.

Sección 3º Justificación

Con esta desclasificación se ajusta el suelo a la expectativa de desarrollo previsible, además de orientar la eventual demanda de usos industriales a suelos ya desarrollados (sector de SU-NC) o mejor situados para la dotación de servicios (sector IX), lo que redundará en la optimización de los recursos públicos y privados, tanto en la fase de desarrollo y urbanización como en la posterior de uso y explotación.

En un momento de bajísima actividad inmobiliaria de toda clase, la existencia de previsiones de desarrollo de sectores totalmente desgajados de las áreas de crecimiento natural de los núcleos no genera sino cargas tributarias a los propietarios. La dispersión de oferta de esta clase de suelo perjudica además a la promoción pública de suelo industrial que desarrolla en este momento el Ayuntamiento.

Capítulo 3. Cambio de categoría de SU en la C/ Arrabalejo y modificación de la superficie del sector VI de SU-NC

Esta modificación afecta a un total de trece parcelas situadas entre la C/ Arrabalejo y el Camino de las Bodegas, que actualmente tienen asignada la categoría de suelo urbano no consolidado, a saber:

Parcelas del sector VI a SU-C		
7763701UM8976S	7763706UM8976S	7763722UM8976S
7763702UM8976S	7763707UM8976S	7763723UM8976S
7763703UM8976S	7763708UM8976S	7763724UM8976S
7763704UM8976S	7763709UM8976S	7864430UM8976S
7763705UM8976S	7763710UM8976S	

Se trata de un conjunto de parcelas que actualmente están incluidas en el sector VI de SU-NC pero que -como más adelante se justifica- tienen condición de solar o están en condiciones de adquirirla mediante una actuación aislada de urbanización, por lo que su inclusión en el sector no está justificada porque son terrenos que no están en los supuestos del artículo 26 del RUCyL:

1. No se precisan actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de terrenos reservados para ubicar dotaciones urbanísticas públicas, que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación, cuando dichas actuaciones no puedan materializarse mediante gestión urbanística aislada.
2. En estos terrenos no está prevista una ordenación urbanística sustancialmente diferente de la que estuviera vigente con anterioridad. La ordenación actual remite a un sector de uso predominantemente residencial con ordenanza de vivienda aislada, mientras que la ordenación detallada que se propone en este documento es la correspondiente a la ordenanza de Residencial Unifamiliar, tal y como queda redactada en el artículo 46 modificado de la Normativa Urbanística.
3. En estos terrenos no está previsto un aumento del número de viviendas o de la superficie o volumen edificables con destino privado, superior al 30 por ciento respecto de la ordenación anteriormente vigente.

Sección 1º Estado actual

Estos terrenos forman parte del sector VI de SU-NC, cuyas determinaciones de ordenación general son como sigue:

SECTOR VI

Uso característico: Residencial.

Otros usos admisibles: Industrial y almacén agrícola, ambos en 2ª categoría.

Ordenanza: Vivienda Aislada.

Superficie del Sector: 73.378,88 m²

Número máximo de viviendas: 20 viviendas/Ha

Aprovechamiento medio máximo: 0,35 m²./m²

Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle

Todas las cesiones estarán de acuerdo a los estándares de la L.U.C.y L.

Sección 2º Estado modificado

Se modifica la categoría de suelo de estos terrenos, pasando de suelo urbano no consolidado a suelo urbano consolidado, al tratarse de terrenos que reúnen—además de la condición de suelo urbano conforme a los artículos 11 de la LUCyL y 23 del RUCyL— los requisitos para merecer la categoría de suelo urbano consolidado. A consecuencia de esta modificación se reduce la superficie del sector VI de suelo urbano no consolidado, que quedará como sigue:

(...)

Superficie del Sector: 64.658,00 m²

(...)

Sección 3º Justificación

Los terrenos relacionados ya están clasificados como suelo urbano por cumplir los requisitos legales y reglamentarios. Se justifica a continuación que —además— su categoría es la de suelo urbano consolidado por tener condición de solar o posibilidad de adquirirla mediante una actuación aislada.

Subsección 1. Servicios urbanísticos existentes

Apartado A.- INTEGRACIÓN EN UN NÚCLEO DE POBLACIÓN

Los terrenos objeto del proyecto están situados en el propio casco urbano de Osorno y sin discontinuidades respecto del mismo. El acceso es directo a través de la propia C/ Arrabalejo y Camino de las Bodegas, que sirve de acceso y constituye de hecho una calle de penetración al casco tradicional de la localidad y que a su vez comunica con otras calles centrales (C/ Arrabal, Miraflores, La Fuente y otras) por lo que no nos encontramos en la hipótesis de áreas autónomas o desgajadas del núcleo principal.

El terreno propuesto para su consideración como suelo urbano consolidado está, por tanto, plenamente integrado en el núcleo urbano de Osorno.

Apartado B.- ACCESO RODADO INTEGRADO EN LA TRAMA URBANA

El acceso rodado se realiza a través de la C/ Arrabalejo (que discurre entre la Avda. Concentración Parcelaria y C/ Pasión) y de la C/ Camino de las Bodegas (que discurre entre la C/ Arrabalejo y la C/ San Julián), totalmente integradas en la trama urbana y que bordean el casco tradicional por el oeste, ensanchándose en algún tramo para conformar espacios abiertos a modo de plazuelas y enlazando con la travesía de la carretera (C/ General Franco) y con las restantes calles perfectamente integradas en la red viaria urbana y que son parte de ésta, como queda acreditado en los planos adjuntos.

Estas calles tienen la consideración de vía pública y están pavimentada desde hace años con calzada de hormigón en masa vertido sobre el terreno, por lo que resulta adecuada para el tránsito de automóviles. Se dispone de aceras laterales de hormigón o de baldosa hidráulica rematadas con bordillo en todas las parcelas que dan frente a la C/ Arrabalejo y en parte de las que dan frente al Camino de las Bodegas. En las restantes o bien el pavimento llega hasta el frente de parcela o bien se trata de un servicio urbanístico asumible en su momento sin necesidad de gestión urbanística, por lo que se podrá ejecutar en su momento para alcanzar la condición de solar.

La anchura entre alineaciones oscila entre 5,00 y 10,00 m. que, para una actuación de baja densidad y de similares condiciones de uso y ocupación del territorio que las del resto de la localidad, confirman que la red viaria existente tiene capacidad más que suficiente para absorber el incremento de demanda.

Apartado C.- DOTACIÓN DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Existe una canalización municipal de polietileno de 125 mm. de diámetro trazada por la C/ Arrabalejo, una canalización de fundición de 60 mm. de diámetro en el Camino de las Bodegas, en ambos casos a menos de 50 m. de distancia de todas las parcelas afectadas por la modificación (artículo 23.1b RUCyL), y acometidas de abastecimiento para todas las parcelas relacionadas, según se ha grafiado en los planos. Esta dotación de abastecimiento es más que suficiente para la eventual edificación en estos terrenos.

La conducción de menor diámetro, con una velocidad media estimada de 2,5 m/s., nos arroja un caudal en punta de 4,25 l/seg., que comparamos con las necesidades de dotación de terreno. La parcela de Suelo Urbano Consolidado que se propone presenta las siguientes características desde el punto de vista de la dotación de agua potable:

- Dotación estimada (artículo 94 DOAS): 200 l/hab/día
- Dotación estimada viviendas (media 3 hab): 800 l/viv/día

• Número de viviendas de cálculo:	16
• Consumo del sector:	9,6 m³/día
• Consumo medio:	0,4 m³/h.
• Caudal medio:	0,1111 l/seg.
• Coeficiente de punta (artículo 94 DOAS):	2,5
• Consumo en punta:	1,00 m³/h.
• Caudal en punta:	0,28 l/seg.

La exigencia del caudal representa apenas el 6,60% respecto de la capacidad de suministro de la canalización más desfavorable existente, por lo que resulta más que suficiente para la dotación necesaria destinada a las construcciones permitidas por las condiciones del planeamiento y de la ordenanza de aplicación prevista.

Apartado D.- SANEAMIENTO

Existe una canalización de saneamiento de hormigón de 600 mm. de diámetro en la C/ Arrabalejo y de 400 mm. de diámetro en la C/ Camino de las Bodegas -trazadas por los lugares señalados en los planos- así como acometidas a las parcelas y sumideros de calzada que evacúan al colector general. Esta dotación de saneamiento es más que suficiente para las edificaciones que se prevén en el terreno propuesto, pues un diámetro de 600 mm. -con una pendiente media estimada del 1%- permite evacuar las aguas pluviales y residuales de una superficie de 6,42 Ha (NTE ISA), que sextuplica la superficie del terreno a cambiar de categoría.

Todas las parcelas del área disponen ya de acometida a la red general municipal o pueden disponer de ella sin más que realizar físicamente la obra, no siendo necesario realizar actuaciones de gestión urbanística para la dotación de este servicio urbanístico.

Apartado E.- ENERGÍA ELÉCTRICA

Existe red área de baja tensión en ambas calles de 35 kW, que suministra mediante las acometidas correspondientes a los terrenos objeto del proyecto.

Desde esta red se suministra mediante tendido aéreo a las edificaciones existentes en las proximidades, por lo que la infraestructura existente tiene capacidad suficiente para las construcciones existentes y previstas, posibilitando en su caso el incremento de sección en caso de variaciones de la red. Los terrenos que actualmente no disponen de acometida y caja de contador en la parcela pueden acceder a dicho servicio sin más que conectar directamente a la red que discurre por el frente.

Apartado F.- ALUMBRADO PÚBLICO

Se dispone de red de alumbrado público en los lugares señalados en los planos, constituida por luminarias sobre brazo mural anclado a las fachadas o montado sobre postes de madera u hormigón. Los terrenos que actualmente no disponen de acometida en la parcela pueden acceder a dicho servicio sin más que conectar directamente a la red que discurre por el frente.

Apartado G.- TELECOMUNICACIONES

Se dispone de tendido aéreo de línea telefónica a lo largo de ambos viales, con acometidas aéreas a parte de las parcelas objeto de la modificación. Los terrenos que actualmente no disponen de acometida y caja de contador en la parcela pueden acceder a dicho servicio sin más que conectar directamente a la red que discurre por el frente.

Subsección 2. Condición de suelo urbano consolidado

El suelo urbano consolidado estará constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas.

En el caso de los terrenos objeto del proyecto se cumplen todas y cada una de las condiciones necesarias para su clasificación como suelo urbano consolidado. De las catorce parcelas afectadas por el cambio de categoría de suelo propuesto, doce tienen condición de solar en los términos exigidos por la legislación urbanística, pues como ha quedado acreditado más arriba cuentan con:

1. Acceso por vía urbana abierta sobre terrenos de uso y dominio público y está señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico, por lo que no se precisa de su obtención como dotación urbanística. Ambas calles son transitables por vehículos automóviles y están pavimentadas y urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico.
2. Servicios de abastecimiento, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico.

Las únicas parcelas que no cuentan con la totalidad de los servicios antedichos son la 7763724UM8976S y la 7763701UM8976S. La primera está a falta de encintado de aceras en su frente y la segunda a falta de pavimentación de una parte del frente. En ambos casos es posible completar este servicio urbanístico mediante una actuación aislada de urbanización, por lo que también estas parcelas reúnen las condiciones para ser consideradas como suelo urbano consolidado.

Subsección 3. Actuaciones aisladas de urbanización

Se precisará en su momento de la construcción del encintado de aceras en los frentes de parcela de la C/ Camino de las Bodegas que carecen de éste, como única actuación aislada de urbanización precisa para que todos los terrenos alcancen la condición de solar en los términos de la legislación urbanística aplicable. La ejecución de este servicio urbanístico corresponderá al promotor.

Subsección 4. Actuaciones de equidistribución

No se precisan actuaciones de equidistribución de beneficios y cargas derivados de la ejecución del planeamiento, como pudieran ser la cesión de los terrenos destinados a viales y otros de cesión obligatoria, por lo que se podrá materializar sobre los solares directamente el aprovechamiento atribuido por el planeamiento.

Capítulo 4. Modificación de las fichas de los sectores de SUR-D y adaptación al artículo 122 del RUCyL

Sección 1º Estado actual

SECTOR IX

Uso característico: Industrial.

Usos compatibles.

Vivienda: una por parcela construida, para conserje o guarda de la empresa, integrada en el volumen del edificio industrial.

Garaje-aparcamiento: Categoría 1 y 2, para uso exclusivo del personal del establecimiento

Industria: Categoría 1.

Almacenes: Categoría 1 y 2.

Talleres: Categoría 1 y 2.

Explotación agropecuaria: Todas las categorías.

Comercial: Permitido

Hostelería: Permitido

Oficinas: Todas las categorías.

Deportivo: Permitido.

Asistencial: Permitido

- Sanitario: Permitido

El resto de los usos queda prohibido.

Superficie del Sector: 67.450,20 m² (51.041,14 m² s/ Modificación aprobada 11-05-2010)

Aprovechamiento medio máximo: 0,60 m2./m2

Planeamiento de desarrollo: Plan Parcial.

Todas las cesiones estarán de acuerdo a los estándares de la L.U.C.y L.

Sección 2º Estado modificado

Los cambios tienen como objetivo adaptar las fichas al artículo 122 del RUCyL. Se modifica la ficha que recoge las determinaciones de ordenación general del sector IX de SUR-D, sustituyendo términos como el aprovechamiento medio máximo por el reglamentario de "edificabilidad máxima en usos privados", estableciendo nuevas determinaciones de ordenación general potestativas y suprimiendo por redundante la obligación de cesiones conforme a los estándares de la LUCyL.

El sector X se desclasifica en este documento, por lo que no procede modificar la ficha vigente, que quedará derogada por la aprobación definitiva y entrada en vigor de este proyecto.

Suelo Urbanizable	Sector IX
Superficie	51.041,14 m²
Determinaciones de ordenación general	
Uso predominante:	Industrial.
Usos compatibles:	Residencial: limitado a vivienda de guardería y construida en el volumen del edificio industrial. Garaje-aparcamiento: categoría 1 y 2, para uso exclusivo del personal del establecimiento. Industria: categoría 1. Almacenes: categoría 1 y 2.

	Talleres: categoría 1 y 2. Explotación agropecuaria: todas las categorías. Comercial. Hostelería: todas las categorías. Oficinas: todas las categorías. Deportivo: todas las categorías. Asistencial: todas las categorías. Sanitario: todas las categorías.
Usos prohibidos:	Resto de usos.
Plazo para establecer las determinaciones de ordenación detallada	Ocho años.
Edificabilidad máxima en usos privados	5.000 m ² /Ha
Determinaciones de ordenación general potestativas	
Tipologías de edificación	AI (aislada) AG (agrupada)
Altura máxima de edificación:	11,00 m.
Altura máxima de cornisa:	9,00 m.

Sección 3º Justificación

Esta modificación de fichas deviene de la necesidad de ajustarlas a lo establecido en el RUCyL, de modo que se fijan de manera precisa las determinaciones de ordenación general obligatorias, diferenciándolas de las potestativas. Con esta modificación se clarifica la regulación normativa y los parámetros urbanísticos aplicables al sector de suelo urbanizable que permanece clasificado como tal.

Capítulo 5. **Modificación de las fichas de los sectores de SU-NC y adaptación al artículo 122 del RUCyL**

Sección 1º Estado actual

SECTOR I

Uso característico: Residencial.

Otros usos admisibles: Industrial y almacén agrícola, ambos en 2ª categoría.

