

ÍNDICE

1.MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1 DATOS GENERALES
- 1.2 NORMATIVA EXISTENTE
- 1.3 ÁMBITO QUE AFECTA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA DELIMITACIÓN.
- 1.4 CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

2.MEMORIA VINCULANTE

- 2.1 CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.
- 2.2 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.
- 2.3 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
- 2.4 JUSTIFICACIÓN DEL ART 173 DEL RUCyL.

3.CONCLUSIONES

4.TRAMITACIÓN

5. NORMATIVA DE APLICACIÓN

6. PLANOS

- 3.1. SITUACIÓN de la ampliación.
- 3.2. SERVICIOS URBANÍSTCOS BÁSICOS. INFRAESTRUCTURAS Y EDIFICACIONES existentes.

1.MEMORIA INFORMATIVA

1.1.DATOS GENERALES

1.1.1AUTOR DEL ENCARGO

El encargo está realizado por *Dº Juan Méndez Abeja* con N.I.F. 37370385-P y domicilio en Avda. de Cuba nº 10_2º_E de Palencia (34004).

1.1.2AUTOR DE LA MODIFICACIÓN

El trabajo es realizado por la arquitecta SUSANA TAMAYO DE BUSTOS, colegiada nº 3541, del Colegio Oficial de Arquitectos de León, subdelegación de Palencia.

Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa del autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

1.1.3OBJETO Y SITUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El Documento tiene por objeto el aportar la información necesaria para llevar a cabo una **Modificación puntual de la Delimitación de Suelo Urbano** de **Manquillos**, Palencia (34429) e incluir la **parcela nº 5, polígono 4** dentro de la Delimitación.

1.2.NORMATIVA EXISTENTE

En la actualidad se encuentra vigente la ***Delimitación de Suelo Urbano de Manquillos***, con fecha de aprobación del 20 de Mayo de 1980.

Esta Delimitación fue encargada por la Dirección General de Urbanismo.

Consta de Memoria Informativa, Análisis de la Información y Ordenanzas Regulatoras de la Edificación.

La información gráfica está constituida por los planos de Abastecimiento, Saneamiento, Energía Eléctrica y perímetro Suelo Urbano.

1.3. ÁMBITO QUE AFECTA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA DELIMITACIÓN.

La modificación que se propone afecta a la parcela propiedad del Promotor, la cual es adyacente con la actual Delimitación del suelo urbano.

SITUACIÓN.

La parcela está situada en DS, Diseminados. Parc 5. Políg. 4.

El acceso se ubica en el lado Este de la parcela, en la prolongación de Calle Mayor de Manquillos.

Limita al Norte con las parcelas nº 3 y 4 y al Sur con el nº 6 de Calle Mayor.

SUPERFICIE.

Sus dimensiones y características físicas son las siguientes:

Referencia catastral:	34099A004000050000DD
Superficie del terreno catastral:	2.240 m ²
Frente de acceso parcela	22,00 m.
Fondo medio:	68,50 m.

EDIFICACIONES EXISTENTES

La parcela posee una edificación en planta baja de unos 78 m². Retranqueada respecto de los linderos, situada en la parte media de la parcela. Usada en la actualidad como merendero. No posee dormitorios.

1.4. MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Se propone la inclusión de la parcela anteriormente descrita en el suelo urbano de la localidad.

Como las Normas de Regulación de la Edificación existentes en la DSU solo hace referencia a viviendas en manzana cerrada con patio de manzana o con patio de parcela, se propone que las ordenanzas para la parcela que se pretende incluir en suelo urbano sean las definidas en el DOP-Palencia en su **art 91, Condiciones de la ordenanza de edificación en las áreas de borde.**

No se plantea ninguna otra modificación de las Normas vigentes.

2. MEMORIA VINCULANTE

El régimen de aplicación en municipios sin Planeamiento urbanístico es el establecido en la Disposición Transitoria Quinta de la Ley 4/2008, de 15 de Septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

2.1 CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

La parcela que se pretende incluir dentro de la DSU de Manquillos cuenta con acceso público integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica. Por lo que puede ser considerado **suelo urbano** según indica el art 30 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Al carecer Manquillos de Planeamiento urbanístico, según el art 31 de LUCyL, el suelo urbano se considera **suelo urbano consolidado**, y sus propietarios tienen derecho a edificar, previa obtención de licencia urbanística, ya que cumplen las siguientes condiciones:

- a) Tienen completa la urbanización de los terrenos, por lo que han alcanzado la condición de solar, incluida la conexión con los servicios urbanos y la regularización de las vías públicas existentes. (Ver plano de servicios urbanísticos básicos)
- b) Han cedido gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas existentes, retranqueando el frente de parcela.

