

**PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DE
LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PERALES
(PALENCIA) PROMOVIDO POR**

YOLANDA M^a FERNÁNDEZ SALGUEIRO

**(RECLASIFICACIÓN COMO SUELO RÚSTICO DEL
SECTOR SU-S3 DE LAS VIGENTES NN.SS. DE PERALES)**



Palencia, noviembre de 2.012

PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PERALES (PALENCIA) PROMOVIDO POR YOLANDA M^a FERNÁNDEZ SALGUEIRO

Por encargo de Doña YOLANDA MARÍA FERNÁNDEZ SALGUEIRO se procede a la redacción del siguiente proyecto cuyo objeto es la recalificación a Suelo Rústico protegido por su especial valor Agrícola de los terrenos calificados en la actualidad como Suelo Urbanizable Delimitado definido con el código SU-S3 en las vigentes Normas Subsidiarias Municipales en el Término Municipal de Perales (Palencia). La solicitante es propietaria de dos parcelas incluidas parcial o totalmente en el ámbito del suelo urbanizable delimitado con una superficie total de 117.575,09 m² de los cuales 109.392,02 m² se encuentran incluidos en el actual Sector SU-S3 representando conjuntamente con la superficie de propiedad pública, 1.639,94 m², del Camino de Requejo que atraviesa el sector en el linde entre las dos propiedades, un porcentaje de propiedad en el Sector del 100,00%.

Como anexo al presente proyecto se incluyen copias de las fichas catastrales de las fincas propiedad de Dña Yolanda M^a Fernández Salgueiro.

MARCO LEGAL

Este documento se redacta en aplicación de lo dispuesto en el Art. 58 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en el Art. 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, según Decreto 22/2.004 de 29 de enero, y con sujeción a sus determinaciones y las del resto de legislación aplicable. La legislación urbanística establece que el suelo se clasifica en:

1. Suelo Urbano.
2. Suelo Urbanizable.
3. Suelo Rústico.

En sentido general, las Normas Subsidiarias de Planeamiento 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. Por su parte el Art. 58 precitado establece las características de las Modificaciones del planeamiento, siempre que no se pretenda la revisión.

La iniciativa privada para el ejercicio de la actividad urbanística es libre, sin más limitaciones que las establecidas por las leyes, correspondiendo la aprobación a las

Administraciones Públicas, en los términos de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

PLANEAMIENTO VIGENTE

El municipio de Peralas cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento, de ámbito municipal, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Palencia el 25 de octubre de 1995. Estas Normas clasificaron el término municipal en Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar (tres sectores designados como SU-S1, SU-S2 modificado parcialmente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo con fecha 5 de julio de 2.001 y SU-S3 introducido como modificación parcial también por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 29 de septiembre de 2.004) y Suelo No Urbanizable. Este Proyecto, en tanto que propuesta de Modificación de Elementos de dichas Normas, no altera el modelo territorial ni de configuración urbana de las mismas. Así, las determinaciones generales pre-establecidas (Condiciones de Régimen General del Suelo, Condiciones de Desarrollo de las Normas, Normas Generales de Uso, Edificación y Urbanización, Normas de Protección y Normas Particulares para el Suelo Apto para Urbanizar y para el Suelo No Urbanizable) se mantienen en su integridad, y se estará a las mismas en todo lo no especificado expresamente en esta Modificación.

En particular, son de aplicación las definiciones y terminología relativas al régimen del Suelo (Título 1º, art. 1.1. y ss. de las Normas Urbanísticas de las NN. SS. de Peralas), Normas Generales de la Edificación (art. 5.1. y ss. de las Normas Urbanísticas de las NN. SS. de Peralas), normas de urbanización (art. 6.1. y ss. de las Normas Urbanísticas de las NN. SS. de Peralas) y condiciones de protección (Catálogo de Edificios Protegidos. de las Normas Urbanísticas de las NN. SS. de Peralas).

Igualmente, las definiciones de los usos permitidos y prohibidos en cada zona y las áreas de Ordenanza y sus regulación específica, son las que se recogen en el Capítulo 3º y 4º (art. 3.1. y ss.) y en el Capítulo 7 (art. 7.1 y ss.) de las Normas Urbanísticas de las NN. SS. de Peralas, salvo en lo expresamente citado como modificado en este Proyecto.

Las Normas Subsidiarias de Peralas establecen en el último párrafo de su art. 1.7, las condiciones de las posibles modificaciones puntuales del planeamiento, entendiendo como tales las variaciones o alteraciones de algunos de los elementos o determinaciones de las Normas 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.

ESTADO DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

De los tres sectores de Suelo Urbanizable calificados en la NN. SS. de Peralas, el Sector SU-S1 a través de un Proyecto de Modificación de Elementos de las NN.SS ha sido descalificado como Suelo Urbanizable y recalificado como Suelo Rústico por acuerdo de la C.T.U. de Palencia con fecha 14 de julio de 2.011 (BOCyL de 02/08/2.011), en el Sector SU-S2 después de una modificación puntual de la NN.SS. relativa a los usos autorizados, se ha redactado y aprobado un Plan Parcial que ha incluido residencia para personas mayores ya construida y en funcionamiento además de una zona residencial con viviendas de baja densidad, y en el Sector SU-S3, objeto de la presente modificación,

se ha redactado y aprobado definitivamente con fecha 22 de julio de 2.009 el correspondiente Plan Parcial que define una zona residencial de baja densidad además de los equipamientos propios de la zona; a la fecha actual no se han desarrollado las previsiones de urbanización contenidas en el Plan Parcial y que a juicio de la actual propietaria no se deben desarrollar valorando de modo particular la protección de los valores agrícolas y ambientales de la zona más aún en un sector de urbanizable que se encuentra separado del casco tradicional.