Ordenanza: Vivienda Aislada.

Superficie del Sector: 20.119,09 m² (16.164,09 m² s/ Modificación aprobada 09-05-2006)

Número máximo de viviendas: 20 viviendas/Ha

Aprovechamiento medio máximo: 0,35 m²./m²

Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle

Todas las cesiones estarán de acuerdo a los estándares de la L.U.C.y L.

SECTOR II

Uso característico: Residencial.

Otros usos admisibles: Industrial y almacén agrícola, ambos en 2ª categoría.

Ordenanza: Vivienda Aislada.

Superficie del Sector: 6.942,07 m²

Número máximo de viviendas: 20 viviendas/Ha

Aprovechamiento medio máximo: 0,35 m²./m²

Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle

Todas las cesiones estarán de acuerdo a los estándares de la L.U.C.y L.

SECTOR III

Uso característico: Residencial.

Otros usos admisibles: Industrial y almacén agrícola, ambos en 2ª categoría.

Ordenanza: Vivienda Aislada.

Superficie del Sector: 27.843,39 m²

Número máximo de viviendas: 20 viviendas/Ha

Aprovechamiento medio máximo: 0,35 m²./m²

Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle

Todas las cesiones estarán de acuerdo a los estándares de la L.U.C.y L.

SECTOR IV

Uso característico: Residencial.

Otros usos admisibles: Industrial y almacén agrícola, ambos en 2ª categoría.

Ordenanza: Vivienda Aislada.

Superficie del Sector: 34.089,60 m²

Número máximo de viviendas: 20 viviendas/Ha

Aprovechamiento medio máximo: 0,35 m²./m²

Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle

Todas las cesiones estarán de acuerdo a los estándares de la L.U.C.y L.

SECTOR V

Uso característico: Residencial.

Otros usos admisibles: Industrial y almacén agrícola, ambos en 2ª categoría.

Ordenanza: Vivienda Aislada.

Superficie del Sector: 28.757,24 m²

Número máximo de viviendas: 20 viviendas/Ha

Aprovechamiento medio máximo: 0,35 m²./m²

Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle

Todas las cesiones estarán de acuerdo a los estándares de la L.U.C.y L.

SECTOR VI

Uso característico: Residencial.

Otros usos admisibles: Industrial y almacén agrícola, ambos en 2ª categoría.

Ordenanza: Vivienda Aislada.

Superficie del Sector: 73.378,88 m² (64.658 m² s/ propuesta de modificación de este proyecto).

Número máximo de viviendas: 20 viviendas/Ha

Aprovechamiento medio máximo: 0,35 m²./m²

Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle

Todas las cesiones estarán de acuerdo a los estándares de la L.U.C.y L.

Sección 2º Estado modificado

Los cambios tienen como objetivo adaptar las fichas al artículo 122 del RUCyL. Se modifican las fichas que recogen las determinaciones de ordenación general de los sectores I a VI de SU-NC, sustituyendo términos como el aprovechamiento medio máximo por el reglamentario de "edificabilidad máxima en usos privados" y "densidad máxima y mínima de viviendas". Se suprime las determinaciones de ordenación detallada fijadas erróneamente y se cambian por determinaciones de ordenación general potestativas, suprimiendo por redundante la obligación de cesiones conforme a los estándares de la LUCyL.

Los sectores VII y VIII han sido objeto de una modificación de planeamiento que contiene las determinaciones de ordenación detallada aprobada el 11 de mayo de 2010 y cuyo instrumento de gestión se ha aprobado por acuerdo del Ayuntamiento de 30 de septiembre de 2010, por lo que no se ven afectados por esta modificación de planeamiento. En el sector VI se modifica además la superficie, derivada de la modificación propuesta en este proyecto consistente en detraer parte de los terrenos como suelo urbano consolidado.

Suelo Urbano No Consolidado	Sector I
<i>Superficie</i>	20.119,08 m ²
Determinaciones de ordenación general	
Uso predominante:	Residencial.
Usos compatibles:	Industrial categoría 2. Almacén agrícola categoría 2.
Usos prohibidos:	Resto de usos.
Plazo para establecer las determinaciones de	Ocho años.

ordenación detallada	
Edificabilidad máxima en usos privados	5.000 m ² /Ha
Densidad mínima de edificación	10 viviendas/Ha
Densidad máxima de edificación	30 viviendas/Ha
Número máximo viviendas	60 viviendas
Número mínimo de viviendas	21 viviendas
Índice de integración social	30% ⁽¹⁾
Determinaciones de ordenación general potestativas	
Tipologías de edificación	AI (aislada) AG (agrupada)
Altura máxima de edificación: Residencial unifamiliar: Residencial plurifamiliar: Otros usos:	2 plantas (baja + 1 + ático o bajocubierta) 3 plantas (baja + 2 + ático o bajocubierta) 1 planta (baja + ático o bajocubierta)
<i>⁽¹⁾ Porcentaje de la edificabilidad residencial del sector que deberá destinarse a la construcción de viviendas con protección pública (artículo 122.2.e RUCyL)</i>	

Suelo Urbano No Consolidado	Sector II
Superficie	6.942,07 m ²
Determinaciones de ordenación general	
Uso predominante:	Residencial.
Usos compatibles:	Industrial categoría 2. Almacén agrícola categoría 2.
Usos prohibidos:	Resto de usos.
Plazo para establecer las determinaciones de ordenación detallada	Ocho años.
Edificabilidad máxima en usos privados	5.000 m ² /Ha
Densidad mínima de edificación	10 viviendas/Ha
Densidad máxima de edificación	30 viviendas/Ha
Número máximo viviendas	20 viviendas
Número mínimo de viviendas	7 viviendas
Índice de integración social	30% ⁽¹⁾
Determinaciones de ordenación general potestativas	
Tipologías de edificación	AI (aislada) AG (agrupada)
Altura máxima de edificación: Residencial unifamiliar: Residencial plurifamiliar: Otros usos:	2 plantas (baja + 1 + ático o bajocubierta) 3 plantas (baja + 2 + ático o bajocubierta) 1 planta (baja + ático o bajocubierta)
<i>⁽¹⁾ Porcentaje de la edificabilidad residencial del sector que deberá destinarse a la construcción de viviendas con protección pública (artículo 122.2.e RUCyL)</i>	

Suelo Urbano No Consolidado	Sector III
Superficie	27.843,39 m ²
Determinaciones de ordenación general	
Uso predominante:	Residencial.
Usos compatibles:	Industrial categoría 2. Almacén agrícola categoría 2.
Usos prohibidos:	Resto de usos.
Plazo para establecer las determinaciones de ordenación detallada	Ocho años.
Edificabilidad máxima en usos privados	5.000 m ² /Ha
Densidad mínima de edificación	10 viviendas/Ha
Densidad máxima de edificación	30 viviendas/Ha
Número máximo viviendas	83 viviendas

Número mínimo de viviendas	28 viviendas
Índice de integración social	30% ⁽¹⁾
Determinaciones de ordenación general potestativas	
Tipologías de edificación	AI (aislada) AG (agrupada)
Altura máxima de edificación: Residencial unifamiliar: Residencial plurifamiliar: Otros usos:	2 plantas (baja + 1 + ático o bajocubierta) 3 plantas (baja + 2 + ático o bajocubierta) 1 planta (baja + ático o bajocubierta)
<i>⁽¹⁾ Porcentaje de la edificabilidad residencial del sector que deberá destinarse a la construcción de viviendas con protección pública (artículo 122.2.e RUCyL)</i>	

Suelo Urbano No Consolidado	Sector IV
Superficie	34.089,60 m ²
Determinaciones de ordenación general	
Uso predominante:	Residencial.
Usos compatibles:	Industrial categoría 2. Almacén agrícola categoría 2.
Usos prohibidos:	Resto de usos.
Plazo para establecer las determinaciones de ordenación detallada	Ocho años.
Edificabilidad máxima en usos privados	5.000 m ² /Ha
Densidad mínima de edificación	10 viviendas/Ha
Densidad máxima de edificación	30 viviendas/Ha
Número máximo viviendas	102 viviendas
Número mínimo de viviendas	35 viviendas
Índice de integración social	30% ⁽¹⁾
Determinaciones de ordenación general potestativas	
Tipologías de edificación	AI (aislada) AG (agrupada)
Altura máxima de edificación: Residencial unifamiliar: Residencial plurifamiliar: Otros usos:	2 plantas (baja + 1 + ático o bajocubierta) 3 plantas (baja + 2 + ático o bajocubierta) 1 planta (baja + ático o bajocubierta)
<i>⁽¹⁾ Porcentaje de la edificabilidad residencial del sector que deberá destinarse a la construcción de viviendas con protección pública (artículo 122.2.e RUCyL)</i>	

Suelo Urbano No Consolidado	Sector V
Superficie	28.757,24 m ²
Determinaciones de ordenación general	
Uso predominante:	Residencial.
Usos compatibles:	Industrial categoría 2. Almacén agrícola categoría 2.
Usos prohibidos:	Resto de usos.
Plazo para establecer las determinaciones de ordenación detallada	Ocho años.
Edificabilidad máxima en usos privados	5.000 m ² /Ha
Densidad mínima de edificación	10 viviendas/Ha
Densidad máxima de edificación	30 viviendas/Ha
Número máximo viviendas	86 viviendas
Número mínimo de viviendas	29 viviendas
Índice de integración social	30% ⁽¹⁾
Determinaciones de ordenación general potestativas	
Tipologías de edificación	AI (aislada) AG (agrupada)
Altura máxima de edificación:	

Residencial unifamiliar:	2 plantas (baja + 1 + ático o bajocubierta)
Residencial plurifamiliar:	3 plantas (baja + 2 + ático o bajocubierta)
Otros usos:	1 planta (baja + ático o bajocubierta)
<i>(1) Porcentaje de la edificabilidad residencial del sector que deberá destinarse a la construcción de viviendas con protección pública (artículo 122.2.e RUCyL)</i>	

Suelo Urbano No Consolidado	Sector VI
Superficie	64.658,00 m ²
Determinaciones de ordenación general	
Uso predominante:	Residencial.
Usos compatibles:	Industrial categoría 2. Almacén agrícola categoría 2.
Usos prohibidos:	Resto de usos.
Plazo para establecer las determinaciones de ordenación detallada	Ocho años.
Edificabilidad máxima en usos privados	5.000 m ² /Ha
Densidad mínima de edificación	10 viviendas/Ha
Densidad máxima de edificación	30 viviendas/Ha
Número máximo viviendas	194 viviendas
Número mínimo de viviendas	65 viviendas
Índice de integración social	30% ⁽¹⁾
Determinaciones de ordenación general potestativas	
Tipologías de edificación	AI (aislada) AG (agrupada)
Altura máxima de edificación:	
Residencial unifamiliar:	2 plantas (baja + 1 + ático o bajocubierta)
Residencial plurifamiliar:	3 plantas (baja + 2 + ático o bajocubierta)
Otros usos:	1 planta (baja + ático o bajocubierta)
<i>(1) Porcentaje de la edificabilidad residencial del sector que deberá destinarse a la construcción de viviendas con protección pública (artículo 122.2.e RUCyL)</i>	

Sección 3º Justificación

Esta modificación de fichas deviene de la necesidad de ajustarlas a lo establecido en el RUCyL, de modo que se fijan de manera precisa las determinaciones de ordenación general obligatorias, diferenciándolas de las potestativas y estableciendo como tales únicamente las que son necesarias para determinar la configuración tipológica del sector.

Con esta modificación se clarifica la regulación normativa y los parámetros urbanísticos aplicables a los sectores clasificados y se abre el abanico normativo con la autorización de otras tipologías del uso característico (residencial colectiva en baja densidad) que hagan más fácil la eventual actuación urbanística, fijándose en el planeamiento de desarrollo las restantes determinaciones.

TÍTULO VIII. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

Capítulo 1. **Modificaciones de la calificación urbanística en determinadas áreas de suelo urbano consolidado**

Sección 1º Estado actual

La calificación urbanística está establecida de manera indiscriminada para la práctica totalidad del suelo urbano consolidado, mediante la asignación mayoritaria de la ordenanza de Casco Consolidado, recogida en el artículo 45 de la Normativa Urbanística. A otras áreas se les asigna la ordenanza de Bloque Abierto y de Bodegas, aunque ambas como tales no tienen traslación en la normativa urbanística. Sobre esta regulación se superpone en determinados casos una segunda ordenanza (de Equipamiento, por ejemplo) que resulta contradictoria en determinadas situaciones.

A la falta de definición de alineaciones de manzana en buena parte del suelo urbano consolidado –que se ha señalado más arriba– se une la inadecuada asignación de usos e intensidades edificatorias a una mayoría de los terrenos, sin atención a la sección de calle ni a los modos tradicionales de ocupación del suelo e incluso a la previsible demanda edificatoria.

Esta situación genera una transformación injustificada de la trama urbana sin resolver los procesos naturales de sustitución y renovación del parque inmobiliario. Esta problemática general se agrava con la insuficiente y errónea calificación urbanística de determinadas zonas (huertas de la fábrica, silo, áreas de bodegas, etc.).

Sección 2º Estado modificado

Se propone modificar la calificación urbanística de determinados terrenos situados en suelo urbano consolidado atendiendo a criterios racionales y adecuados a la estructura urbana del casco, así como a la conservación e implantación de los usos tradicionales y tipologías adecuadas.

En el plano normativo correspondiente se señala para cada una de las áreas de suelo urbano consolidado la calificación urbanística correspondiente mediante un sistema de etiquetado que permite ajustar la regulación en función de las necesidades y características concretas.



Donde:

Uso: uso característico

Plantas: nº de plantas permitidas sobre rasante, con o sin posibilidad de aprovechamiento del espacio bajo cubierta en función de la ordenanza concreta.

Ordenanza: ordenanza aplicable conforme al articulado de la Normativa Urbanística.

Tipología: tipología edificatoria conforme al nuevo artículo 16 bis.

La asignación de usos se hace en atención al uso predominante en el área. La fijación de alturas edificables y de tipologías de edificación se hace teniendo en cuenta las existentes y las que se pretenden mantener o restringir, diferenciando incluso en determinadas manzanas en función de de la conveniencia o no de consolidar tipologías no tradicionales.

En este sentido se ha suprimido la posibilidad genérica de construir 3 plantas (baja+2) en la totalidad del suelo afectado por la ordenanza de Casco Consolidado, lo que ocasiona una transformación injustificada del casco. En oposición a esta regulación indiferenciada, se hace un estudio pormenorizado de cada manzana que permite concretar las zonas donde resulta conveniente el mantenimiento de estas alturas permitidas y en las que es conveniente reducirlas para mantener el carácter del casco urbano.

Sección 3º Justificación

La gestión diaria del instrumento de planeamiento vigente ha evidenciado la existencia de múltiples disfunciones en el mismo, generadas en buena medida por el insuficiente trabajo de campo realizado en su momento. Unido a esto, el escaso análisis del territorio y del casco han generado una normativa urbanística indiferenciada para la mayoría del suelo urbano clasificado, que no atiende a las especificidades de las manzanas y los terrenos a regular y que dificulta en la práctica –e imposibilita a veces- la gestión diaria de las licencias y otros trámites urbanísticos.