2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

La presente ampliación se justifica por la necesidad de dar respuesta a la situación de una vivienda que en la actualidad está fuera de ordenación y que se pretende legalizar.

La parcela es colindante con el suelo urbano y se accede desde la vía principal del Término Municipal de Manquillos, por lo que es la zona de crecimiento natural propia del suelo urbano.

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

Hay diversos organismos oficiales, como el Catastro, o la Confederación Hidrográfica del Duero que ya consideran la parcela como zona urbana y emiten los recibos correspondientes.

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

Los propietarios hace ya 10 años, adquirieron la parcela con la superficie actual, inferior a la unidad mínima de cultivo, por lo que la Administración consintió en algún momento la parcelación con dimensiones inferiores a la umc. La dimensión del terreno impide la práctica agraria, además de no haber sido en los últimos años la práctica habitual.

Esta es una zona donde las viviendas existentes no pueden considerarse tejido tradicional. Se corresponde con el espacio de crecimiento y transformación del núcleo urbano tradicional; en un contexto donde conviven construcciones recientes, más o menos dispersas, habitualmente unifamiliares, que no siguen la tipología tradicional.

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

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

La escasa definición de tipologías expuestas en el DSU de Manquillos, sólo hace referencia a viviendas en manzana cerrada, hace que se tome como Normativa Urbanística para la parcela el **Artículo 91. CONDICIONES DE LA ORDENANZA DE EDIFICACIÓN EN LAS ÁREAS DE BORDE** del Decreto 6/2009, de 23 de enero, *Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de la provincia de Palencia* (publicadas el 28/01/2009), que en su Disposición adicional cuarta dice lo siguiente:

Disposición Adicional Cuarta.– Grado de vinculación de las Directrices urbanísticas según se trate de municipios con o sin planeamiento (P).

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:

[...]

Completar las regulaciones en municipios con Delimitaciones de Suelo Urbano y otras figuras análogas.

[...]

La parcela que se pretende incluir en la DSU de Manquillos cumple los parámetros para parcela mínima definidos en dicho artículo 91:

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

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

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

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

Se consigue de este modo que el crecimiento natural englobe un núcleo urbano más compacto en esta zona. Evitando así la despoblación de este tipo de núcleos urbanos.

2.3. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

VIALES.

Carretera de Manquillos, prolongación Calle Mayor, en el lado Este. Es la zona donde se ubica el acceso a la parcela.

La carretera está asfaltada.

RED DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO

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

A lo largo de la Carretera, en dirección al núcleo urbano, se haya dispuesto una ramificación de la red de agua y saneamiento que sirve a la parcela y otras viviendas situadas en esta zona.

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

RED DE SUMINISTRO ELÉCTRICO Y ALUMBRADO

Red de distribución pública de baja tensión.

Tendido aéreo que discurre a lo largo de la carretera.

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

2.4. JUSTIFICACIÓN DEL ART 173 DEL RUCyL.

Según el art 173 de RUCyL las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, deberán incrementar proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento.

Este incremento de reservas se exigirá cuando el nº de viviendas aumente en 5 o más o cuando la superficie edificable con destino privado aumente en 500 m² o más.

Esta modificación propone que la parcela una vez que sea considerada suelo urbano sea regulada por el art 91 de las DOP-Palencia. En este artículo se fija como frente de parcela un mínimo de 12m. La parcela actual tiene un frente de acceso de 22 m por lo que NO se podría dividir en más parcelas ya que no cumpliría dicho requisito, por lo tanto solo se puede edificar una vivienda.

Con respecto a la superficie edificable es un parámetro que no está definido ni anteriormente en suelo rústico, ni actualmente en el art 91 de las DOP, por lo que no se puede calcular si se produce un incremento en 500 m² o más.

Por lo tanto NO es necesario incrementar las reservas de suelo destinadas a espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas.

3. CONCLUSIONES.

Por lo anteriormente expuesto, se considera que la propuesta de modificación puntual de suelo urbano cumple con las condiciones necesarias para ser aprobada.

Se solicita al Ayuntamiento y demás Organismos competentes que tramiten la modificación con objeto de lograr su aprobación.

4. TRAMITACIÓN

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

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

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

5. NORMATIVA DE APLICACIÓN

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

LA ARQUITECTA
SUSANA TAMAYO DE BUSTOS