NATURALEZA Y OBJETIVOS

Esta modificación tiene como objetivo general resolver los problemas planteados tanto a la propietaria de las parcelas como al propio municipio derivados del mantenimiento de la calificación de Suelo Urbanizable Delimitado, Sector SU-S3, sobre el que incluso se ha tramitado y aprobado el correspondiente Plan Parcial con las dificultades derivadas de la situación del sector alejado del núcleo urbano del municipio que finalmente complica de modo insuperable la urbanización del sector; del mismo modo las necesidades de suelo urbanizado residencial del municipio están cubiertas en el sector de Suelo Urbanizable ya desarrollado y ejecutado. Este objetivo general se concreta en los siguientes objetivos específicos:

1. Cambio de la clasificación de los terrenos incluidos en el actual Sector 1 del Suelo Urbanizable Delimitado (SU-S3) a Suelo No Urbanizable de Especial Protección (Suelo Rústico).
2. Asignación de un grado de protección adecuado al suelo rústico resultante en función de las propias características de las parcelas incluyéndolo en la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Agrícola –SNUEP-A definida en las vigentes NN.SS., asimilado al Suelo Rústico de Protección Agropecuaria en la nomenclatura de la actual Ley y del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León; este grado de protección es el mismo que tenían adjudicadas las parcelas con anterioridad a la modificación puntual aprobada con fecha 29/09/2.004 en que se creó en SU-S3.
3. Como consecuencia de dicho cambio de clasificación, definición de los derechos y de las obligaciones legales correspondientes.

METODOLOGÍA

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.

Se ha realizado igualmente 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. Esto permite, previa sistematización y análisis de los datos recopilados, realizar una propuesta de planeamiento adecuada y congruente.

CONTENIDO DOCUMENTAL

El presente Proyecto de Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Peralas está constituido por los siguientes documentos, en aplicación de las determinaciones del Reglamento de Planeamiento detalladas en el Art. 130 relativo a la documentación de las Normas Urbanísticas Municipales, y en el más específico Art. 169-3.b donde se determina la documentación mínima que deben contener los expedientes de modificación del planeamiento vigente:

1. Memoria Informativa.
2. Memoria Justificativa – MEMORIA VINCULANTE.
3. Normativa.
4. Planos de Propuesta de Planeamiento.

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 aquella 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.

TRAMITACIÓN

El proceso de tramitación a seguir por el presente Proyecto de Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Peralas se recoge en el Art. 52 y siguientes de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y es, en síntesis, el siguiente:

1. De conformidad con el Art. 153 del Reglamento de Planeamiento el Ayuntamiento, y previamente a la Aprobación Inicial, deberá recabar informe de los Organismos y Administraciones que tienen competencias sobre alguno elementos o infraestructuras afectados por este Proyecto, Estado, Junta de Castilla y León (Servicio Territorial de Fomento y Agricultura), Diputación Provincial de Palencia u otros.
2. Aprobación Inicial del presente Proyecto por el Ayuntamiento de la localidad.
3. Sometimiento del expediente a información pública durante un plazo mínimo de un mes, durante el cual podrán formularse las alegaciones que se estimen pertinentes.
4. A la vista del resultado del período de información pública se procederá a la Aprobación Provisional, con las modificaciones que fuesen necesarias.
5. Tras la aprobación provisional se remitirá el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo u órgano competente de la Comunidad Autónoma, para su aprobación definitiva, si procede.

**PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DE
LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PERALES
(PALENCIA) PROMOVIDO POR
YOLANDA M^a FERNÁNDEZ SALGUEIRO**

**(RECLASIFICACIÓN COMO SUELO RÚSTICO DEL
SECTOR SU-S3 DE LAS VIGENTES NN.SS. DE PERALES)**

MEMORIA INFORMATIVA

DATOS GENERALES

El término municipal de Peralas se sitúa en el tercio inferior de la provincia de Palencia, a 15 km. de la capital. Limita por el Norte con los términos municipales de Paredes de Nava y Manquillos, por el Este con los términos municipales de Paredes de Nava y Becerril de Campos, por el Sur con el de Becerril de Campos y por el Oeste con los de Manquillos y Becerril de Campos.

Peralas es un municipio que pertenece íntegramente a la comarca natural de Tierra de Campos, uno de los ámbitos comarcales mejor definidos de la provincia y uno, también, de los más deprimidos y en progresiva despoblación.

La peculiaridad que distingue a Peralas de otros municipios de su entorno natural es la que ha impuesto la inclusión de gran parte de su término municipal en el fondo del valle del Río Carrión, con un microclima y tipos de cultivos muy específicos respecto de la comarca genérica, y por otra parte el mantenimiento en grandes masas de su monte de bosques de encina y monte bajo.

La comarca natural de Tierra de Campos, incluso en sus años de esplendor, ha sido tradicionalmente una zona poco poblada; el propio municipio de Peralas es un buen exponente de esa escasa ocupación de la comarca, ya que su densidad de habitantes es de tan solo 5,88 hab/km². La misma, más o menos, que tiene el conjunto de la comarca, frente a los 22,42 hab/km² de la provincia de Palencia descontando su capital, o los 27,11 hab/km² de la Comunidad Autónoma.