La nueva asignación de usos, intensidades y tipologías edificatorias para cada una de las áreas homogéneas del suelo urbano se justifica así por el cumplimiento del artículo 127 del RUCyL, atendiendo a la estructura urbana, la trama viaria y los modos de construcción y ocupación del suelo que son tradicionales en el núcleo y es consecuencia del análisis sobre el terreno de cada uno de los casos. Con esta nueva regulación se clarifican las determinaciones urbanísticas aplicables sobre los terrenos y se facilita la gestión urbanística municipal evitando situaciones de inseguridad jurídica.

Capítulo 2. Supresión de la Actuación Aislada entre las C/ Ángel de Torres y Las Cercas

Sección 1º Estado actual

En esta zona se ha grafiado una actuación aislada (AA), remitiendo su ordenación a un posterior Estudio de Detalle. La regulación de esta área es la que se recoge en el artículo 48 de la Normativa Urbanística.

ART. 48 Zona mixta residencial y de bodegas.

Corresponde esta zona al área residencial y de bodegas definidas en los planos de ordenación como A.A. (actuación aislada). Ligadas a las actividades agrarias del municipio constituyen un asentamiento muy singular.

Se opta por la convivencia de dichos espacios y la conservación de su función de “pequeño almacenaje” de vino para uso en el propio espacio y el uso residencial con ordenanza de vivienda aislada.

Se permiten, para el uso de bodega, construcciones sobre la rasante del terreno que cumplan las siguientes condiciones:

Superficie máxima: 50 m².

Una planta sobre rasante, con altura mínima 2,20 m. y máxima 2,50m.

Acabados en materiales tradicionales: fachadas en mampostería, sillería o enfoscados y cubiertas de tipo vegetal o de teja cerámica y carpinterías de madera.

En los elementos de entrada se permitirán los materiales reseñados para la zona de casco consolidado.

En cuanto a las condiciones de uso sólo se permite el almacenaje en categoría 3ª.

Su desarrollo será mediante Estudio de Detalle.

Sección 2º Estado modificado

Se suprime la Actuación Aislada prevista entre las calles Ángel de Torres y Las Cercas, cuyo desarrollo estaba remitido a un Estudio de Detalle, fijando en este documento la totalidad de las determinaciones de ordenación detallada.

Sección 3º Justificación

La regulación del artículo 48 y su remisión a un Estudio de Detalle se ha revelado como errónea e insuficiente. Aunque su denominación es "zona mixta residencial y de bodegas" no contiene regulación alguna respecto del uso residencial más allá de una genérica intención de convivencia entre ambos usos. La regulación de las condiciones del uso de bodega es tan genérica que permite la implantación de unos usos u otros de forma discrecional.

Esta inadecuada regulación ya justifica por sí misma la necesidad de fijar las condiciones de los usos, las alineaciones y las tipologías edificatorias admisibles en cada terreno de esta zona, es decir, fijar de forma precisa y conforme a los preceptos reglamentarios las determinaciones de ordenación detallada y –una vez hecho esto- remitir la gestión en su caso a una o varias actuaciones aisladas (de urbanización, de normalización o de ambas).

Las actuaciones aisladas son instrumentos de gestión urbanística a desarrollar en suelo urbano consolidado sobre parcelas existentes o sobre agrupaciones de parcelas. Los requisitos para el desarrollo de una actuación aislada son la aprobación de un instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada o que ésta se remita a un instrumento de planeamiento de desarrollo posterior, siendo así que en el planeamiento vigente dicha ordenación detallada se ha remitido a un futuro Estudio de Detalle, sin más concreción.

En esta modificación se establecen todas las determinaciones necesarias (uso, intensidad, tipología edificatoria, etc.) para que todos los terrenos alcancen por sí mismos o mediante actuaciones aisladas de urbanización la condición de solar, quedando definidos todos los parámetros urbanísticos.

La supresión de esta actuación aislada no genera incrementos de edificabilidad que exijan cesiones o reservas de los previstos en el artículo 173 del RUCyL, porque se trata de suelo urbano ya incluido en la categoría de consolidado –es decir que puede alcanzar por sí mismo la condición de solar- y no vinculado a ninguno de los sectores delimitados.

La supresión de la actuación aislada y la fijación de los parámetros urbanísticos se justifica por la conveniencia de señalar en el planeamiento general las condiciones de ordenación, facilitando así las actuaciones urbanísticas de los particulares en cumplimiento de las previsiones urbanísticas. Al quedar establecida la ordenación detallada los propietarios podrán alcanzar la condición de solar mediante actuaciones aisladas de urbanización sin necesidad de otra gestión urbanística, con lo que se favorece el desarrollo del suelo.

Capítulo 3. Definición de tipologías de edificación (nuevo artículo 16 bis)

Sección 1º Estado actual

La Normativa Urbanística vigente carece de una definición expresa de las tipologías de edificación. Para concretar la calificación urbanística aplicable a los terrenos se hace necesaria la definición de las condiciones de emplazamiento de las edificaciones en las parcelas, de modo que –en combinación con las restantes determinaciones urbanísticas- se definan de manera precisa las condiciones tipológicas conforme al artículo 127 del RUCyL.

Sección 2º Estado modificado

Se introduce el nuevo artículo 16.bis, que regula las tipologías de edificación admisibles para cada área de suelo urbano. Se propone la definición general de las tipologías de edificación aplicables en el ámbito del suelo urbano, regulando la disposición de las edificaciones con independencia de su área de ordenanza y atendiendo al tejido urbano existente y a consolidar.

Estas tipologías edificatorias serán de aplicación con independencia de la ordenanza de área y en función del etiquetado de los planos

Artículo 16.bis

En el ámbito del suelo urbano se admitirán las siguientes tipologías edificatorias, conforme a la regulación etiquetada en los planos de ordenación.

AL (alineada): la edificación ocupa toda la parcela excepto los patios de manzana y de parcela –que vienen definidos por el fondo máximo edificable- y su fachada coincidirá con la alineación oficial. La edificación deberá adosarse a los linderos laterales de las parcelas colindantes en todo su frente de parcela. No se admiten retranqueos sobre la alineación de manzana.

AI (aislada): la edificación no ocupa toda la parcela y guarda un retranqueo mínimo de 3,00 m. a todos los linderos, frentes de calle y fondo y a las edificaciones contiguas.

AG (agrupada): la edificación se adosa al menos a uno de los linderos de las parcelas colindantes y puede retranquearse en su frente de parcela de la alineación oficial y en los restantes linderos un mínimo de 3,00 m.

Sección 3º Justificación

La definición de las tipologías edificatorias con independencia de la ordenanza de aplicación deviene de la necesidad de adaptar la regulación a las diferentes condiciones del tejido urbano a lo largo del suelo urbano de Osorno. La actual normativa obliga de manera indiscriminada a materializar las edificaciones ajustadas a la alineación oficial lo que –si bien responde a la tipología tradicional buena parte de las manzanas del núcleo- está en franca contradicción con los nuevos crecimientos y áreas de ensanche que ya existen.

La definición de tres tipologías de edificación permite asignarlas a las distintas áreas de suelo urbano en función de su estructura parcelaria, usos previsibles y trama urbana, cumpliéndose así la exigencia del artículo 127 del RUCyL.

Capítulo 4. Regulación del vallado de terrenos en suelo urbano (nuevo artículo 20 bis)

Sección 1º Estado actual

La regulación del vallado de solares en suelo urbano está recogida únicamente en los artículos 45 y 49 de las Normas Urbanísticas. El artículo 45 (Ordenanza de Casco Consolidado) establece someramente que las vallas y cerramiento de solares “...se realizarán conforme a lo dispuesto para las fachadas...” y el artículo 49 (Zona Industrial) determina que “...Los materiales de construcción deberán adaptarse a los que son propios del lugar, no permitiéndose los vallados metálicos, ni los materiales reflectantes de tipo aluminios, chapas brillantes, etc.”

Sección 2º Estado modificado

Esta regulación es a todas luces insuficiente e incapaz de ordenar la casuística de los cerramientos de los solares a la vía pública o entre solares privativos, generando conflictos vecinales. Se hace necesario por tanto establecer una regulación general para el vallado y cerramiento de solares y terrenos que contemple dimensiones, alturas, materiales y elementos de configuración de modo que –además de proporcionar seguridad jurídica en la actuación de los particulares- permita al Ayuntamiento un efectivo control de la legalidad urbanística. Así se propone la redacción de un nuevo artículo (artículo 20 bis) como sigue:

Artículo 20.bis Cerramientos y divisiones entre parcelas.

En las zonas de ordenanza Casco Consolidado (artículo 45) y Borde de Casco (artículo 45 bis) los cerramientos de parcelas vacantes serán ciegos de fábrica, salvo un hueco de entrada peatonal y otro hueco de entrada de vehículos de dimensiones adecuadas y proporcionales al uso. Tendrán una altura mínima de 2,00 m. y máxima de 2,50 m. sobre la rasante de la acera y se formalizarán con materiales análogos a los permitidos para las fachadas en cada caso.

En el resto de las zonas, los cerramientos estarán formados por un antepecho ciego, con una altura mínima de 0,60 m. y máxima de 1,80 m., por encima del cual se podrán alternar partes ciegas y diáfanas con un máximo de paramento ciego del 15 % de la superficie del paño y hasta una altura total máxima de 2,30 m. sobre la rasante de la acera. Se cumplirán además las siguientes condiciones:

- Los entrepaños se realizarán siempre con verjas o celosías metálicas o de madera con al menos el 75% de la superficie hueca y permitirán el libre paso del aire.

- No se permitirá el cerramiento de estos entrepaños con elementos de carpintería y/o vidrios fijos o practicables, ni su cubrición o cierre superior con elementos de albañilería o carpintería.

Se realizarán con materiales autorizados para fachadas, acordes al entorno y a la edificación a la que se adscriban y con aspecto acabado, no permitiéndose fábricas vistas de bloques, de ladrillos para revestir o similares.

La definición geométrica y material del cerramiento figurará en el proyecto que sirva de base para la concesión de la licencia, pudiendo el Ayuntamiento exigir la documentación gráfica necesaria para la total definición y comprensión del cierre previsto en su caso.

Los cerramientos entre parcelas se ajustarán igualmente a las mismas condiciones, midiéndose la altura en cada caso a partir de la rasante natural del terreno inalterado en el punto de colindancia entre las propiedades. En caso de no poderse determinar de manera inequívoca dicha rasante, se exigirá la conformidad por escrito del colindante antes de la concesión de la licencia.

Cuando por las condiciones de orografía de la parcela sea inevitable superar estas alturas entre colindantes para materializar la edificación y permitir la correcta urbanización de la parcela, se admitirá excepcionalmente, previa justificación expresa y exigiéndose la conformidad por escrito de los colindantes. El incremento se limitará en a lo estrictamente necesario, pudiendo el Ayuntamiento establecer las condiciones al respecto que estime justificadas.

Sección 3º Justificación

La regulación de las alturas y composición de los vallados de solares y de los cerramientos entre parcelas deriva de la inexistente regulación de los mismos en el planeamiento vigente, lo que –además de causar inseguridad jurídica a los propietarios- dificulta la gestión urbanística municipal y es fuente de conflictos.

Esta modificación viene así determinada por la experiencia en la gestión de las licencias, tanto en edificios de nueva construcción, como en edificios ya existentes. Las modificaciones sobre los cerramientos de parcela que se han solicitado en diversas ocasiones han generado con no poca frecuencia conflictos entre colindantes, por lo que se hace necesario establecer una norma marco para evitar estas situaciones.

Con esta determinación se concretan y clarifican las condiciones formales y materiales de los vallados, fijando una normativa clara y precisa para las futuras actuaciones de este tipo de modo que, permitiendo la libre actuación privada, se evite la afección a terceros. Sin embargo, para evitar situaciones irresolubles en caso de determinadas condiciones topográficas, se permite de manera excepcional superar las alturas normativas con acuerdo de los colindantes.

Capítulo 5. Modificación del artículo 26 de la Normativa Urbanística (uso de garaje-aparcamiento y servicios del automóvil)

Sección 1º Estado actual

ART. 26 Uso de garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.

Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, incluyéndose en su ámbito los lugares de paso anejos, los de espera o estancia así como los depósitos para la venta o almacenamiento de coches.

Se consideran talleres del automóvil los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles.

El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de garajes y talleres del automóvil en aquellas fincas situadas en vías que, por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así se aconseje. La denegación del uso del garaje no relevará a los propietarios de suplir dichas instalaciones en lugar y forma adecuados.

Los talleres del automóvil estarán obligados a ejercer su actividad dentro de la parcela, en la que estarán previstos los espacios necesarios para el estacionamiento de los vehículos que de ellos dependan, prohibiéndose la utilización de vía pública.

Se consideran las siguientes situaciones en que puede darse este uso:

1ª Categoría: abiertos en el propio solar, privado, o en suelo de dominio público por cesión del derecho de superficie.

2ª Categoría: cerrados en la propia manzana, sean mancomunados o individuales.

Los aparcamientos de 1ª Categoría, garantizarán una cobertura vegetal suficiente mediante arbolado o pérgolas con trepadoras.

Los de 2ª Categoría, deberán ventilarse con conductos exclusivos y tendrán las medidas de protección de incendios que la normativa NBE CPI dispone. Los radios de giro mínimos serán de 6 m. y los accesos tendrán un ancho mínimo de 2,50 m. Las rampas necesarias no superarán el 15% de pendiente, y la capacidad no será superior a 20 automóviles ni su superficie mayor de 600 m².

El acceso a locales de 2ª Categoría se realizará a través de un zaguán plano de 5,00 m. x 2,50 m. de longitud medidos a partir de la alineación oficial de fachada.

Cuando la calle de acceso a la parcela sea menor de tres metros de ancho o claramente inaccesible al vehículo, o la dimensión del frente de fachada sea menor a diez metros, podrá considerarse que técnicamente existe imposibilidad manifiesta para exigir el aparcamiento en la 1ª categoría, sin perjuicio de exigirlo en la 2ª Categoría.

Cuando se trate de obras de reforma o reestructuración o ampliación de edificios existentes, los aparcamientos podrán no disponerse.

Se entiende por plaza de aparcamiento un mínimo de 12,50 m² por vehículo y dimensiones 5,00 m.x 2,50 m.y con facilidad de acceso a la misma desde las calles interiores, sin tener en cuenta los accesos, rampas, etc., que fuesen necesarios para el correcto uso.

Las dotaciones de reserva de aparcamientos serán de “una plaza” por cada:

Una vivienda, como mínimo.

10 plazas ó 100 m² de uso hotelero o sanitario, como mínimo.

100 m² ó una por cada 5 empleados de la industria como mínimo, exigibles en el interior del solar, sean abiertos o cerrados, en áreas o manzanas de nuevo desarrollo.

En los casos en que el número de plazas de aparcamientos se especifique en función de la superficie, se tomará para el cálculo de ésta el total de la edificada, comprendiendo en ella no sólo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios almacenes y otros anejos de la misma.

Las licencias que comparten división de unidades anteriores de viviendas o transformación de uso, se exigirá que vayan acompañadas del número de plazas correspondientes en cualquiera de los casos necesarios.

Aparcamientos temporales: En los solares vacíos y vallados con frente a la calle que no esté cerrada al tráfico, se autorizará, previo informe municipal, la apertura y explotación de aparcamientos en superficie por cuenta del propietario, con las dimensiones mínimas definidas anteriormente.

Sección 2º Estado modificado

Se matiza la obligatoriedad de formación de un zaguán plano de 5,00x2,00 m. para el acceso a los garajes de 2ª categoría excluyendo los usos residenciales unifamiliares y se permite -en casos justificados- excusar la obligatoriedad de dotación de aparcamiento en los cambios de uso de edificaciones existentes a uso residencial, limitado en este caso a un máximo de dos viviendas.