El término municipal se articula en torno a la carretera comarcal C-615 de Palencia a Riaño que le atraviesa completamente de norte a sur, importante vía de comunicación entre la capital y todos los núcleos de la zona norte y oeste de la provincia siguiendo el curso del valle del Río Carrión. Además de las múltiples vías agrícolas y pecuarias que jalonan el término existen otras dos carreteras locales pavimentadas, las que llevan a Manquillos y Paredes de Nava.

De norte a sur del término municipal atraviesa la Cañada Real Leonesa en su recorrido oriental. En las épocas de La Mesta, que ahora se pretende, de algún modo recuperar, Peralas era lugar de descanso y fin de jornada; se conserva una cantina antigua, "El Mesón", venta de parada y fonda para carreteros y trashumantes.

El núcleo de población está situado aproximadamente a 775 m. de altitud sobre el nivel del mar. La extensión del conjunto del término municipal es de unos 27,85 Km². El Casco presenta un esquema primario de crecimiento alrededor de un grupo central de manzanas y del eje de la CC-615, el casco más tradicional, al cual se aglutinan el resto, con los usos agrícolas tendiendo a situarse en la periferia. Se mantiene como predominante el uso residencial, con una tipología edificatoria de vivienda unifamiliar entre medianeras de forma generalizada, y a veces intercalado con usos agropecuarios de pequeña entidad. Estas áreas se han visto rodeadas en el crecimiento de la edificación por algunos asentamientos de tipo "vivienda unifamiliar aislada en parcela", que conviven en manzanas con tipologías de manzana cerrada.

Existen por otra parte en el término municipal diversas "urbanizaciones" en el entorno del casco urbano tradicional, que han ido surgiendo por modificaciones puntuales de la antigua Delimitación de Suelo y como resultado de la ejecución de las vigentes Normas Subsidiarias; a destacar en este apartado la urbanización del Sector del Suelo Urbanizable donde se ha construido una residencia geriátrica de dimensiones importantes y diversas parcelas para viviendas unifamiliares.

AMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación del presente documento está reflejado en los planos que se adjuntan, y constituye íntegramente la superficie calificada como Suelo Urbanizable Delimitado, Sector 3 (SU-S3). Limita por el este con el curso del “Caz del Arroyo de Los Molinos o Caz de la Ribera de Perales”, al oeste con el trazado de la “Cañada Real Leonesa” y al norte y sur con diferentes parcelas agrícolas; en el tercio inferior del área delimitada el sector está atravesado de este a oeste por el “Camino de Requejo”.

Superficie y topografía

La superficie total de los terrenos objeto del presente es de 111.031,96 m² (11,03 Hectáreas). El perfil orográfico es suavemente ondulado, oscilando las cotas de nivel entre los 774 m. en la zona norte del sector a los 769 m. de altitud en la zona sur del mismo con un mínimo de 768,10 m. sobre el puente del Camino de Requejo en el paso sobre el Caz de la Ribera de Los Molinos.

Datos catastrales

El área está incluida en la actualidad en el Polígonos 4 del Catastro de Rústica de Perales, y corresponde al pago denominado “La Dehesa”. Las parcelas catastrales propiedad del promotor del presente proyecto que se encuentran total o parcialmente incluidas en el Sector son las siguientes:

Nº	Referencia Catastral	Polígono	Parcela	Pago	Superficie Parcela (m ²)	Superficie incluida en SU-S3 (m ²)
1	34127A004050460000TM 34127A004050460001YQ	4	5.046	La Dehesa	91.077,68	82.912,61
2	34127A004051120001YP	4	5.112	La Dehesa	26.479,41	26.479,41
Suma					117.575,09	109.392,02

Añadiendo a la superficie de las parcelas propiedad de la solicitante la superficie ocupada por el Camino de Requejo (1.639,94 m²) que atraviesa el Sector en el límite entre las dos parcelas se alcanza la cantidad de 111.031,96 m² que representa el 100% de la superficie calificada como urbanizable del Sector SU-S3.

USOS DEL SUELO

En el área objeto de la actuación se ha mantenido el uso agropecuario tradicional incluso en los años transcurridos desde su calificación como Suelo Urbanizable; las zonas situadas más al este y sur del sector lindado con el trazado de la Cañada Real se explotan como zonas de regadío dotadas de diferentes acequias de riego que han transformado en este sector el margen derecho del Carrión, en la zona centro del sector existe varias agrícolas acompañadas de la vivienda que utilizó el antiguo propietario de la explotación situada en el extremo norte del Sector.

El límite oeste del actual sector lo constituye el curso “Caz del Arroyo de Los Molinos o Caz de la Ribera de Perales”, en esta zona existe una frondosa vegetación de ribera, fundamentalmente chopos y fresnos, que dan cobijo permanentemente a

numerosas aves. Dentro del área delimitada existen diferentes caminos agrícolas que dan servicio a las necesidades de las fincas.

SERVICIOS URBANOS

No existen servicios urbanos en el área objeto de la modificación del planeamiento diferentes de las elementales instalaciones de la antigua explotación agrícola y los que prestan un servicio autónomo a la vivienda del propietario.

PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ÁREA

La modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Perales de fecha 29 de septiembre de 2.004 fijó para este suelo la clasificación de Suelo Urbanizable Delimitado, (Sector SU-S3), proponiendo como uso característico el residencial.

A continuación y para una mejor definición de la situación actual de planeamiento que se pretende modificar se incluye la transcripción de la ficha del sector contenida en las vigentes NN.SS.:

Condiciones de desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado: "DEHESA DE VILAFRUELA"

Calificación:	Residencial.
Planeamiento de desarrollo:	Plan Parcial, Proyecto de Actuación y Proyecto de Urbanización.
Condiciones específicas del Plan Parcial:	El Plan Parcial se redactará de conformidad con la legislación urbanística vigente y con las determinaciones generales de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Perales y de este Proyecto, y deberá referirse a la totalidad del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado "SU-S3 Dehesa de Villafruela". En la redacción del Plan Parcial se admitirá, al cambiar la escala de trabajo respecto de la de este Proyecto, una variación de la superficie de suelo del Sector de $\pm 5\%$ con relación a la que se fija en este documento, sin que ello suponga modificación del mismo ni de los parámetros de aprovechamiento. Las variaciones superiores al 5% deberán ser tramitadas como modificaciones de elementos de las Normas Subsidiarias.
Iniciativa de planeamiento:	Privada.
Sistema de Actuación:	Se recomienda la Actuación por Concierto, sin perjuicio de la implantación de cualquiera de los sistemas de actuación fijados por la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
Superficie total del Sector delimitado:	111.031,96 m ²
Superficie Sistema General Adscrito:	1.639,94 m ²
Superficie Neta del Sector:	109.392,02 m ²
Número máximo de viviendas:	140
Densidad de viviendas por Ha:	12,80
Aprovechamiento medio:	0,18039

El Aprovechamiento Medio del Sector se obtiene dividiendo su aprovechamiento lucrativo por la superficie total del Sector (Art. 39.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León).
La intensidad total de uso se obtiene a partir del número máximo de viviendas y compatibles posibles, por aplicación de las condiciones tipológicas de edificación previstas en el

Uso característico:	Sector. Residencial. Las condiciones del uso característico se atenderán a las condiciones fijadas por las Normas Urbanísticas de las NN. SS. de Planeamiento de Peralas y a las determinaciones que establezca el Plan Parcial del Sector.
Usos compatibles:	Dotacional público y privado, equipamiento público y privado, instalaciones urbanas, espacios libres y zonas verdes. Las condiciones de los usos compatibles se atenderán a las condiciones fijadas por las Normas Urbanísticas de las NN. SS. de Planeamiento de Peralas y el Plan Parcial del Sector.
Condiciones de cesión:	Las cesiones obligatorias y las reservas de suelo se atenderán a las determinaciones de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y del Reglamento de Planeamiento. No se fijan condiciones de localización.
<i>Reserva Viviendas con Régimen de Protección:</i>	<i>De acuerdo con lo prescrito por la Ley 10/02, modificando la Ley 5/99 el 10% del aprovechamiento lucrativo del sector se destinará a viviendas con algún régimen de protección. Esta reserva de acuerdo con el art. 19 podrá superponerse a la de cesión obligatoria del 10% de aprovechamiento lucrativo</i>
Condiciones de gestión:	El Plan Parcial deberá presentarse para ser sometido a Aprobación Inicial por el Ayuntamiento de Peralas en el plazo máximo de 6 meses a partir de la fecha de Aprobación Definitiva del presente Proyecto.
Condiciones de diseño.	No se fijan. El Plan Parcial establecerá la localización de las áreas de cesión obligatoria, las reservas de suelo y la conexión con los sistemas generales.
<i>Condiciones complementarias:</i>	<i>El Plan Parcial deberá integrar en la ordenación propuesta los elementos valiosos del paisaje y de la vegetación a detallar en la superficie del sector.</i>
Ordenanzas de aplicación:	El Plan Parcial fijará las condiciones específicas de Ordenanza para cada área de suelo que resulte de la ordenación propuesta. Con independencia de las áreas homogéneas de ordenanza, deberá establecer una ordenanza específica que regule las condiciones de protección Medioambiental en el Sector.
Condiciones complementarias de Ordenanza	La superficie mínima de parcela para nuevas divisiones o parcelaciones será de 500 m ² con un frente de fachada mínimo de 15 m. Las Ordenanzas del Plan Parcial, en lo no contemplado específicamente, se atenderán a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Peralas.

Con posterioridad se ha tramitado sobre los terrenos del SU-S3 un Plan Parcial aprobado definitivamente por la C.T.U. con fecha 22 de julio de 2.009 (BOCyL de 12/08/2.009). La tramitación del citado P.P. fue un proceso largo y laborioso fundamentalmente por la coincidencia de los inicios de su elaboración con la publicación del Reglamento de Urbanismo de Castillo y León y sus modificaciones y en particular por las consecuencias derivadas del Art. 28 de Reglamento que exige que los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Delimitado sean colindantes con el suelo urbano de los núcleos de población existentes, planteándose en consecuencia en el Plan Parcial una contradicción entre el Planeamiento General en vigor en el municipio de Peralas y el Reglamento de Urbanismo.