ART. 26 Uso de garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.

Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, incluyéndose en su ámbito los lugares de paso anejos, los de espera o estancia así como los depósitos para la venta o almacenamiento de coches.

Se consideran talleres del automóvil los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles.

El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de garajes y talleres del automóvil en aquellas fincas situadas en vías que, por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así se aconseje. La denegación del uso del garaje no relevará a los propietarios de suplir dichas instalaciones en lugar y forma adecuados.

Los talleres del automóvil estarán obligados a ejercer su actividad dentro de la parcela, en la que estarán previstos los espacios necesarios para el estacionamiento de los vehículos que de ellos dependan, prohibiéndose la utilización de vía pública.

Se consideran las siguientes situaciones en que puede darse este uso:

1ª Categoría: abiertos en el propio solar, privado, o en suelo de dominio público por cesión del derecho de superficie.

2ª Categoría: cerrados en la propia manzana, sean mancomunados o individuales.

Los aparcamientos de 1ª Categoría, garantizarán una cobertura vegetal suficiente mediante arbolado o pérgolas con trepadoras.

Los de 2ª Categoría, deberán ventilarse con conductos exclusivos y tendrán las medidas de protección de incendios que la normativa NBE CPI dispone. Los radios de giro mínimos serán de 6 m. y los accesos tendrán un ancho mínimo de 2,50 m. Las rampas necesarias no superarán el 15% de pendiente, y la capacidad no será superior a 20 automóviles ni su superficie mayor de 600 m².

*El acceso a locales de 2ª Categoría se realizará a través de un zaguán plano de 5,00 m. x 2,50 m. de longitud medidos a partir de la alineación oficial de fachada, **salvo en el uso residencial unifamiliar o aparcamientos vinculados a éste.***

Cuando la calle de acceso a la parcela sea menor de tres metros de ancho o claramente inaccesible al vehículo, o la dimensión del frente de fachada sea menor a diez metros, podrá considerarse que técnicamente existe imposibilidad manifiesta para exigir el aparcamiento en la 1ª categoría, sin perjuicio de exigirlo en la 2ª Categoría.

Cuando se trate de obras de reforma o reestructuración o ampliación de edificios existentes, los aparcamientos podrán no disponerse.

Se entiende por plaza de aparcamiento un mínimo de 12,50 m² por vehículo y dimensiones 5,00 m.x 2,50 m.y con facilidad de acceso a la misma desde las calles interiores, sin tener en cuenta los accesos, rampas, etc., que fuesen necesarios para el correcto uso.

Las dotaciones de reserva de aparcamientos serán de “una plaza” por cada:

Una vivienda, como mínimo.

10 plazas ó 100 m² de uso hotelero o sanitario, como mínimo.

100 m² ó una por cada 5 empleados de la industria como mínimo, exigibles en el interior del solar, sean abiertos o cerrados, en áreas o manzanas de nuevo desarrollo.

En los casos en que el número de plazas de aparcamientos se especifique en función de la superficie, se tomará para el cálculo de ésta el total de la edificada, comprendiendo en ella no sólo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios almacenes y otros anejos de la misma.

*Las licencias que comporten división de unidades anteriores de viviendas o transformación de uso, se exigirá que vayan acompañadas del número de plazas correspondientes. **El Ayuntamiento podrá eximir de esta dotación en casos justificados técnicamente por la configuración del edificio o sus accesos y siempre que dicho cambio de uso no genere más de dos nuevas viviendas.***

Aparcamientos temporales: En los solares vacíos y vallados con frente a la calle que no esté cerrada al tráfico, se autorizará, previo informe municipal, la apertura y explotación de aparcamientos en superficie por cuenta del propietario, con las dimensiones mínimas definidas anteriormente.

Sección 3º Justificación

La supresión de la obligatoriedad de formación del zaguán en los accesos a los garajes de las viviendas unifamiliares deviene del análisis de la estructura parcelaria y de las actuaciones edificatorias que se desarrollan en Osorno. La reducida dimensión de las parcelas y su frente, así como la escasa entidad de las promociones (vivienda unifamiliar en régimen de autopromoción mayoritariamente) hacen en la práctica inviable el cumplimiento de tal exigencia, a la par que innecesario, dado el reducido tráfico existente.

Esta exigencia normativa determinación tendría su justificación en las edificaciones de vivienda colectiva para garantizar la seguridad y comodidad de los peatones al transitar por una acera que presumiblemente es atravesada por vehículos con cierta regularidad, pero su generalización a todos los edificios y tipologías revela un insuficiente análisis de sus consecuencias, impidiendo en muchos casos la materialización del programa mínimo de vivienda sobre determinadas parcelas.

Algo similar ocurre con la exigencia indiscriminada de dotación de plazas de aparcamiento en los casos de cambio de uso, que se establece sin realizar un análisis del tráfico y aparcamientos que justifique de manera global su necesidad. En los casos de cambios de uso de reducida entidad –como los que se propone excepcionar- debe permitirse justificadamente eximir de dicha dotación, dado que no supone generación de problemas de tráfico o aparcamiento en un núcleo rural como Osorno, donde la principal preocupación es precisamente la reducción de la población y las dificultades para fijar los usos residenciales.

Capítulo 6. **Modificación del artículo 45 de la Normativa Urbanística (ordenanza de Casco Consolidado)**

Sección 1º Estado actual

ART. 45 Casco consolidado

Corresponde esta zona a las áreas y conjuntos del casco construido hasta la actualidad dentro de las leyes socioeconómicas e históricas de Osorno y a su vinculación a la producción agropecuaria.

Se pretende proteger el carácter, la escena urbana y potenciar la rehabilitación, crecimiento y sustitución o rehabilitación de la edificación, dentro de las expectativas normales de desarrollo del casco.

Además de las condiciones generales ya expuestas se cumplirán las siguientes:

1.- Parcela edificable.

Nueva parcelación: Se autoriza la segregación de parcelas en otras con dimensiones mínimas de 150 m² y longitud mínima de fachada de 6 m. y la agregación para posibilitar la edificación de viviendas adecuadas a los estándares de vida actual, siempre y cuando en Escrituras quede vinculado al uso de vivienda unifamiliar.

Parcelas existentes: Se consideran edificables todas las existentes que aún siendo menores permitan la construcción de una vivienda mínima exterior, ya definida, con accesibilidad desde espacio de uso público.

Alineaciones y retranqueos:

Exteriormente las alineaciones de fachada se ajustarán a las de las calles, interiormente corresponde a toda nueva edificación un fondo edificable de 16 m. máximo y 8 m. mínimo (para el uso residencial), medido perpendicularmente a la fachada, dentro de una tipología de manzana cerrada. No se delimita fondo edificable para las construcciones auxiliares dentro de la parcela.

2.- Condiciones de volumen.

Edificabilidad:

Viene definida por la alineación exterior, el fondo edificable, el retranqueo al lindero trasero y al número de alturas fijado en tres (Baja + Dos ~~sin~~ con aprovechamiento del espacio bajocubierta) como máximo.

Sótanos:

Se permite una planta sótano.

Construcciones auxiliares:

Se autorizarán las construcciones auxiliares con una superficie no mayor del 20% de la que quede libre al aplicar la máxima edificabilidad detrayendo la misma de la edificabilidad resultante y podrán situarse sin fondo edificable definido, guardando una distancia mínima de tres metros a la edificación principal. Estas construcciones auxiliares estarán sometidas a las Normas Urbanísticas de zona y constarán de una sola planta, altura máxima de 3,00 m. al alero, altura de cumbrera máxima de 4,00 m. y pendiente mínima del 30 %.

3.- Condiciones estéticas y ambientales.

Proporción de huecos:

Se considera libre.

4.- Materiales

Se permiten los siguientes:

Fachada:

Se realizarán en muros de fábrica pudiendo ser esta de sillería, mampuesto, tapial o de adobe, permitiéndose también los muros de ladrillo cerámico de color rojo de tono uniforme y ladrillo de tejar. Se permiten las fábricas mixtas de los materiales citados así como las terminaciones en revocos y enfoscados de tonos ocre o rojizos.

Se prohíben expresamente las fachadas aplacadas con piezas cerámicas.

Cubiertas:

Inclinadas con pendiente mínima del 30% y máxima del 50%, serán de teja cerámica de color rojizo. Formarán aleros sobre la fachada bien sobre cornisas formadas por los materiales de fachada o sobre pares y canchillos de madera. Los vuelos pueden oscilar entre 30 y 60 cm.

Se permiten los canalones vistos en cobre, zinc o aluminio lacado.

Carpintería y cerrajería:

Será de madera o de aluminio lacado en colores acordes con el entorno.

Balcones:

Se permite la construcción de balcones en planta 1ª con vuelos no superiores a 40 cm. y con espesor del elemento volado no superior a 10 cm.

Vallas y cerramientos de solares:

Se realizarán conforme a lo dispuesto para las fachadas.

5.- Condiciones de uso

Vivienda, se permite en categoría 1ª.

Garaje- aparcamiento, en categorías 1 y 2

Industria, se prohíbe.

Almacenes, en categorías 2 y 3.

Talleres, en categorías 3 y 4.

Explotación agropecuaria, categoría 3.

Comercial, categorías 2 y 3

Oficinas, categorías 2 y 3

Hostelería, permitido

Locales de reunión y espectáculos, permitidos.

Cultural, categorías 2 y 3

Deportivo, permitido

Asistencial, en todas sus categorías.

Sanitario, categoría 2.

Sección 2º Estado modificado

Se modifica la redacción de esta ordenanza suprimiendo la regulación de la agrupación de parcelas –por no ser un acto sujeto a licencia urbanística- y remitiendo a la documentación gráfica la regulación de la tipología y alturas de edificación permitidas en el área de ordenanza, autorizándose además el aprovechamiento del espacio bajo cubierta en determinadas condiciones. Se amplía el catálogo de materiales permitidos incluyendo otros de uso habitual y se suprimen determinaciones estéticas injustificadas. Finalmente se concretan y aclaran las condiciones que deben cumplir las edificaciones auxiliares y se regula de manera precisa el vallado de solares y terrenos.

ART. 45 Casco consolidado

Corresponde esta zona a las áreas y conjuntos del casco construido hasta la actualidad dentro de las leyes socioeconómicas e históricas de Osorno y a su vinculación a la producción agropecuaria.

Se pretende proteger el carácter, la escena urbana y potenciar la rehabilitación, crecimiento y sustitución o rehabilitación de la edificación, dentro de las expectativas normales de desarrollo del casco.

Además de las condiciones generales ya expuestas se cumplirán las siguientes:

1.- Parcela edificable.

Nueva parcelación: Se autoriza la segregación de parcelas en otras con dimensiones mínimas de 150 m² y longitud mínima de fachada de 6 m.

Parcelas existentes: Se consideran edificables todas las existentes que aún siendo menores permitan la construcción de una vivienda mínima exterior, ya definida, con accesibilidad desde espacio de uso público.

Alineaciones y retranqueos:

Exteriormente las alineaciones de fachada se ajustarán a las de las calles, interiormente corresponde a toda nueva edificación un fondo edificable de 16 m. máximo y 8 m. mínimo (para el uso residencial), medido perpendicularmente a la fachada, dentro de una tipología de manzana cerrada. No se delimita fondo edificable para las construcciones auxiliares dentro de la parcela **destinadas a usos no residenciales.**

2.- Condiciones de volumen.

Tipología

Según el etiquetado en planos y la definición de cada una de las tipologías recogida en el nuevo artículo 16 bis.

Edificabilidad:

Viene definida por la alineación exterior, el fondo edificable, el retranqueo al lindero trasero y al número de alturas etiquetado en planos como máximo. Se permite el aprovechamiento del espacio bajo cubierta en los edificios de hasta dos plantas y con una superficie construida bajo cubierta como máximo del 70% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior.

Sótanos:

Se permite una planta sótano.

Construcciones auxiliares:

Se autorizarán las construcciones auxiliares situadas fuera del fondo edificable máximo que cumplan las siguientes condiciones:

Serán exclusivamente de planta baja, con una altura máxima de 3,00 m. al alero y de 4,00 m. a cumbre.

Situadas al menos a 3 m. en cualquier punto de la edificación principal, de modo que si están físicamente conectadas con la edificación principal pierden su carácter de edificación auxiliar y deberán cumplir el fondo edificable máximo de 16 m. en planta baja.

Destinadas a usos no vivideros o subsidiarios del uso principal

3.- Condiciones estéticas y ambientales.

Proporción de huecos:

Se considera libre.

4.- Materiales

Se permiten los siguientes:

Fachada:

Se realizarán en muros de fábrica pudiendo ser esta de sillería, mampuesto, tapial o de adobe, permitiéndose también los muros de ladrillo cerámico de color rojo de tono uniforme y ladrillo de tejar. Se permiten las fábricas mixtas de los materiales citados así como las terminaciones en revocos y enfoscados de tonos ocres o rojizos.

Se prohíben expresamente las fachadas aplacadas con piezas cerámicas.

Cubiertas:

Inclinadas con pendiente mínima del 30% y máxima del 50%, serán de teja cerámica de color rojizo. Formarán aleros sobre la fachada, **permittedose la rehabilitación y mantenimiento de hastiales de cubierta en edificaciones existentes.** Los vuelos pueden oscilar entre 30 y 60 cm.

Se permiten los canalones vistos en cobre, zinc o aluminio lacado.

Carpintería y cerrajería:

Será de madera o de aluminio lacado, **metálicas o de PVC** en colores acordes con el entorno.

Balcones:

Se permite la construcción de balcones en planta 1ª con vuelos no superiores a 40 cm. y con espesor del elemento volado no superior a 10 cm.

Vallas y cerramientos de solares:

Se realizarán conforme a lo dispuesto para las fachadas y **según el artículo 20 bis.**

5.- Condiciones de uso

Vivienda, se permite en categoría 1ª.

Garaje- aparcamiento, en categorías 1 y 2

Industria, se prohíbe.

Almacenes, en categorías 2 y 3.

Talleres, en categorías 3 y 4.

Explotación agropecuaria, categoría 3.

Comercial, categorías 2 y 3

Oficinas, categorías 2 y 3

Hostelería, permitido

Locales de reunión y espectáculos, permitidos.

Cultural, categorías 2 y 3

Deportivo, permitido

Asistencial, en todas sus categorías.

Sanitario, categoría 2.

Sección 3º Justificación

Esta modificación se justifica para adecuar la ordenanza a la estructura urbana y tipología edificatoria de su ámbito de aplicación y es coherente con el nuevo modo de establecer la calificación urbanística en función de las especificidades de cada una de las áreas o manzanas y concretando aspectos incorrectamente regulados.

La supresión del requisito de autorización municipal para la agrupación de parcelas se justifica por no ser un acto sujeto a licencia urbanística y no ser estrictamente obligatoria fuera de los ámbitos sometidos a protección del patrimonio cultural. La modificación de las condiciones estéticas se justifica por la necesidad de favorecer las actuaciones de edificación conforme a materiales y composiciones de uso habitual, así como por la inconveniencia de mantener determinaciones no suficientemente justificadas.

Capítulo 7. Definición de nueva ordenanza (Borde de Casco, nuevo artículo 45 bis)

Sección 1º Estado actual

La calificación urbanística está establecida de manera indiscriminada para la práctica totalidad del suelo urbano consolidado, mediante la asignación mayoritaria de la ordenanza de Casco Consolidado, recogida en el artículo 45 de la Normativa Urbanística. La aplicación indiscriminada de esta ordenanza a áreas con muy diferente estructura parcelaria, usos y tipología edificatoria genera disfunciones e impide en algunos casos la materialización de los aprovechamientos que resultan más razonables.

Sección 2º Estado modificado

Se propone establecer una nueva ordenanza (Borde de Casco), que será de aplicación a los terrenos grafiados en el plano normativo con las siglas BC. Se trata de terrenos situados en áreas de borde del casco tradicional y otras áreas de elevada superficie de parcelas en los que se pretende mantener la coexistencia de las tipologías tradicionales con la posibilidad de implantación de nuevos usos residenciales.

ART. 45 bis Borde de Casco

Corresponde esta zona a las áreas de borde del casco tradicional en las que conviven tipologías tradicionales con edificaciones descontextualizadas y nuevos crecimientos y donde la estructura parcelaria arroja gran disparidad superficial. Se mantiene la trama urbana y se pretende proteger el carácter y la coexistencia entre usos y tipologías.

Además de las condiciones generales ya expuestas se cumplirán las siguientes:

1.- Parcela edificable.

Nueva parcelación: se autoriza la segregación de parcelas en otras con dimensiones mínimas de 150 m² y longitud mínima de fachada de 6 m. para la tipología alineada (AL). Se autoriza la segregación de parcelas en otras con dimensiones mínimas de 300 m² y longitud mínima de fachada de 15 m. para las tipologías aislada (AI) o agrupada (AG). En este caso, la parcela se computará para el total de la actuación, con una superficie vinculada de al menos 150 m² por vivienda.

Parcelas existentes: Se consideran edificables todas las existentes que aún siendo menores permitan la construcción de una vivienda mínima exterior, ya definida, con accesibilidad desde espacio de uso público.

Alineaciones y retranqueos:

Exteriormente las alineaciones de fachada se ajustarán a las de las calles en tipología alineada (AL). Interiormente corresponde a toda nueva edificación un fondo edificable de 16 m. máximo y 8 m. mínimo (para el uso residencial), medido perpendicularmente a la fachada. No se delimita fondo edificable para las construcciones auxiliares dentro de la parcela **destinadas a usos no residenciales**.

El retranqueo mínimo será de 3 m. al frente de parcela y al resto de los linderos, siendo aplicable únicamente en las tipologías de edificación agrupada (AG) o aislada (AI).

2.- Condiciones de volumen.

Tipología

Según el etiquetado en planos, en función del tamaño de la parcela y la definición de cada una de las tipologías recogida en el nuevo artículo 16 bis:

a) Para parcelas de superficie inferior a 300 m² o con un frente no superior a 15 m será obligatoria la tipología entre medianeras, con la obligatoriedad de adosar la edificación al menos a una de ellas.

b) Para parcela de superficie superior a 300 m² y frente superior a 15 m. podrá optarse por la edificación alineada (AL), agrupada (AG) o aislada (AI) siempre que se cumpla el resto de las condiciones señaladas para esta zona.

Edificabilidad:

Viene definida por la alineación exterior, el fondo edificable, el retranqueo al lindero trasero y al número de alturas etiquetado en planos como máximo. Se permite el aprovechamiento del espacio bajo cubierta en los edificios de hasta dos plantas y con una superficie construida bajo cubierta como máximo del 70% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior.

Sótanos:

Se permite una planta sótano.

Construcciones auxiliares:

Se autorizarán las construcciones auxiliares situadas fuera del fondo edificable máximo que cumplan las siguientes condiciones:

Serán exclusivamente de planta baja, con una altura máxima de 3,00 m. al alero y de 4,00 m. a cumbre.

Situadas al menos a 3 m. en cualquier punto de la edificación principal, de modo que si están físicamente conectadas con la edificación principal pierden su carácter de edificación auxiliar y deberán cumplir el fondo edificable máximo de 16 m. en planta baja.

Destinadas a usos no vivideros o subsidiarios del uso principal y con una superficie construida como máximo del 5% de la superficie de la edificación principal.

Cumplirán los retranqueos mínimos a linderos para las tipologías aislada (AI) y agrupada (AG).

3.- Condiciones estéticas y ambientales.

Proporción de huecos:

Se considera libre.

4.- Materiales

Se permiten los siguientes:

Fachada:

Se realizarán en muros de fábrica pudiendo ser esta de sillería, mampuesto, tapial o de adobe, permitiéndose también los muros de ladrillo cerámico de color rojo de tono uniforme y ladrillo de tejar. Se permiten las fábricas mixtas de los materiales citados así como las terminaciones en revocos y enfoscados de tonos ocre o rojizos.

Se prohíben expresamente las fachadas aplacadas con piezas cerámicas.

Cubiertas:

Inclinadas con pendiente mínima del 30% y máxima del 50%, serán de teja cerámica de color rojizo. Formarán aleros sobre la fachada, **permiéndose la rehabilitación y mantenimiento de hastiales de cubierta en edificaciones existentes**. Los vuelos pueden oscilar entre 30 y 60 cm.

Se permiten los canalones vistos en cobre, zinc o aluminio lacado.

Carpintería y cerrajería:

Será de madera o de aluminio lacado, **metálicas o de PVC** en colores acordes con el entorno.

Balcones:

Se permite la construcción de balcones en planta 1ª con vuelos no superiores a 40 cm. y con espesor del elemento volado no superior a 10 cm.

Vallas y cerramientos de solares:

*Se realizarán conforme a lo dispuesto para las fachadas **y según el artículo 20 bis.***

5.- Condiciones de uso

Vivienda, se permite en categoría 1ª.

Garaje- aparcamiento, en categorías 1 y 2

Industria, se prohíbe.

Almacenes, en categorías 2 y 3.

Talleres, en categorías 3 y 4.

Explotación agropecuaria, categoría 3.

Comercial, categorías 2 y 3

Oficinas, categorías 2 y 3

Hostelería, permitido

Locales de reunión y espectáculos, permitidos.

Cultural, categorías 2 y 3

Deportivo, permitido.

Asistencial, en todas sus categorías.

Sanitario, categoría 2.

Sección 3º Justificación

Esta nueva ordenanza se justifica por la necesidad de fijar una regulación adecuada en las áreas de borde y otras zonas con elevado superficie de parcela que permita la coexistencia de los usos residenciales tradicionales con las nuevas actuaciones edificatorias, en consonancia con la regulación que establecen al respecto las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de la provincia de Palencia.

La ordenanza se adecúa –en función de la superficie de la parcela- a las posibles tipologías de edificación, manteniendo la posibilidad de construcciones de tipo tradicional (usos residenciales alineados a fachada) y de nuevas edificaciones (usos residenciales aislados o agrupados en parcela).

Capítulo 8. Modificación del artículo 46 de la Normativa Urbanística (Vivienda unifamiliar en hilera)

Sección 1º Estado actual

ART. 46 Vivienda unifamiliar en hilera

Definida en actuación unitaria para promoción de viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública.

Será de aplicación la ordenanza de zona de casco consolidado excepto en:

Frente de parcela edificable, 6,5 m.

No se permite la agregación.

Se permiten patios de fachada mayores a 2,0 m. de ancho y fondo menor de 7,0 m. siempre que sean desde cota cero.

Distancia mínima a lindero posterior 3,0 m.

Edificabilidad: *Viene definida por el área de movimiento definido en los planos, la superficie máxima construida de 140 m2 y el número máximo de alturas que es dos.*

Sótanos: *No se permite.*

Sección 2º Estado modificado

Se modifica la denominación y redacción del artículo 46 de la Normativa Urbanística, que pasa a denominarse “Residencial unifamiliar”. Se asigna esta ordenanza a diversas áreas de borde del casco urbano y de ensanche en las que ya se ha iniciado la implantación de usos y tipologías de vivienda unifamiliar, unificando además la regulación de este tipo de suelos destinados a la implantación prioritaria de usos residenciales de baja densidad en sus distintas tipologías. Se modifica la intensidad edificatoria, favoreciendo una gradación en la implantación de usos y la adecuación –vía segregación- de la estructura parcelaria.

A consecuencia de esta modificación y de la aplicación de este artículo a todas las áreas a las que actualmente se aplicaba el artículo 47, éste se modifica en su redacción, pasando a corresponder a la nueva ordenanza de Volumetría Específica (ver capítulo siguiente).

ART. 46 Residencial unifamiliar

Uso: vivienda unifamiliar.

Parcela mínima: 150 m².

Frente mínimo: 16 m., con un mínimo de 8 m. de frente por vivienda en caso de viviendas adosadas o agrupadas.

Linderos: 3 m. a cualquier lindero, salvo al lindero común en caso de viviendas adosadas o agrupadas.

Edificabilidad: 0,60 m²/m².

Ocupación máxima: 60% de la superficie de parcela.

Altura y número de plantas: 6,50 m. a cornisa, 8,50 m. a cumbreira y un máximo de dos plantas (baja + una con posibilidad de aprovechamiento bajocubierta computable a efectos de edificabilidad y con un máximo del 70% de la superficie construida en la planta inmediatamente inferior).

Se permite en todo caso una planta de sótano no computable a efectos del número de plantas ni de edificabilidad, que no podrá sobrepasar la proyección de la ocupación de la planta baja.

Sección 3º Justificación

La unificación de ambas ordenanzas se justifica en la conveniencia de clarificar y simplificar la gestión urbanística de áreas de suelo que tienen similares condiciones de uso. El incremento en las condiciones de edificabilidad viene dado por la conveniencia de favorecer las actuaciones de implantación de esta tipología en las áreas señaladas, respondiendo así a una demanda efectiva de la población. Como se justifica en el apartado correspondiente, el incremento de edificabilidad relativa en esta área de ordenanza se compensa con reducciones en áreas que tienen otras condiciones de regulación.

Se reduce igualmente la superficie mínima de parcela para favorecer la implantación de tipologías de vivienda adosada de tamaño contenido, similares a las viviendas de protección pública.

Capítulo 9. Definición de nueva ordenanza (Volumetría Específica, artículo 47)

Sección 1º Estado actual

En el plano II-3 (Calificación y áreas de ordenanza de Osorno) se recoge la ordenanza de Bloque Abierto, que es de aplicación a terrenos situados entre la Avda. Terminal de Autobuses y la C/ Polígono Residencial. Sin embargo, esta ordenanza definida en los planos no tiene traslación en la normativa urbanística ni en las ordenanzas de aplicación en suelo urbano. Se precisa por tanto establecer la regulación normativa de esta ordenanza, revisando igualmente su aplicación a estas y otras áreas del suelo urbano.

Sección 2º Estado modificado

Se asigna esta ordenanza –que pasa a denominarse Volumetría Específica– a los dos bloques existentes en la C/ Doctor Santiago Martín Alonso, en la C/ Polígono Residencial y entre la Avda. Terminal de Autobuses y la Avda. Junta de Castilla y León. En esta ordenanza se considera agotada la edificabilidad, permitiéndose únicamente los cambios de uso que sean compatibles con la edificación existente.

Artículo 47 Volumetría específica

Comprende las áreas y manzanas que son el resultado de la promoción o ejecución de proyecto unitario de edificación.

Tipo edificatorio: el existente en cada uno de los Conjuntos con Proyecto.

Edificabilidad: se considera agotada y sin posibilidad de ampliación, debiendo mantenerse en todo caso las condiciones de volumen del proyecto que sirvió de base para la concesión de la licencia y las posteriores que se hubieran otorgado.

Ocupación: la existente y sin posibilidad de ampliación, debiendo mantenerse en todo caso las condiciones de volumen del proyecto que sirvió de base para la concesión de la licencia y las posteriores que se hubieran otorgado.

Alturas: según etiquetado en planos.

5.- Condiciones de uso

Residencial: categoría 2.

Garaje-aparcamiento: categorías 1 y 2.

Almacenes: categoría 3.

Comercial: categorías 2 y 3.

Oficinas: categorías 2 y 3.

Hostelería.

Locales de reunión y espectáculos.

Cultural: categorías 2 y 3.

Deportivo.

Asistencial: todas sus categorías.

Sanitario: categoría 2.

Sección 3º Justificación

La creación de esta nueva ordenanza se justifica por la necesidad de completar las determinaciones de ordenación detallada en todas las áreas del suelo urbano consolidado, así como para garantizar la coherencia de todos los documentos que componen las Normas Urbanísticas Municipales.

Capítulo 10. Modificación del artículo 48 de la Normativa Urbanística (Zona mixta residencial y de bodegas)

Sección 1º Estado actual

ART. 48 Zona mixta residencial y de bodegas.

Corresponde esta zona al área residencial y de bodegas definidas en los planos de ordenación como A.A. (actuación aislada). Ligadas a las actividades agrarias del municipio constituyen un asentamiento muy singular.

Se opta por la convivencia de dichos espacios y la conservación de su función de “pequeño almacenaje” de vino para uso en el propio espacio y el uso residencial con ordenanza de vivienda aislada.

Se permiten, para el uso de bodega, construcciones sobre la rasante del terreno que cumplan las siguientes condiciones:

Superficie máxima: 50 m².

Una planta sobre rasante, con altura mínima 2,20 m. y máxima 2,50m.

Acabados en materiales tradicionales: fachadas en mampostería, sillería o enfoscados y cubiertas de tipo vegetal o de teja cerámica y carpinterías de madera.

En los elementos de entrada se permitirán los materiales reseñados para la zona de casco consolidado.

En cuanto a las condiciones de uso sólo se permite el almacenaje en categoría 3ª.

Su desarrollo será mediante Estudio de Detalle.

Sección 2º Estado modificado

Se modifica el artículo 48 en el sentido de fijar la regulación concreta para las áreas de bodega del suelo urbano, estableciendo los parámetros urbanísticos necesarios. A la vez, se asigna esta ordenanza a manzanas y áreas concretas del suelo urbano consolidado, clarificando las condiciones de edificación y uso de cada una de ellas.

Artículo 48 Bodegas

Esta ordenanza se aplica a las áreas y manzanas grafiadas en los planos de ordenación con el código B y corresponde a las áreas y parcelas en las que se implantan edificios o instalaciones destinadas al uso de bodega o pequeño merendero privado y que responden a modos tradicionales de uso y ocupación del subsuelo.

Tipología: según etiquetado en planos.

Condiciones de uso: almacenaje en categoría 3ª.

Condiciones de volumen

Disposición de la edificación: entre medianeras, con el frente de fachada coincidente con la alineación oficial de calle. No se permitirán las ampliaciones bajo rasante.

Alineaciones: según plano de alineaciones. No se permiten retranqueos a fachada.

Número de plantas:

Una (baja). Se permite el aprovechamiento del espacio bajo cubierta con una superficie construida bajo cubierta como máximo del 70% de la superficie construida de la planta baja.

Altura máxima de la edificación: 2,70 m.

En caso de sustitución de edificación preexistente de mayor altura no declarada fuera de ordenación, se permite conservar la altura de cornisa de la edificación a sustituir.

La altura se medirá desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado del techo de la última planta, en el punto medio de la fachada o en tramos de 15,00 m. de la misma.

Fondo edificable: la totalidad del solar, siempre que se respeten los derechos de los predios colindantes.

Ocupación máxima de parcela neta: 100%.

Condiciones de parcelación: no se permite la segregación de parcelas.

Condiciones estéticas: serán de aplicación las establecidas para la ordenanza de Casco Tradicional (artículo 45).

Sección 3º Justificación

La necesidad de fijar adecuadamente la ordenanza de Bodegas deriva de su aplicación no sólo en el ámbito de la Actuación Aislada que se suprime, sino en otras zonas del suelo urbano consolidado. La insuficiente regulación de la ordenanza anterior imposibilita la gestión urbanística municipal y el control de licencias, lo que además de impedir la efectiva materialización de los derechos y cumplimiento de obligaciones, es fuente de innumerables conflictos y situaciones de inseguridad jurídica.

La creación de esta nueva ordenanza se justifica así por la necesidad de completar las determinaciones de ordenación detallada en todas las áreas del suelo urbano consolidado, así como para garantizar la coherencia de todos los documentos que componen las Normas Urbanísticas Municipales.

Capítulo 11. Modificación del artículo 49 de la Normativa Urbanística (ordenanza de Zona Industrial)

Sección 1º Estado actual

Esta ordenanza se modificó en el documento que contenía la reclasificación de un trozo de suelo para crear un sector de suelo urbano no consolidado con uso predominante industrial (Modificación de los sectores VII y VIII de SU-NC y IX de SUR-D, que fue aprobada definitivamente por acuerdo de la CTU de 11 de mayo de 2010).

En el marco de este documento se alteró la ocupación superficial permitida por el artículo 49 de la Normativa Urbanística hasta un máximo del 77% en consonancia con la ordenanza que se proponía para el nuevo sector.

ART. 49 Zona industrial

Es la que se recoge como tal, en los planos de ordenación, en la que se desarrollará la industria incompatible con el uso residencial.

Se cumplirá lo definido en el art. 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León en lo que respecta al aprovechamiento y ocupación permitidos.

1.- Condiciones de trámite.

Las definidas en la unidad de actuación, así como un estudio detallado del destino de los residuos y justificación, cuantificación y procedencia del volumen de agua a consumir.

Se cumplirán escrupulosamente las Normas Generales de Urbanización del TITULO V.

2.- Parcela edificable.

La parcela mínima edificable será de 500 m².

Las distancias de la edificación a la alineación oficial de la calle será como mínimo de 5 m, y a los restantes linderos será al menos ½ de la altura de la edificación y nunca inferior a 3 m.

Las edificaciones podrán ser adosadas siempre que posean la misma distancia al lindero principal y posterior.

La edificabilidad de las parcelas será la siguiente:

Para superficies S = 500 m². 1 m²/m²; para los siguientes 500 m² desde el 501 hasta el 1000 edif=0,8 m²/m²; para el resto de m², una edf=0,6 m²/m².

3.- Condiciones de volumen

Ocupación en planta máxima del 77% de la parcela edificable.

El número de plantas será de dos, máximo.

Altura: La máxima de cornisas será 9 m.

La máxima total será de 11 m.

Se permitirán alturas mayores, previa justificación de las necesidades de determinadas industrias y con la aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Vuelos: Libres, sin sobrepasar las distancias obligadas a linderos.

Sótanos: Se permiten, siempre y cuando se justifique la necesidad del mismo para el funcionamiento de la industria.

4.- Condiciones de los espacios libres de parcela.

El mínimo espacio libre será del 30% de la parcela.

Vallas y tapias: se permite el cerramiento macizo a la calle o espacio de uso público con una altura máxima de 1,40 m; pudiendo llegar con cerramiento perforado o vegetal hasta una altura de 3,00 m.

Los espacios libres de parcela deberán ajardinarse, en un mínimo del 30% de su superficie.

5.- Condiciones estéticas y ambientales.

Al no estar enclavadas en áreas residenciales, los condicionantes serán de índole paisajístico, respetando en la medida posible la topografía de la parcela, adaptando la edificación a su forma y suelo. La edificación no sobrepasará los 150 m. lineales sin interrupción, pudiéndose adosar las edificaciones, siempre que se presente el proyecto de los mismos conjuntamente.

Los materiales de construcción deberán adaptarse a los que son propios del lugar, no permitiéndose los vallados metálicos, ni los materiales reflectantes de tipo aluminios, chapas brillantes, etc.

6.- Condiciones de uso.

Todos los usos y actividades deberán cumplir además de lo dispuesto en estas normas la legislación sectorial que sobre ellos concurra

Vivienda: una por parcela construida, para conserje o guarda de la fábrica, integrada en el volumen de la misma.

Garaje-aparcamiento: Categoría 1 y 2, para uso exclusivo del personal del establecimiento

Industria: Categoría 1.

Almacenes: Categoría 1 y 2.

Talleres: Categoría 1 y 2.

Explotación agropecuaria: Todas las categorías.

Comercial: Permitido

Hostelería: Permitido

Oficinas: Todas las categorías.

Deportivo: Permitido.

Asistencial: Prohibido

Sanitario: Permitido.

Sección 2º Estado modificado

La modificación realizada en este artículo se ha revelado como inútil en la práctica al mantener la obligatoriedad del 30% de espacio libre en la parcela (lo que impide al final la ocupación real del 77%) y de unos retranqueos que tampoco permiten materializar la ocupación máxima pretendida. La modificación de este artículo que ahora se propone resuelve estas contradicciones, simplificando la regulación de los retranqueos y estableciendo un único parámetro de ocupación en el 77%, sin incremento de edificabilidad respecto de la fijada actualmente.

Además se suprime la referencia al artículo 36 de la LUCyL -por ser materia de reserva legal y no corresponder a la normativa urbanística- y a las unidades de actuación -por tratarse de una ordenanza de aplicación en suelo urbano consolidado y que no precisa de delimitación de ámbitos de gestión urbanística- manteniendo no obstante la exigencia del estudio de residuos y demanda de abastecimiento previstos.

Se suprime por redundante la exigencia del cumplimiento de las Normas de Urbanización, que además no corresponden a la regulación del uso, tipología e intensidad de edificación y se modifica la regulación de la parcela mínima edificable permitiendo que pueda construirse sobre las parcelas existentes, a la vez que se fijan las condiciones de parcela mínima a efectos de segregación

Finalmente se suprimen la obligación de ajardinamiento del espacio libre de parcela -que podrá destinarse así a usos no constructivos subsidiarios de la edificación (aparcamiento en superficie, acopio de materiales, etc.), facilitando la actividad industrial- y las condiciones estéticas y ambientales, limitadoras de la implantación efectiva de los usos industriales objetivo.

ART. 49 Zona industrial

Es la que se recoge como tal, en los planos de ordenación, en la que se desarrollará la industria incompatible con el uso residencial.

1.- Condiciones de trámite: se exigirá un estudio detallado del destino de los residuos y justificación, cuantificación y procedencia del volumen de agua a consumir.

2.- Parcela edificable: se consideran edificables todas las parcelas existentes y registradas a la entrada en vigor de este planeamiento. La parcela mínima a efectos de segregación será de 500 m², con un frente mínimo de 16 m. a vía pública.

Retranqueos: la edificación se retranqueará un mínimo de 5 m. respecto de la alineación oficial de manzana. En el resto de linderos no se establece retranqueo obligatorio, pudiendo llevarse la edificación hasta los límites laterales y trasero siempre que las condiciones de ocupación y edificabilidad lo permitan.

La edificabilidad de las parcelas será la siguiente:

Para superficies $S = 500 \text{ m}^2$. $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$; para los siguientes 500 m^2 desde el 501 hasta el 1000 $\text{edif}=0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$; para el resto de m^2 , una $\text{edf}=0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

3.- Condiciones de volumen

Ocupación en planta máxima del 77% de la parcela edificable.

El número de plantas será de dos, máximo.

Altura: La máxima de cornisas será 9 m.

La máxima total será de 11 m.

Se permitirán alturas mayores, previa justificación de las necesidades de determinadas industrias y con la aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Vuelos: Libres, sin sobrepasar las distancias obligadas a linderos.

Sótanos: Se permiten, siempre y cuando se justifique la necesidad del mismo para el funcionamiento de la industria.

*Vallas y tapias: **se realizarán conforme artículo 20 bis.***

6.- Condiciones de uso.

Todos los usos y actividades deberán cumplir además de lo dispuesto en estas normas la legislación sectorial que sobre ellos concurre

Vivienda: una por parcela construida, para conserje o guarda de la fábrica, integrada en el volumen de la misma.

Garaje-aparcamiento: Categoría 1 y 2, para uso exclusivo del personal del establecimiento

Industria: Categoría 1.

Almacenes: Categoría 1 y 2.

Talleres: Categoría 1 y 2.

Explotación agropecuaria: Todas las categorías.

Comercial: Permitido

Hostelería: Permitido

Oficinas: Todas las categorías.

Deportivo: Permitido.

Asistencial: Prohibido

Sanitario: Permitido.

Sección 3º Justificación

Esta modificación se justifica para mantener la coherencia normativa entre áreas homogéneas de suelo en cuanto al uso e intensidad. Con esta modificación se pretende también facilitar la implantación de usos productivos en el municipio, redundando en la creación de empleo y fijación de la población.

Capítulo 12. Modificación del artículo 50 de la Normativa Urbanística (ordenanza de Zona de Equipamiento Comunitario de Sistemas Generales y Locales)

Sección 1º Estado actual

ART. 50 Zona de equipamiento comunitario de sistemas generales y locales

1.- Equipamiento

Las edificaciones se corresponderán tipológicamente con las de su entorno dentro de las zonas de ordenanzas particulares, teniendo en cuenta la singularidad de estos edificios se permitirán soluciones arquitectónicas especiales que no sobrepasen $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de edificabilidad.

El equipamiento deportivo tendrá una planta principal y un sótano. Podrá recurrirse a soluciones que rebajen el piso bajo rasante del terreno, para obtener las alturas libres necesarias en la práctica deportiva.

Respecto a las condiciones estéticas, se construirán las edificaciones con materiales acordes con el medio y con lo definido en el TÍTULO IV de estas Normas.

Sección 2º Estado modificado

Se incrementa la edificabilidad permitida en los terrenos destinados a equipamientos públicos para permitir la mejora de éstos y el servicio a la comunidad. Al tratarse de edificabilidad en usos públicos no computa a los efectos del cumplimiento del artículo 173 del RUCyL.

Se permite la existencia de sótanos como opcional, eliminando la obligatoriedad de la misma.

ART. 50 Zona de equipamiento comunitario de sistemas generales y locales

1.- Equipamiento

*Las edificaciones se corresponderán tipológicamente con las de su entorno dentro de las zonas de ordenanzas particulares, teniendo en cuenta la singularidad de estos edificios se permitirán soluciones arquitectónicas especiales que no sobrepasen 2 m²/m² de edificabilidad. **Los equipamientos públicos existentes que superen el índice anterior no serán considerados como fuera de ordenación.***

El equipamiento podrá tener planta de sótano y recurrirse a soluciones que rebajen el piso bajo rasante del terreno, para obtener las alturas libres necesarias en la práctica deportiva.

Respecto a las condiciones estéticas, se construirán las edificaciones con materiales acordes con el medio y con lo definido en el TITULO IV de estas Normas.

Sección 3º Justificación

Esta modificación se justifica por la conveniencia de facilitar la implantación y ampliación de los equipamientos públicos previstos o existentes en el suelo urbano consolidado. Con las anteriores condiciones de ordenanza la construcción de dotaciones públicas se revelaba incluso más compleja que la propia promoción de viviendas, lo que está en franca contradicción con el objetivo del planeamiento de mejorar las condiciones de vida y los servicios y dotaciones de los ciudadanos.

Resulta necesario, por tanto, establecer unas condiciones de ordenanzas y unos parámetros de ocupación de suelo que resulten adecuados para facilitar las actuaciones públicas y privadas de mejora de equipamientos en el suelo urbano clasificado, mediante el incremento de la edificabilidad y la reducción de los condicionantes de implantación de las edificaciones.

Esta modificación conlleva un incremento de la intensidad de edificación exclusivamente para los equipamientos públicos, por lo que no existe aumento del número de viviendas ni volumen edificable lucrativo, de modo que no resulta exigible en este caso el incremento de espacios libres públicos y plazas de aparcamiento a que hace referencia el artículo 173 del RUCyL.

Capítulo 13. Modificación del artículo 61 de la Normativa Urbanística (condiciones generales de la edificación en SR)

Se modifica la altura máxima permitida para las instalaciones y edificaciones vinculadas a los usos permitidos o sujetos a autorización fijando una altura acorde con lo establecido en los instrumentos de ordenación del territorio y permitiendo sobrepasarla en casos excepcionales debidamente justificados.

Sección 1º Estado actual

ART. 61 Condiciones generales de la edificación

En el Suelo Rústico no se podrán realizar otras construcciones e instalaciones, sin perjuicio de su eventual prohibición en ámbitos de protección especial, que:

Las destinadas a explotaciones agropecuarias que guarden estrecha vinculación con la naturaleza, destino y carácter de la explotación.

Las necesariamente vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicios de las obras y servicios públicos.

Las de utilidad pública o interés social que necesariamente deban emplazarse en el medio rural.

Las limitaciones generales a la nueva edificación en la subclase de suelo en que las Normas lo permiten son:

Altura máxima de cornisa medida sobre cada punto de la rasante natural de terreno; dos plantas 6,50 m, salvo en las instalaciones de utilidad pública o interés social, que la altura no se limita, si está justificada.

La edificación será aislada en sus cuatro costados y pendiente de cubierta superior al 10% e inferior al 40%, sobre la horizontal. Los retranqueos serán los marcados para cada subclase de suelo.

Los cerramientos o vallados de parcela serán los tradicionales con materiales autóctonos, piedra o tapial o serán diáfanos o con vegetación. La altura no será superior a 1,80 m. En los elementos materiales.

Las construcciones en esta clase de suelo utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, texturas, formas y proporciones acordes con el medio en que se desarrollan y la arquitectura vernácula, permitiéndose la utilización de nuevas tecnologías y materiales respetuosos con el entorno (cubiertas de cobre, zinc, nuevas aleaciones...)

En las instalaciones agropecuarias se permitirá el uso en cubiertas de la chapa plegada metálica o fibrocementos en colores ocres y rojizos.

Sección 2º Estado modificado

ART. 61 Condiciones generales de la edificación

En el Suelo Rústico no se podrán realizar otras construcciones e instalaciones, sin perjuicio de su eventual prohibición en ámbitos de protección especial, que:

Las destinadas a explotaciones agropecuarias que guarden estrecha vinculación con la naturaleza, destino y carácter de la explotación.

Las necesariamente vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicios de las obras y servicios públicos.

Las de utilidad pública o interés social que necesariamente deban emplazarse en el medio rural.

Las limitaciones generales a la nueva edificación en la subclase de suelo en que las Normas lo permiten son:

*Altura máxima de cornisa medida sobre cada punto de la rasante natural de terreno; dos plantas **7,00 m**, salvo en las instalaciones de utilidad pública o interés social **y las vinculadas a explotaciones agropecuarias**, en las que **se admitirá excepcionalmente superar esta altura en casos justificados o para elementos singulares (silos, graneros, depósitos, etc.)***

La edificación será aislada en sus cuatro costados y pendiente de cubierta superior al 10% e inferior al 40%, sobre la horizontal. Los retranqueos serán los marcados para cada subclase de suelo.

Los cerramientos o vallados de parcela serán los tradicionales con materiales autóctonos, piedra o tapial o serán diáfanos o con vegetación. La altura no será superior a 1,80 m. En los elementos materiales.

Las construcciones en esta clase de suelo utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, texturas, formas y proporciones acordes con el medio en que se desarrollan y la arquitectura vernácula, permitiéndose la utilización de nuevas tecnologías y materiales respetuosos con el entorno (cubiertas de cobre, zinc, nuevas aleaciones...).

En las instalaciones agropecuarias se permitirá el uso en cubiertas de la chapa plegada metálica o fibrocementos en colores ocres y rojizos.

Sección 3º Justificación

La limitación de la altura inicialmente establecida en 6,50 m. se ha revelado como insuficiente para la mayoría de los usos directamente permitidos y aún más en usos sujetos a autorización, muchos de los cuales presentan determinadas exigencias de altura para ser operativos. A título de ejemplo podemos citar las naves vinculadas a explotaciones agropecuarias que exigen –a causa del empleo de maquinaria de trasego- alturas no menores de 7,00 m.

Esta modificación de altura va además en la línea fijada en el artículo 71.6.i de las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de la provincia de Palencia, que permite superar excepcionalmente la altura normativa en casos justificados, para almacenamiento, silos, etc.

Capítulo 14. **Modificación del artículo 63 de la Normativa Urbanística (del SRC)**

Sección 1º Estado actual

ART. 63 Del suelo rústico común

Es el suelo que en razón de su relativo valor agrícola, o que por su estado, precisa su regeneración y debe protegerse con medidas cautelares estratégicas de carácter extensivo.

Sus condiciones de uso son las relacionadas con las actividades agropecuarias así como la reforestación del monte bajo.

Se permitirán las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales; las obras públicas e infraestructuras en general.

Los retranqueos a los límites de la parcela serán de 20 m. al lindero principal y 10 m. al resto de los linderos en el uso residencial unifamiliar.

Las edificaciones relacionadas con la actividad agropecuaria no destinadas al uso residencial mantendrán 10 m. al lindero principal y 5 m. al resto de los linderos. (3,00 m. al resto de linderos s/ Modificación Puntual aprobada definitivamente por acuerdo de la CTU de 20 de diciembre de 2005).

La parcela sobre la que se asiente la edificación no residencial, poseerá al menos 1000 m² de superficie, no permitiéndose su segregación.

La edificabilidad máxima de las parcelas corresponde a 0'16 m²/m² de su superficie, para la construcción de instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales (s/ Modificación Puntual aprobada definitivamente por acuerdo de la CTU de 3 de noviembre de 2011)

Las condiciones de uso residencial vinculado a la explotación agrícola, ganadera o forestal y viviendas no asociadas serán: (ver artículo 60)

- Podrán edificarse viviendas asociadas a las explotaciones agropecuarias, con explotación vinculada superior a la UMC y viviendas aisladas que cumplan las condiciones que se definirán a continuación.

- No podrán dotarse de servicios básicos a las edificaciones mediante instalaciones comunes a más de dos parcelas.
- La parcela mínima para viviendas no asociadas a explotaciones agropecuarias será de 5.000 m².
- La ocupación máxima será de 250 m² y la edificabilidad de 0,05 m²/m² con un máximo de 250 m².
- La distancia mínima entre dos viviendas no será inferior a 300 m. no exigible en viviendas vinculadas a explotación agrícola, ganadera o forestal.
- La distancia mínima de toda vivienda a la zona clasificada como Urbana o Urbanizable Delimitada será de 300 m. no exigible en vivienda vinculada a explotación agrícola, ganadera o forestal.
- La altura máxima a cornisa o cambio de plano será como máximo de 6,5 m. y la altura a cumbre no superará los 8,0 metros.
- Los vertidos se realizarán a fosas sépticas cerradas o filtros biológicos.
- El resto de los usos permitidos en la LUCyL estarán sujetos a autorización previa.

Sección 2º Estado modificado

ART. 63 Del suelo rústico común

Es el suelo que en razón de su relativo valor agrícola, o que por su estado, precisa su regeneración y debe protegerse con medidas cautelares estratégicas de carácter extensivo.

Sus condiciones de uso son las relacionadas con las actividades agropecuarias así como la reforestación del monte bajo.

Se permitirán las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales; las obras públicas e infraestructuras en general.

Los retranqueos a los límites de la parcela serán de 20 m. al lindero principal y 10 m. al resto de los linderos en el uso residencial unifamiliar.

Las edificaciones relacionadas con la actividad agropecuaria no destinadas al uso residencial mantendrán 10 m. al lindero principal y 5 m. al resto de los linderos. (3,00 m. al resto de linderos s/ Modificación Puntual aprobada definitivamente por acuerdo de la CTU de 20 de diciembre de 2005)

La parcela sobre la que se asiente la edificación no residencial, poseerá al menos 1000 m² de superficie, no permitiéndose su segregación.

La edificabilidad máxima de las parcelas corresponde a 0'16 m²/m² de su superficie, para la construcción de instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales (s/ Modificación Puntual aprobada definitivamente por acuerdo de la CTU de 3 de noviembre de 2011)

Las condiciones de uso residencial vinculado a la explotación agrícola, ganadera o forestal y viviendas no asociadas serán: (ver artículo 60)

- Podrán edificarse viviendas asociadas a las explotaciones agropecuarias, con explotación vinculada superior a la UMC y viviendas aisladas que cumplan las condiciones que se definirán a continuación.
- No podrán dotarse de servicios básicos a las edificaciones mediante instalaciones comunes a más de dos parcelas.
- La parcela mínima para viviendas no asociadas a explotaciones agropecuarias será de 5.000 m².
- **La edificabilidad máxima será de 0,05 m²/m².**
- La distancia mínima entre dos viviendas no será inferior a 300 m. no exigible en viviendas vinculadas a explotación agrícola, ganadera o forestal.5
- La distancia mínima de toda vivienda a la zona clasificada como Urbana o Urbanizable Delimitada será de 300 m. no exigible en vivienda vinculada a explotación agrícola, ganadera o forestal.
- La altura máxima a cornisa o cambio de plano será como máximo de 6,5 m. y la altura a cumbre no superará los 8,0 metros.
- Los vertidos se realizarán a fosas sépticas cerradas o filtros biológicos.
- El resto de los usos permitidos en la LUCyL estarán sujetos a autorización previa.

Sección 3º Justificación

Esta modificación viene justificada por la conveniencia de facilitar la implantación de usos residenciales vinculados a las explotaciones agropecuarias, aumentando las posibilidades de construcción de viviendas de mayor tamaño en las mismas. Se favorece así la modernización de las instalaciones y la continuidad familiar al frente de las mismas y se contribuye a la fijación de la población en el medio rural, al permitir la construcción de viviendas de mayor tamaño.

Capítulo 15. Modificación de líneas límite de edificación

Se modifica la línea límite de edificación que afecta a la carretera P-245 de titularidad autonómica, fijándola en la distancia legalmente exigible de 18,00 m. a partir de la arista exterior de la calzada más próxima (artículo 26.2 Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León).

Se suprimen igualmente las líneas de edificación grafiadas en los planos a lo largo de la antigua carretera P-240, de Osorno a Saldaña, cuyo tramo urbano fue cedido al Ayuntamiento por la Orden FOM/710/2007, de 28 de marzo, quedando dicha vía a partir de ese momento incorporada como vía urbana.

Esta modificación se justifica por la adecuación del instrumento de planeamiento a la legislación sectorial y al régimen derivado de ésta. Las limitaciones que actualmente afectan a los terrenos rústicos a lo largo de la carretera P-240 no derivan de ninguna necesidad de protección por razones sectoriales o urbanísticas y suponen al final condicionantes al uso de los terrenos que no encuentran causa en la legislación urbanística o en el planeamiento.

TÍTULO IX. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 58 DE LA LUCYL

Este proyecto, tanto por sus objetivos como por su contenido, no tiene la consideración de revisión del planeamiento. Contiene las determinaciones y documentación necesarias para el cumplimiento de su finalidad específica, incluyendo la justificación y el análisis de la influencia esperada sobre la ordenación general del municipio.

Este proyecto no se encuentra incluido en los supuestos del artículo 58.3.c de la LUCyL (no se proponen modificaciones que tienen como objetivo una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres públicos existentes o previstos en el planeamiento). Tampoco está incluido en los supuestos del artículo 58.3.d (no se proponen modificaciones que produzcan un aumento del volumen edificable o de la densidad de población). Por todo lo anterior el trámite de aprobación será el recogido en artículo 58.3.c de la ley LUCyL.

TÍTULO X. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 172 DEL RUCYL

Las modificaciones previstas en este documento no tienen como objetivo una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres públicos existentes o previstos en el planeamiento, por lo que no son de aplicación las determinaciones del artículo 172 del RUCyL.

TÍTULO XI. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 173 DEL RUCYL

Algunas de las modificaciones previstas en este proyecto tienen como consecuencia un incremento del volumen edificado y del número de viviendas previstas en el conjunto del suelo urbano clasificado, por lo que se produciría un incremento de edificabilidad en usos privados, que genera un aumento proporcional de los espacios libres públicos y de las plazas de aparcamiento público. Estas modificaciones son:

1. Cambio de categoría de SU en la C/ Arrabalejo y modificación de la superficie del sector VI de SU-NC.
2. Modificaciones de la calificación urbanística en determinadas áreas de suelo urbano consolidado.

Esta segunda modificación produce también –y en sentido contrario- reducciones de edificabilidad en determinadas áreas del suelo urbano, por lo que se podrán compensar unas con otras a los efectos del cumplimiento del artículo 173 del RUCyL.

A continuación se recoge el incremento de edificabilidad derivado del cambio de categoría de SU en la C/ Arrabalejo y el paso de estas parcelas a suelo urbano consolidado:

Incrementos de edificabilidad C/ Arrabalejo				
Manzana Nº / zona	S	Ordenanza	E (m ² /m ²)	E (m ²)
7763701UM8976S	834 m ²	RU	0,60	500,40 m ²
7763702UM8976S	79 m ²	RU	0,60	47,40 m ²
7763703UM8976S	63 m ²	RU	0,60	37,80 m ²
7763704UM8976S	29 m ²	RU	0,60	17,40 m ²
7763705UM8976S	277 m ²	RU	0,60	166,20 m ²
7763706UM8976S	1.842 m ²	RU	0,60	1.105,20 m ²
7763707UM8976S	1.380 m ²	RU	0,60	828,00 m ²
7763708UM8976S	666 m ²	RU	0,60	399,60 m ²
7763709UM8976S	440 m ²	RU	0,60	264,00 m ²
7763710UM8976S	472 m ²	RU	0,60	283,20 m ²
7763722UM8976S	358 m ²	RU	0,60	214,80 m ²
7763723UM8976S	344 m ²	RU	0,60	206,40 m ²
7763724UM8976S	832 m ²	RU	0,60	499,20 m ²
7864430UM8976S	630 m ²	RU	0,60	378,00 m ²
Total				4.947,60 m²

Las modificaciones de la calificación urbanística suponen que en algunas de las áreas se produce incremento de edificabilidad por la asignación de nuevas ordenanzas y condiciones de aprovechamiento, mientras que en otras se producen disminuciones por la misma razón.

En particular y frente a la asignación indiscriminada de 3 plantas construibles en todo el suelo urbano (sin aprovechamiento del espacio bajo cubierta), la propuesta de intensidad de uso detallada por manzanas y con posibilidad o no de aprovechamiento del bajo cubierta produce una reducción generalizada de la edificabilidad que compensan sobradamente los incrementos anteriores y los producidos por las parcelas que se incorporan al SU-C en la C/ Arrabalejo. Esta compensación queda acreditada en el cuadro siguiente:

Manzana Nº / zona	Estado actual					Estado modificado				Variación
	S	S no edificable	S edificable	E (m ² /m ²)	E (m ²)	S edificable	Ordenanza	E (m ² /m ²)	E (m ²)	
78679	3.112 m ²		3.112 m ²		3.920 m ²	3.112 m ²	BC	2,7	8.402 m ²	4.482 m ²
77677	862 m ²		862 m ²		2.150 m ²	862 m ²	VE		2.150 m ²	0 m ²
78664	1.756 m ²		1.756 m ²		4.568 m ²	1.756 m ²	VE		4.568 m ²	0 m ²
78678	1.073 m ²		1.073 m ²	3	3.219 m ²	1.073 m ²	BC	2,7	2.897 m ²	-322 m ²
5249	1.387 m ²		1.387 m ²	0,35	485 m ²	1.387 m ²	RU	0,6	832 m ²	347 m ²
83673-1	5.110 m ²	1.035 m ²	4.075 m ²	3	12.225 m ²	4.075 m ²	BC	2,7	11.003 m ²	-1.223 m ²
83673-2	1.971 m ²	421 m ²	1.550 m ²	3	4.650 m ²	1.971 m ²	RU	0,6	1.183 m ²	-3.467 m ²
5243	1.427 m ²	307 m ²	1.120 m ²	3	3.360 m ²	1.427 m ²	RU	0,6	856 m ²	-2.504 m ²
83674	919 m ²		919 m ²	3	2.757 m ²	919 m ²	BC	2,7	2.481 m ²	-276 m ²
83671	3.303 m ²		3.303 m ²	3	9.909 m ²	3.303 m ²	BC	2,7	8.918 m ²	-991 m ²
83661	17.643 m ²		17.643 m ²	0,35	6.175 m ²	17.643 m ²	RU	0,6	10.586 m ²	4.411 m ²
82663	4.510 m ²		4.510 m ²	3	13.530 m ²	6.684 m ²	BC	2,7	18.047 m ²	4.517 m ²
81671	4.662 m ²	1.021 m ²	3.641 m ²	3	10.923 m ²	3.641 m ²	CC BC	2,7	9.831 m ²	-1.092 m ²
80671-1	1.722 m ²		1.722 m ²	3	5.166 m ²	1.722 m ²	CC BC	2,7	4.649 m ²	-517 m ²
80671-2	3.017 m ²	278 m ²	2.739 m ²	3	8.217 m ²	2.739 m ²	CC BC	2,7	7.395 m ²	-822 m ²
79678	3.351 m ²	7 m ²	3.344 m ²	3	10.032 m ²	3.344 m ²	CC	2,7	9.029 m ²	-1.003 m ²
79661	1.595 m ²	15 m ²	1.580 m ²	3	4.740 m ²	1.580 m ²	CC	2,7	4.266 m ²	-474 m ²
79668	6.881 m ²	502 m ²	6.379 m ²	3	19.137 m ²	6.379 m ²	CC	2,7	17.223 m ²	-1.914 m ²
80669	1.205 m ²		1.205 m ²	3	3.615 m ²	1.205 m ²	CC	2,7	3.254 m ²	-362 m ²
81662	583 m ²		583 m ²	3	1.749 m ²	583 m ²	CC	2,7	1.574 m ²	-175 m ²
81666	1.071 m ²		1.071 m ²	3	3.213 m ²	1.071 m ²	CC	2,7	2.892 m ²	-321 m ²
81668	2.286 m ²	137 m ²	2.149 m ²	3	6.447 m ²	1.251 m ²	CC	2,7	3.378 m ²	
						898 m ²	CC	3	2.694 m ²	-375 m ²
81655	1.364 m ²		1.364 m ²	3	4.092 m ²	1.364 m ²	CC	2,7	3.683 m ²	-409 m ²
80667	5.669 m ²	1.339 m ²	4.330 m ²	3	12.990 m ²	2.449 m ²	CC	2,7	6.612 m ²	
						1.881 m ²	CC	3	5643	-734,7
80661	1.434 m ²	2 m ²	1.432 m ²	3	4.295 m ²	1.106 m ²	CC	2,7	2.986 m ²	
						326 m ²	CC	3	977 m ²	-332 m ²
79657	3.929 m ²	522 m ²	3.407 m ²	3	10.221 m ²	2.336 m ²	CC	2,7	6.307 m ²	
						1.071 m ²	CC	3	3.213 m ²	-701 m ²
80658	5.617 m ²	1.636 m ²	3.981 m ²	3	11.943 m ²	1.736 m ²	CC	2,7	4.687 m ²	
						2.245 m ²	CC	3	6.735 m ²	-521 m ²
81651	1.406 m ²	2 m ²	1.404 m ²	3	4.212 m ²	1.404 m ²	CC	2,7	3.790 m ²	-421 m ²
81658	1.517 m ²	48 m ²	1.469 m ²	3	4.407 m ²	1.469 m ²	CC	2,7	3.966 m ²	-441 m ²
81657	2.434 m ²		2.434 m ²	3	7.302 m ²	2.434 m ²	CC	2,7	6.572 m ²	-730 m ²
81649	7.819 m ²	3.027 m ²	4.792 m ²	3	14.376 m ²	4.792 m ²	CC	2,7	12.938 m ²	-1.438 m ²
80649	1.408 m ²		1.408 m ²	3	4.224 m ²	1.206 m ²	CC	2,7	3.256 m ²	
						202 m ²	CC	3	606 m ²	-362 m ²
79646	2.414 m ²	215 m ²	2.199 m ²	3	6.597 m ²	1.708 m ²	CC	2,7	4.612 m ²	
						491 m ²	CC	3	1.473 m ²	-512 m ²
78655	198 m ²		198 m ²	3	594 m ²	198 m ²	CC	2,7	535 m ²	-59 m ²
77656	1.390 m ²		1.390 m ²	3	4.170 m ²	1.390 m ²	CC	2,7	3.753 m ²	-417 m ²
78653	1.645 m ²		1.645 m ²	1	1.645 m ²	1.645 m ²	CC	2,7	4.442 m ²	2.797 m ²
78668	95 m ²		95 m ²	1	95 m ²	95 m ²	CC	2,7	257 m ²	162 m ²
77668	106 m ²		106 m ²	1	106 m ²	106 m ²	B	1	106 m ²	0 m ²
77667	345 m ²		345 m ²	1	345 m ²	345 m ²	B	1	345 m ²	0 m ²
77666	192 m ²		192 m ²	1	192 m ²	192 m ²	B	1	192 m ²	0 m ²
78662	472 m ²		472 m ²	1	472 m ²	472 m ²	B	1	472 m ²	0 m ²
78668	541 m ²		541 m ²	1	541 m ²	541 m ²	B	1	541 m ²	0 m ²
78644	4.991 m ²	42 m ²	4.949 m ²	3	14.846 m ²	4.949 m ²	CC	2,7	13.361 m ²	-1.485 m ²
	582 m ²		582 m ²	1	582 m ²	582 m ²	CC	1,7	989 m ²	407 m ²
	262 m ²		262 m ²	1	262 m ²	262 m ²	B	1	262 m ²	0 m ²
	1.702 m ²		1.702 m ²	1	1.702 m ²	1.702 m ²	I	1	1.702 m ²	0 m ²

77658	430 m ²		430 m ²	1	430 m ²	430 m ²	B	1	430 m ²	0 m ²
79644	610 m ²		610 m ²	3	1.830 m ²	610 m ²	CC	2,7	1.647 m ²	-183 m ²
79649	1.896 m ²		1.896 m ²	3	5.688 m ²	1.896 m ²	CC	2,7	5.119 m ²	-569 m ²
79648	901 m ²		901 m ²	3	2.703 m ²	901 m ²	CC	2,7	2.433 m ²	-270 m ²
80648	2.865 m ²	451 m ²	2.414 m ²	3	7.242 m ²	1.406 m ²	CC	2,7	3.796 m ²	
						1.008 m ²	CC	3	3024	-421,8
80632	2.748 m ²	45 m ²	2.703 m ²	3	8.109 m ²	2.703 m ²	CC	2,7	7.298 m ²	-811 m ²
81633	474 m ²		474 m ²	3	1.422 m ²	474 m ²	CC	2,7	1.280 m ²	-142 m ²
81639	2.062 m ²		2.062 m ²	3	6.186 m ²	2.062 m ²	CC	2,7	5.567 m ²	-619 m ²
82646	1.675 m ²		1.675 m ²	3	5.025 m ²	1.675 m ²	CC	2,7	4.523 m ²	-503 m ²
82633	8.770 m ²	2.628 m ²	6.142 m ²	3	18.426 m ²	6.142 m ²	CC BC	2,7	16.583 m ²	-1.843 m ²
80636	1.942 m ²		1.942 m ²	3	5.826 m ²	1.942 m ²	BC	2,7	5.243 m ²	-583 m ²
80631	852 m ²		852 m ²	3	2.556 m ²	852 m ²	BC	2,7	2.300 m ²	-256 m ²
81631	1.525 m ²		1.525 m ²	3	4.575 m ²	1.525 m ²	BC	2,7	4.118 m ²	-458 m ²
79638	2.991 m ²	85 m ²	2.906 m ²	3	8.718 m ²	2.906 m ²	BC	2,7	7.846 m ²	-872 m ²
79632	7.399 m ²	1.111 m ²	6.288 m ²	3	18.864 m ²	5.825 m ²	CC	2,7	15.728 m ²	
						463 m ²	CC	3	1.389 m ²	-1.748 m ²
79637	732 m ²		732 m ²	3	2.196 m ²	732 m ²	BC	2,7	1.976 m ²	-220 m ²
79629	4.118 m ²	766 m ²	3.352 m ²	3	10.056 m ²	1.042 m ²	CC	2,7	2.813 m ²	
						2.821 m ²	I	1	2821	-4421,6
80624	1.896 m ²	59 m ²	1.837 m ²	3	5.511 m ²	1.837 m ²	CC	2,7	4.960 m ²	-551 m ²
81623	2.142 m ²		2.142 m ²	3	6.426 m ²	2.142 m ²	CC	2,7	5.783 m ²	-643 m ²
81629	1.991 m ²		1.991 m ²	3	5.973 m ²	1.156 m ²	CC	2,7	3.121 m ²	
						835 m ²	CC	3	2.505 m ²	-347 m ²
81622	2.029 m ²		2.029 m ²	3	6.087 m ²	2.029 m ²	CC	2,7	5.478 m ²	-609 m ²
80622	1.288 m ²		1.288 m ²	3	3.864 m ²	1.288 m ²	CC	3	3.864 m ²	0 m ²
80613	309 m ²		309 m ²	3	927 m ²	309 m ²	CC	2,7	834 m ²	-93 m ²
80627	405 m ²		405 m ²	3	1.215 m ²	405 m ²	VE		1.215 m ²	0 m ²
80614	405 m ²		405 m ²	3	1.215 m ²	405 m ²	VE		1.215 m ²	0 m ²
80621	1.482 m ²		1.482 m ²	3	4.446 m ²	1.482 m ²	CC	2,7	4.001 m ²	-445 m ²
81614	2.445 m ²	72 m ²	2.373 m ²	3	7.119 m ²	2.373 m ²	CC	2,7	6.407 m ²	-712 m ²
81612	4.235 m ²	244 m ²	3.991 m ²	3	11.973 m ²	3.991 m ²	CC	2,7	10.776 m ²	-1.197 m ²
82621	4.479 m ²	1.125 m ²	3.354 m ²	3	10.062 m ²	3.354 m ²	CC BC	2,7	9.056 m ²	-1.006 m ²
82612-1	233 m ²		233 m ²	3	699 m ²	233 m ²	CC	2,7	629 m ²	-70 m ²
82612-2	111 m ²		111 m ²	3	333 m ²	111 m ²	CC	2,7	300 m ²	-33 m ²
82619-1	201 m ²		201 m ²	3	603 m ²	201 m ²	CC	2,7	543 m ²	-60 m ²
82611	3.886 m ²	527 m ²	3.359 m ²	3	10.077 m ²	3.359 m ²	BC	2,7	9.069 m ²	-1.008 m ²
82613 / 82619-2	2.442 m ²	17 m ²	2.425 m ²	3	7.275 m ²	2.425 m ²	CC	2,7	6.548 m ²	-728 m ²
82619-3	164 m ²		164 m ²	3	492 m ²	164 m ²	CC	2,7	443 m ²	-49 m ²
82614	143 m ²		143 m ²	3	429 m ²	143 m ²	CC	2,7	386 m ²	-43 m ²
83632	2.284 m ²		2.284 m ²	0,35	799 m ²	389 m ²	CC	2,7	1.050 m ²	
						1.829 m ²	RU	0,6	1.097 m ²	
						66 m ²	B	1	66 m ²	1.414 m ²
82636	131 m ²		131 m ²	0,35	46 m ²	131 m ²	CC	1,7	223 m ²	177 m ²
82638-1	41 m ²		41 m ²	1	41 m ²	41 m ²	B	1	41 m ²	0 m ²
82638-2	385 m ²		385 m ²	0,35	135 m ²	385 m ²	BC	1,7	655 m ²	520 m ²
83638	170 m ²		170 m ²	0,35	60 m ²	170 m ²	BC	2,7	459 m ²	400 m ²
82637	914 m ²		914 m ²	1	914 m ²	914 m ²	B	1	914 m ²	0 m ²
83639-1	688 m ²		688 m ²	0,35	241 m ²	688 m ²	BC	2,7	1.858 m ²	1.617 m ²
83639-2	9 m ²		9 m ²	1	9 m ²	9 m ²	B	1	9 m ²	0 m ²
83639-3	25 m ²		25 m ²	1	25 m ²	25 m ²	B	1	25 m ²	0 m ²
83622	5.707 m ²		5.707 m ²	0,35	1.997 m ²	1.303 m ²	CC	2,7	3.518 m ²	
						4.404 m ²	RU	0,6	2.642 m ²	4.163 m ²
82627	885 m ²		885 m ²	0,35	310 m ²	517 m ²	BC	2,7	1.396 m ²	
						368 m ²	B	1	368 m ²	1.454 m ²
82624	4.934 m ²		4.934 m ²	0,35	1.727 m ²	2.659 m ²	CC	2,7	7.179 m ²	
311800	5.648 m ²		5.648 m ²	0,35	1.977 m ²	5.648 m ²	I	0,77	4.349 m ²	2.372 m ²
311900	343 m ²		343 m ²	0,35	120 m ²	343 m ²	I	0,77	264 m ²	144 m ²
310900	2.743 m ²		2.743 m ²	0,35	960 m ²	2.743 m ²	I	0,77	2.112 m ²	1.152 m ²
Nuevo Osorno	30.722 m ²		30.722 m ²	0,35	10.753 m ²	30.722 m ²	RU	0,6	18.433 m ²	7.681 m ²
Total									-7.693 m²	

La reducción de edificabilidad en usos privados en suelo urbano consolidado por la reasignación de ordenanzas y sus modificaciones es superior al incremento que se produce por la incorporación de nuevos terrenos a esta categoría de suelo, por lo que no se precisa de nuevas reservas para el sistema de espacios libres públicos ni para aparcamientos en la vía pública, con lo que se justifica el cumplimiento del artículo 172 del RUCyL.

TÍTULO XII. INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

Las normas urbanísticas ya establecieron en su momento el modelo territorial del municipio, basado en la existencia de un casco urbano consolidado, con zonas periféricas de ensanche y nuevas implantaciones de suelo residencial. El desarrollo previsible en la localidad se está ajustando en términos generales a las previsiones del planeamiento, sin que se detecten tensiones no controlables.

Esta modificación, como se justifica en los apartados correspondientes, no altera el modelo de desarrollo territorial, por lo que no resulta previsible un cambio en la tendencia a corto y medio plazo, siendo muy probable el mantenimiento del modelo territorial del planeamiento vigente.

La modificación prevista se adapta a las previsiones antedichas, siendo una actuación coherente con el modelo territorial expuesto, y que no modificará el carácter urbanístico del municipio, por lo que no cabe esperar que con esta modificación se produzcan fenómenos urbanísticos no deseados.

Capítulo 1. Sobre la ordenación general del municipio

La propuesta de modificación de normas urbanísticas que contiene este proyecto no producirá una alteración del modelo territorial de ocupación del suelo que es tradicional en la localidad de Osorno y que está fijado en el documento que ahora se modifica, toda vez que la actuación es suficiente y adecuada para las previsiones de implantación existentes y las expectativas generadas, como queda justificado más arriba.

Con esta actuación no se alteran las directrices generales de la ordenación urbanística municipal, ni se generan núcleos de población dispersos que graven las actuaciones públicas. La modificación propuesta es –en fin– coherente con las actuaciones estratégicas que el propio ayuntamiento ha llevado a cabo en casos análogos y con el propio modelo urbanístico y territorial de las normas y será en definitiva un instrumento para la mejor gestión del planeamiento.

Capítulo 2. Sobre la infraestructura básica

Las modificaciones previstas no contienen elementos que vayan a producir influencia sobre las infraestructuras urbanas ni afección al régimen de uso del suelo. Las áreas de suelo que se modifican cuentan con dotaciones urbanísticas suficientes y los cambios de calificación urbanística no conllevan incrementos sensibles de las dotaciones urbanísticas precisas. Los cambios arrojan un saldo final negativo en términos de intensidad edificatoria, por lo que se reduce objetivamente la presión sobre los elementos que forman las redes de infraestructura.

Sección 1º Sobre la red de agua potable

La incidencia de la modificación propuesta sobre la capacidad de suministro global del municipio es nula, teniendo en cuenta que se produce una reducción global de la edificabilidad y no hay incrementos de densidad de ocupación o cambios relevantes de uso del suelo. No es previsible, por tanto, que haya incidencia a este respecto en el futuro desarrollo del municipio o en otras actuaciones.

Sección 2º Sobre la red de saneamiento

La incidencia de la modificación propuesta sobre la capacidad de suministro global del municipio es nula, teniendo en cuenta que se produce una reducción global de la edificabilidad y no hay incrementos de densidad de ocupación o cambios relevantes de uso del suelo. No es previsible, por tanto, que haya incidencia a este respecto en el futuro desarrollo del municipio o en otras actuaciones.

Sección 3º Sobre la red de comunicaciones

La incidencia de la modificación propuesta sobre la red de comunicaciones del municipio es nula, teniendo en cuenta que se produce una reducción global de la edificabilidad y no hay incrementos de densidad de ocupación o cambios relevantes de uso del suelo. No es previsible, por tanto, que haya incidencia a este respecto en el futuro desarrollo del municipio o en otras actuaciones.

Palencia, febrero de 2014



Carlos Pisano Alonso - arquitecto

PLANOS

Planos de información

I-1. Clasificación del suelo.

I-2. Calificación y áreas de ordenanza.

I-3. Servicios urbanísticos C/ Arrabalejo I. Red de abastecimiento y saneamiento.

I-4. Servicios urbanísticos C/ Arrabalejo II. Red de baja tensión, alumbrado y telefonía.

I-5. Servicios urbanísticos C/ Arrabalejo III. Pavimentación.

Planos de ordenación

O-1. Guía.

O-2. Clasificación del suelo.

O-3. Calificación urbanística.

O-4. Resumen ejecutivo.