Del mismo modo y para la mejor definición de la situación actual de planeamiento que se pretende modificar se incluye a continuación la transcripción del cuadro de superficies del Sector tal como quedó después de la aprobación del Plan Parcial del SU-S3:

Parcelas residenciales	Superficies de suelo			Sup. Construible	Aprov. Lucrativo
	Mínimo	UA 1	Total		
Unifamiliar Libre		65.170,68	65.170,68	17.596,08	17.596,08
Unifamiliar Protegida VPP		7.057,20	7.057,20	2.258,30	2.032,47
Total Parcelas		72.227,88	72.227,88	19.854,39	19.628,56
Sistema Local de Equipamientos	≥3.941,37; ≥5.551,60		RESERVAS		
Público		4.562,45	4.562,45	342,18	0,00
Privado Lucrativo		994,00	994,00	74,55	78,28
Total Sistema Local de Equipamientos		5.556,45	5.556,45	416,73	78,28
Sistema Local de Espacios Libres Públicos	≥3.941,37; ≥5.551,60				
Espacios Libres		5.649,74			
Total E.L.P.		5.649,74			
Otros					
Viario interior		27.033,44	27.033,44		
Instalaciones Urbanas		564,45	564,45		
Prot. Viales		0,00	0,00		
Total otros		27.597,89	27.597,89		
Nº Plazas aparcamiento	197	201	201		
Superficie Neta del Sector (excluidos SS. GG.)		109.392,02	109.392,02		
Dotaciones Públicas Existentes					
Camino de Requejo		1.639,94	1.639,94		
Total Sistemas Generales adscritos		1.639,94	1.639,94		
Total del Sector (incluidos SS.GG.)		111.031,96	111.031,96	20.271,12	19.706,83
Aprov. Lucrativo Residencial					19.628,56
Aprov. Lucrativo Equip. Privados					78,28
Aprovechamiento Lucrativo Total (ALT)					19.706,83
Aprovechamiento Medio (AM)	ALT / S-DPE				0,17749
Aprovechamiento Patrimonializable			0,9 x S x AM		17.736,15
Aprovechamiento de Cesión			0,10 x S x AM		2.002,38

Número Máximo de Viviendas 164

Densidad de edificación en usos privados excluidos los SS. GG.

Adscritos (m2/ha)

1.885,77

Densidad neta de viviendas / Ha. (excluidos los SS.GG. Adscritos)

15,00

Después de la aprobación del Plan Parcial no se ha producido ninguna actuación tendente al desarrollo del mismo.

**PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DE
LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PERALES
(PALENCIA) PROMOVIDO POR
YOLANDA M^a FERNÁNDEZ SALGUEIRO**

**(RECLASIFICACIÓN COMO SUELO RÚSTICO DEL
SECTOR SU-S3 DE LAS VIGENTES NN.SS. DE PERALES)**

**Memoria Justificativa
-
MEMORIA VINCULANTE**

FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA

El proyecto de Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias 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 Subsidiarias, 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 de las Normas Subsidiarias.
2. No existen características propias que aconsejen el mantenimiento de la calificación específica de Suelo Urbanizable Delimitado en el área de actuación, al mismo tiempo que se manifiestan razones económicas, naturales, paisajísticas, ecológicas, etc., que aconsejan el retorno a la clasificación previa de suelo rústico protegido.
3. No se modifican 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 Subsidiarias para la determinación del mismo.

MODIFICACIONES PROPUESTAS

1. Cambio de la clasificación de los terrenos incluidos en el actual Sector 3 del Suelo Urbanizable Delimitado (SU-S3) a Suelo No Urbanizable de Especial Protección (Suelo Rústico).
2. Asignación de un grado de protección adecuado al suelo rústico resultante en función de las propias características de las parcelas incluyéndolo en la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Agrícola –SNUEP-A definida en las vigentes NN.SS., asimilado al Suelo Rústico de Protección Agropecuaria en la nomenclatura de la actual Ley y del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León; este grado de protección es el mismo que tenían adjudicadas las parcelas con anterioridad a la modificación puntual aprobada con fecha 29/09/2.004 en que se creó en SU-S3.

Serán de aplicación las Normas sobre Usos del Suelo y Edificaciones Autorizables (Capítulo 23º) y sobre Condiciones de Autorización de Edificaciones (Capítulo 24º) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Peralas, así como las Normas específicas de Protección en lo que no resulte contradictorio con la legislación urbanística en vigor.

JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

En las NN.SS. de Peralas se propusieron inicialmente dos sectores de Suelo Urbanizable delimitado, uno de ellos el SU-S2 se encuentra en avanzado proceso de ejecución, mientras que el sector SU-S1 ya ha sido descalificado y transformado en suelo rústico por acuerdo de la C.T.U. de Palencia de fecha 14/07/2.011 devenido en ingestionable entre otras razones por el cambio de estructura de la propiedad.

La modificación propuesta pretende la descalificación del SU-S3 de Suelo Urbanizable y su reclasificación como Suelo Rústico (Suelo No Urbanizable de la NN.SS) en base a las siguientes consideraciones:

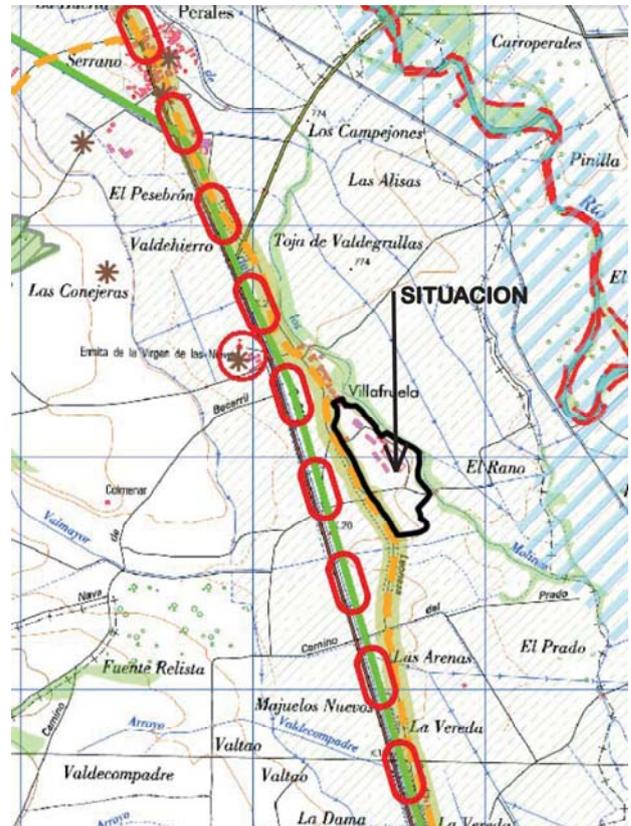
1.- La actual propietaria de los terrenos afectados considera que las expectativas de mercado hacen inviable, a corto y largo plazo, el desarrollo del P.P. del Sector SU-S3. Por otra parte considera del mayor interés la protección de los valores agrícolas y ambientales de la zona, aún más en un sector de urbanizable que se encuentra separado del casco tradicional.

2.- Las necesidades de suelo urbanizado residencial del municipio están cubiertas en el sector de Suelo Urbanizable ya desarrollado y ejecutado que se cubren también con las vacantes de posible edificación en el caso tradicional y en el sector de suelo urbano no consolidado aún no desarrollado, por lo que se puede afirmar que las necesidades de suelo residencial continuarán sobradamente cubiertas aún después de la descalificación del SU-S3.

3.- En las circunstancias actuales se estima la conveniencia municipal de la potenciación de los valores naturales, paisajistas y ecológicos que se aprecian en los terrenos objeto de la modificación, potenciación que solamente se podrá hacer realmente efectiva con la nueva calificación de suelo rústico.

4.- La descalificación propuesta es coherente con las previsiones de las Directrices de Ordenación de Ámbito Sub-regional de la provincia de Palencia aprobadas por Decreto 6/2.009 de 23 de enero que como podemos apreciar en la imagen al margen, copia parcial del plano de ordenación nº 41 de las directrices, el sector que se pretende descalificar se sitúa próximo o colindante con diferentes zonas de monte de utilidad pública o corredores ecológicos cuya preservación se asegura con la pretendida calificación de suelo rústico o no urbanizable.

5.- Igualmente la descalificación propuesta es coherente con las determinaciones del Vigente Reglamento de Planeamiento que desarrolla la Ley del Suelo de Castilla y León en que se paralizan las calificaciones de suelos urbanizables separados del casco urbano del núcleo municipal al que se adscriben como es el caso de los terrenos que en la actualidad componen el Sector SU-S3.



6.- Los terrenos para las que se pretende la nueva calificación de suelo rústico cumplen con los criterios de clasificación establecidos en los apartados a) criterio de protección singular, b) criterio de valor intrínseco y c) criterio de recuperación de valores, del Art. 30 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

JUSTIFICACIÓN DE LA CATEGORÍA DE PROTECCIÓN OTORGADAS EN LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

En la página siguiente se acompaña la ortofofo del SIGPAC con la parcelación catastral del conjunto de los terrenos afectados por la modificación sobre la que se han destacado algunas de las características ambientales, paisajísticas, agrícolas y forestales que se aprecian en los terrenos objeto de la modificación que pretende servir de soporte a las protecciones otorgadas al nuevo suelo rústico.

La sección 4º del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece las diferentes categorías en las que deberán incluirse los suelos rústicos en función de las características apreciadas en los mismos, de este modo el presente proyecto propone la asignación de un único nivel de protección, coincidente con el que tuvieron asignados los terrenos antes de su calificación como urbanizables, del siguiente modo:

1.- Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SNUEP-A Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su valor Agrícola en las NN.SS.).

Se trata de los terrenos colindantes con el trazado de la vía pecuaria de la Cañada Real en el margen derecho de C-615 con instalaciones de regadío intensivo que se entiende se deben proteger para no lesionar estos valores. El Art. 34 del Reglamento de Planeamiento establece que podrán incluirse en esta categoría los terrenos que se estime necesario para proteger:

- a) *Por su interés, calidad, riqueza, tradición, singularidad u otras características agrícolas, ganaderas o forestales.*
- b) *Para no comprometer la funcionalidad y rentabilidad de las instalaciones de regadío y demás infraestructuras agrarias existentes o previstas en la planificación territorial.*

1º Para preservar o regenerar el suelo, la fauna, la flora o las masas forestales, o por que deban se objeto de restauración ambiental.

2º Por cualquiera otros valores ambientales acreditados, presentes o futuros.



ORTOFOTO DE DETALLE DE VALORES AMBIENTALES

SUPERFICIES

La superficie recalificada como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por El total de la superficie recalificada como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su valor Agrícola SNUNP-A, Suelo Rústico con Protección Agropecuaria asciende la cantidad de 111.031,96 m², coincidente con la superficie asignada en las vigentes NN.SS. municipales al primitivo Sector SU-S3.

RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO PRE-EXISTENTE

El presente Proyecto de Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Peralas mantiene como plenamente vigentes todos los extremos, condiciones, definiciones, modelos territoriales, clasificaciones de suelo, áreas de ordenanza y límites entre ellas, etc., que no aparecen como expresamente modificados en este documento.

INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA SOBRE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL

La propuesta de Modificación de Normas Subsidiarias que contiene este Proyecto no afecta al Modelo territorial de Castilla y León, definido por los instrumentos de ordenación del territorio vigente, puesto que se asumen las Directrices de Ordenación Territorial de ámbito Subregional de la Provincia de Palencia aprobadas por Decreto 6/2009 de 23 de enero.

El presente Proyecto de Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Peralas mantiene como plenamente vigentes todos los extremos, condiciones, definiciones, modelos territoriales, clasificaciones de suelo, áreas de ordenanza y límites entre ellas, etc., que no aparezcan como expresamente modificados o excepcionados en este documento.

INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO

La propuesta de Modificación de Normas Subsidiarias que contiene este Proyecto no producirá una alteración sustancial del modelo territorial de ocupación del suelo que es tradicional en Peralas, 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 ni se alteran las directrices generales de la ordenación urbanística municipal ni se generan núcleos de población dispersos que puedan gravar las actuaciones públicas, al tratarse de una recuperación de la recalificación como suelo rústico de unos terrenos que siempre han mantenido esta cualidad y que en ningún caso requerirán de la dotación de servicios urbanísticos que pudieran gravar las arcas municipales.

La Modificación propuesta es, en fin, coherente con las actuaciones estratégicas que el propio Ayuntamiento de Perales ha venido llevando a cabo, con el propio modelo urbanístico y territorial de las Normas.

INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA SOBRE LA INFRAESTRUCTURA BÁSICA

Sobre la red de agua potable

La incidencia de la recalificación del antiguo sector como suelo rústico sobre la capacidad de suministro global del municipio es nula, puesto que quedan anuladas las previsibles futuras demandas de agua potable. No es previsible, por tanto, que esta incidencia repercuta en el futuro desarrollo del municipio o en otras actuaciones.

Sobre la red de saneamiento

La influencia de la modificación sobre la red de saneamiento municipal existente es nula, no aportando carga alguna a la Depuradora Municipal.

Sobre la red de comunicaciones

Igualmente la incidencia de la modificación sobre la red de comunicaciones puede calificarse de nula por tratarse de una modificación en la calificación urbanística de los terrenos afectados en la que no se alteran los usos actuales y, por lo tanto, no se producen perjuicios a la red de comunicaciones, no afectando a carreteras u otras vías de comunicación.

Palencia, noviembre de 2.012

Miguel Ángel Rodríguez Martínez
Arquitecto, colegiado nº 1.550

**PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DE
LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PERALES
(PALENCIA) PROMOVIDO POR**

YOLANDA M^a FERNÁNDEZ SALGUEIRO

**(RECLASIFICACIÓN COMO SUELO RÚSTICO DEL
SECTOR SU-S3 DE LAS VIGENTES NN.SS. DE PERALES)**

PLANOS

1.-	Situación Provincial	Escala	Varias
2.-	Situación en el término municipal	Escala	1/10.000
3.-	Planeamiento Vigente Centro (Antigua Hoja 2.2)	Escala	1/5.000
4.-	Planeamiento Propuesto Centro (Sustituye a la Antigua Hoja 2.2)	Escala	1/5.000

**PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DE
LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PERALES
(PALENCIA) PROMOVIDO POR**

YOLANDA M^a FERNÁNDEZ SALGUEIRO

**(RECLASIFICACIÓN COMO SUELO RÚSTICO DEL
SECTOR SU-S3 DE LAS VIGENTES NN.SS. DE PERALES)**

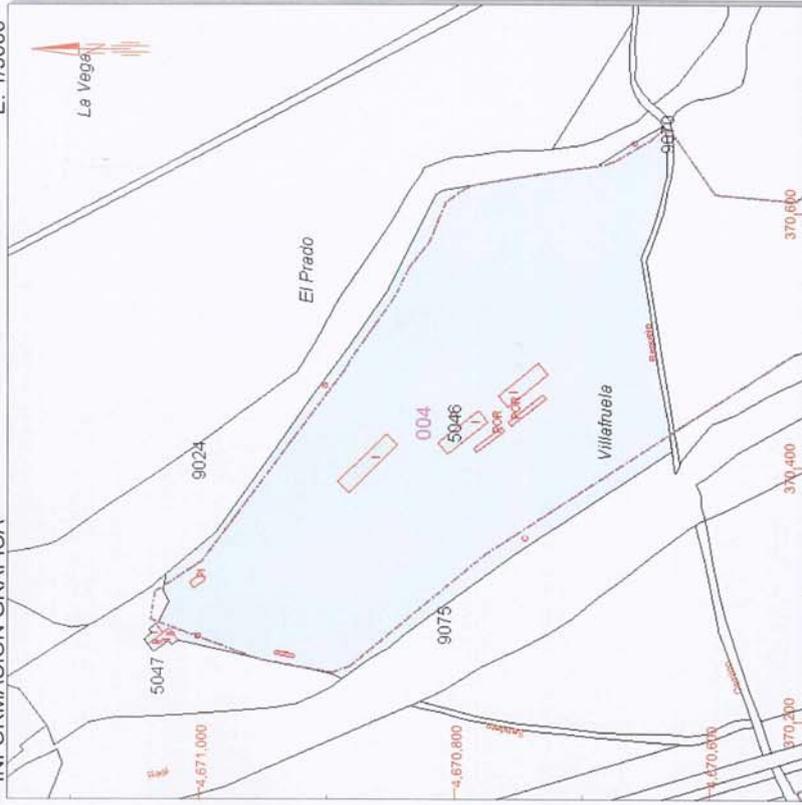
Anexo:

**Copias de las Fichas Catastrales de las fincas propiedad
de YOLANDA MARÍA FERNÁNDEZ SALGUEIRO
incluidas en la
delimitación del antiguo Sector SU-S3.**

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

Municipio de PERALES Provincia de PALENCIA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/5000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles, 10 de Octubre de 2012

- 370,600 Coordenadas UTM, en metros.
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
34127A004050460001YQ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Es: E Pt: 00 Polígono 4 Parcela 5046
LA DEHESA, PERALES [PALENCIA]

USO LOCAL PRINCIPAL Industrial AÑO CONSTRUCCIÓN 1970

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) 1.816

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
Polígono 4 Parcela 5046
LA DEHESA, PERALES [PALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) 2.143 SUPERFICIE SUELO (m²) 91.078 TIPO DE FINCA Parcela con un unico inmueble

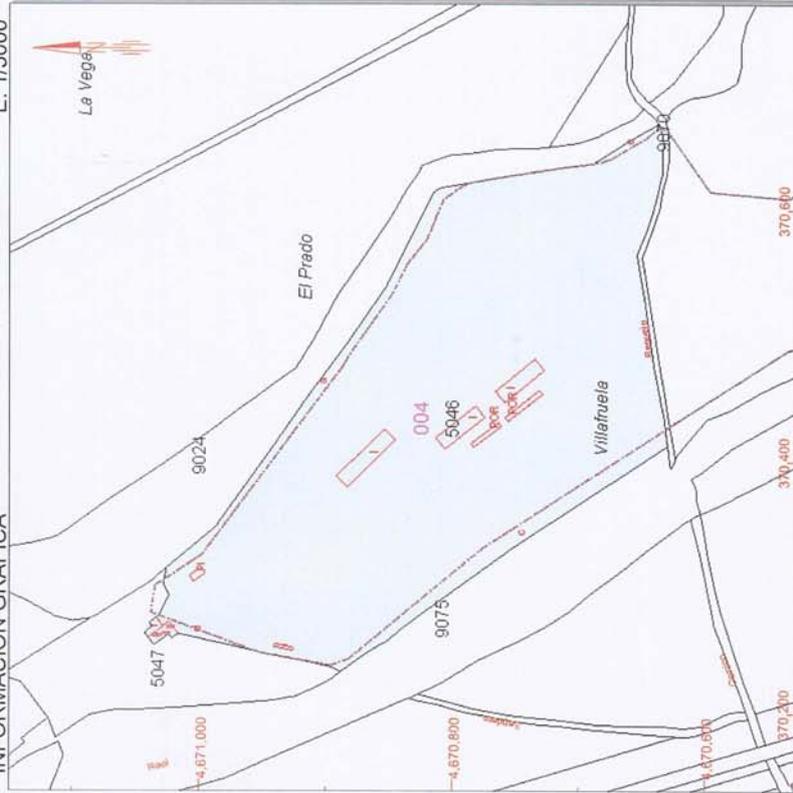
ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
AGRARIO	E	00	02	34
AGRARIO	E	00	03	649
AGRARIO	E	00	04	472
AGRARIO	E	00	05	472
AGRARIO	E	00	06	52
AGRARIO	E	00	07	70
DEPORTIVO	E	00	08	67

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

Municipio de PERALES Provincia de PALENCIA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/5000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 370.600 Coordenadas UTM, en metros.
 - Limite de Manzana
 - Limite de Parcela
 - Limite de Construcciones
 - Mobiliario y aceras
 - Limite zona verde
 - Hidrografía
- Miércoles, 10 de Octubre de 2012

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
34127A004050460000TM

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Poligono 4 Parcela 5046
LA DEHESA. PERALES [PALENCIA]

USO LOCAL PRINCIPAL
Agrario

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
1970

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
327

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
Poligono 4 Parcela 5046
LA DEHESA. PERALES [PALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
2.143

SUPERFICIE SUELO (m²)
91.078

TIPO DE FINCA
Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	E	00	01	219
VIVIENDA	E	01	01	108

SUBPARCELAS

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie (Ha)
a	PR	Prado o Praderas de regadio	00	0,2837
c	PR	Prado o Praderas de regadio	00	0,3553
d	PR	Prado o Praderas de regadio	00	0,0351
e	PR	Prado o Praderas de regadio	00	0,0239

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de PERALES Provincia de PALENCIA

INFORMACIÓN GRÁFICA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
34127A004051120001YP

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Poligono 4 Parcela 5112
LA DEHESA. PERALES [PALENCIA]

USO LOCAL PRINCIPAL
Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
--

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
Poligono 4 Parcela 5112
LA DEHESA. PERALES [PALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
--

SUPERFICIE SUELO (m²)
24.267

TIPO DE FINCA
Suelo sin edificar

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

Viernes , 5 de Octubre de 2012

370,700 Coordenadas UTM, en metros.
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía