

**EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE
BASCONES DE OJEDA**

PROMOTOR _____.

D^a. BLANCA NIEVES OLMO CASTRILLO.

SITUACIÓN _____.

Vega de San Bartolomé. Parcelas 5.004/5.005/80 y 81 del Polígono 5 - Báscones de Ojeda
(Palencia).

ARQUITECTO _____.

GUILLERMO GONZALEZ ALONSO

EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE BASCONES DE OJEDA

PROMOTOR: D^a BLANCA NIEVES OLMO CASTRILLO.

SITUACIÓN: Vega de San Bartolomé. Parcelas 5.004/5.005/80 y 81 del Polígono 5 de Báscones de Ojeda (Palencia).

ARQUITECTO: D. GUILLERMO GONZALEZ ALONSO

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1 DATOS GENERALES

1.2 AMBITO DE ACTUACIÓN

1.2.1 SUPERFICIE Y TOPOGRAFIA

1.2.2 DATOS CATASTRALES

1.2.3 PROPIEDAD DEL TERRENO

1.3 USOS DEL SUELO

1.4 SERVICIOS URBANOS

1.5 PLANEAMIENTO VIGENTE

2.- MEMORIA VINCULANTE Y SUS DETERMINACIONES

2.1 JUSTIFICACION DE PLANEAMIENTO

2.2 CONDICIONES DE DISEÑO

2.2.1 CONDICIONES DE LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

2.2.2 CONDICIONES DE OROGRAFÍA

2.2.3 CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURAS

2.3 PROPUESTA DE ORDENACIÓN

2.3.1 ORDENACIÓN DE VIARIO

2.3.2 ORDENACIÓN DE ÁREAS, RESERVAS Y CESIONES

2.4 DENSIDAD DEL SUELO AFECTADO POR LA AMPLIACION

2.4.1 DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN

2.4.2 DENSIDAD DE VIVIENDAS

2.5 RESERVAS DE SUELO Y CESIONES

2.5.1 SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO

2.5.2 APARCAMIENTOS

2.6 CESIÓN 5% APROVECHAMIENTO

2.7 RESERVA 0% APROVECHAMIENTO VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

2.8 COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO GENERAL

2.9 PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES

2.10 RESUMEN DE SUPERFICIES

2.11 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE GESTIÓN URBANÍSTICA: UNIDAD DE NORMALIZACIÓN.

2.12 ORDENANZA REGULADORA DE LA EDIFICACION EN ZONA DE AMPLIACION DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

2.12.1 AMBITO DE APLICACIÓN. GENERALIDADES.

2.12.2 ORDENANZA DE APLICACIÓN PARA EL ÁMBITO DE LA

MODIFICACIÓN

2.12.3 CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION EN EL ÁREA DE

CRECIMIENTO POR AMPLIACION DE LA DELIMITACION DEL SUELO URBANO.

2.13 RESUMEN EJECUTIVO

2.13.1 DELIMITACION DEL AMBITO DE LA MODIFICACION Y ALCANCE DE DICHA ALTERACION.

2.13.2 SUSPENSION DE LICENCIAS

2.14 EVALUACION AMBIENTAL

3.- PLANOS.

3.1.- PLANOS DE INFORMACIÓN:

1.- COPIA DEL PLANO P.D.S.U. DE BASCONES DE OJEDA. DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. HOJA 1. ESTADO ACTUAL. E. 1:2.000

1.1- COPIA DEL PLANO P.D.S.U. DE BASCONES DE OJEDA. DELIMITACIÓN DE SUELO

URBANO. HOJA 2. ESTADO ACTUAL. E. 1:2.000

2.- PLANO INFORMATIVO. TOPOGRAFÍA. E. 1:500

3.2.- PLANOS DE ORDENACIÓN:

3.- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. ESTADO REFORMADO. (AREA AFECTADA POR LA SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y UNIDAD DE NORMALIZACION). E.1:2.000

4.- ORDENACIÓN DETALLADA. ZONIFICACION. E.1:500

5.- ORDENACIÓN DETALLADA. SUPERFICIES. PARAMETROS URBANISTICOS. E. 1:500

6.- ORDENACIÓN DETALLADA. ALINEACIONES. RED VIARIA. APARCAMIENTOS PUBLICOS E. 1:500

ANEXO 1. CONDICIONES PARA LA URBANIZACION.

1.- JUSTIFICACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

1.1.- RED VIARIA

1.2.- INFRAESTRUCTURAS.

2.- MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

3.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

4.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

4.1 OBJETO

4.2 PROYECTO DE OBRAS

4.3 CONDICIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y LOS SERVICIOS

4.3.1 RED VIARIA

4.3.2 REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E

INCENDIOS 4.3.3 RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS

RESIDUALES Y PLUVIALES 4.3.4 RED DE SUMINISTRO DE

ENERGIA ELÉCTRICA

4.3.5 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

- 4.3.6 RED DE TELEFONÍA
- 4.3.7 RED DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
- 4.4 ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS
 - 4.4.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN
 - 4.4.2 ITINERARIOS PEATONALES
 - 4.4.3 APARCAMIENTOS RESERVADOS
 - 4.4.4 ELEMENTOS VERTICALES Y MOBILIARIO URBANO
 - 4.4.5 EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
 - 4.4.6 SUPRESIÓN DE BARRERAS EN VIARIO

5.- PLANOS.

7.- ORDENACIÓN DETALLADA. INSTALACION RED DE BAJA TENSION. E.1:500

8.- ORDENACIÓN DETALLADA. INSTALACION RED DE SANEAMIENTO. E.1:500

9.- ORDENACIÓN DETALLADA. INSTALACION RED DE ABASTECIMIENTO AGUA. E. 1:500

10.- ORDENACIÓN DETALLADA. INSTALACION RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. E. 1:500

11.- ORDENACIÓN DETALLADA. INSTALACION RED DE TELEFONIA. E.1:500

ANEXO 2. AVANCE DE PROYECTO DE NORMALIZACION. PARCELACION.

- 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.
- 2.- DELIMITACION DE LA UNIDAD DE NORMALIZACION.
- 3.- RELACION DE PROPIETARIOS INCLUIDOS EN LA UNIDAD DE NORMALIZACIÓN.
- 4.- RELACION DE FINCAS REUSLTANTES.
- 5.- PLANOS.

12.- ORDENACIÓN DETALLADA. ESQUEMA DE PARCELACION. E. 1:500

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1 DATOS GENERALES.

Báscones de Ojeda es un municipio y localidad en la comarca de Boedo-Ojeda de la provincia de Palencia, comunidad autónoma de Castilla y León, España. El pueblo está situado en la parte alta del río Boedo que divide al pueblo en dos barrios. Aunque su nombre es Báscones de Ojeda, se encuentra en el valle del Boedo que debe su nombre al río Boedo. El municipio se encuentra situado a 999 metros de altitud en el Norte – Centro de la Provincia de Palencia a 92 Km. de la capital. Su término municipal tiene una superficie de 18,56 km² y una densidad de población de 9,32 hab./Km². Se accede por la Carretera Comarcal 232 de La Puebla a San Cristóbal de Boedo y por la Carretera Comarcal 223 de Alar del Rey a Báscones de Ojeda.

Demografía:

Año.	1.900.	1.910.	1.920.	1.930.	1.940.	1.950.	1.960.	1.970.	1.981.	1.991.	2.010.
Habitantes	279.	326.	368.	400.	413.	467.	475.	390.	245.	198.	173.

1.2 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación del presente documento está reflejado en los planos que se adjuntan, y es parte de una parcela rústica situada al sur-oeste del casco urbano y lindante con él. Los elementos físicos y geográficos más próximos son por el Sur otras fincas rústicas. Por el oeste Camino del Cementerio. Por el norte casco urbano y por el este casco urbano y calle de los Gatos.

1.2.1 Superficie y topografía

La superficie de la parcela catastralmente es de 6.312 m² metros cuadrados. La superficie medida topográficamente es de 6.268,74 m². Esta diferencia de metros se debe a la cesión que en su día se hizo en la parcela 5.005 del polígono 5 para los viales actuales existentes. La calificación actual de los terrenos es de Suelo No Urbano.

El perfil orográfico es prácticamente plano, descendente en su vertiente oeste-este, oscilando las cotas de nivel entre los 1.000,531 y 999,277 m. de altitud.

1.2.2 Datos catastrales.

Finca 1.- Referencia Catastral n.º 34.028A005050050000BU

Polígono 5. Parcela 5.005. Vega de San Bartolomé Superficie 3.007 m².

Finca 2.- Referencia Catastral n.º 34.028A005050040000BZ

Polígono 5. Parcela 5.004. Vega de San Bartolomé Superficie 1.045 m².

Finca 3.- Referencia Catastral n.º 34.028A005000800000BR

Polígono 5. Parcela 80. Vega de San Bartolomé Superficie 1.700 m².

Finca 4.- Referencia Catastral n.º 34.028A005000810000BD

Polígono 5. Parcela 81. Vega de San Bartolomé Superficie 560 m².

SUPERFICIE CATASTRAL TOTAL 6.312 m.2.

1.2.3 Propiedad del terreno

La propiedad del terreno en el momento de redactarse esta modificación, corresponde, según el Catastro de rústica de Bascones de Ojeda a D.^a Blanca Nieves Olmo Castrillo

1.3 USOS DEL SUELO

En el área objeto de la actuación se ha mantenido el uso agropecuario tradicional en el terreno.

1.4 SERVICIOS URBANOS

La parcela objeto de esta Ampliación cuenta por su lindero oeste con todos los servicios urbanísticos, esto es, con acceso público integrado en la malla urbana, red de saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica y teléfono en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones propuestas, tal y como determina el Art. 11 de la Ley 412.008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo para el suelo urbano, siendo necesario realizar los servicios en la calle interior del terreno para dotar a las parcelas en que se pretende dividir, así como completar la pavimentación de la calle por donde colinda con el casco urbano, a lo cual se compromete la propiedad mediante este documento, tal y como se contempla en los Artículos 69 y siguientes de la citada ley (actuaciones aisladas de urbanización y normalización)

1.5 PLANEAMIENTO VIGENTE

El municipio de Bascones de Ojeda cuenta con Delimitación de Suelo Urbano aprobado definitivamente por la Comisión Provincia de Urbanismo de Palencia el día 19 de Junio de 1.995.

El área que abarca la Ampliación propuesta está situada fuera del perímetro delimitado de suelo urbano, en terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable común o genérico por las DIRECTRICES DE ORDENACION DE AMBITO SUBREGIONAL DE LA PROVINCIA DE PALENCIA de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León.

2.- MEMORIA VINCULANTE SUS DETERMINACIONES

2.1 JUSTIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO

La presente Ampliación del Suelo Urbano de BASCONES DE OJEDA se justifica por la necesidad de crear nuevo Suelo Urbano debido a la demanda existente y a la inexistencia de suelo libre dentro del perímetro de su delimitación, ya que el municipio de BASCONES DE OJEDA tiene la casi totalidad de las viviendas construidas en buen estado ocupadas durante todo el año. En la actualidad, las necesidades detectadas pasan por el correcto planeamiento y gestión las actuaciones urbanísticas, paso previo a cualquier operación inmobiliaria, por reducida entidad que ésta tenga. Así, la propuesta de este planeamiento se inscribe de responder a la necesidad de implantación residencial en el municipio de BASCONES DE OJEDA y de canalizar esta demanda en los límites del cumplimiento de las obligaciones legales de cesión, equidistribución y urbanización.

El término municipal está próximo a Saldaña, Herrera de Pisuegra, Cervera de Pisuegra y Aguilar de Campoo, donde una parte de la población de Báscones de Ojeda desarrolla su actividad laboral y adonde igualmente se han desplazado a vivir habitantes del municipio. Como ha ocurrido en décadas anteriores con emigrantes del Boedo que han trasladado su domicilio a las provincias vascas, cantabras y capitales castellano leonesas. Y que ahora demandan suelo para destinarlo a vivienda unifamiliar aislada en parcela, como primera o segunda residencia. Con la redacción y tramitación de esta Ampliación del Suelo Urbano se pretende dar respuesta parcial a dicha demanda, realizando el proceso urbanizador ordenadamente y asegurando su desarrollo.

Existe una cierta presión inmobiliaria que las zonas de los municipios próximos y las capitales y provincias mencionadas como destino de los habitantes del Boedo han sufrido tradicionalmente, lo que ha llevado a la situación actual de aparición de urbanizaciones en áreas próximas con diversas situaciones en cuanto a sus posibilidades de legalización y cumplimiento de deberes urbanísticos. Por oposición a esta situación, nos encontramos en un área del término en el que la actuación prevista por la promotora del presente Proyecto de Modificación Puntual, D.^a Blanca Nieves Olmo Castrillo pretende la urbanización regulada y ordenada del suelo, para dar respuesta a la demanda de uso residencial unifamiliar de la propia localidad y contribuir a la fijación de la población, así como a la demanda externa como se ha señalado más arriba.

La Ampliación del Suelo Urbano pretende responder a este tipo de demanda, creando los mecanismos legales precisos para poner en el mercado inmobiliario suelo con todos los requisitos necesarios para su edificación y ocupación.

La propuesta de ampliación es posible tal y como se contempla en el apartado c) de la Disposición Transitoria Quinta del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 2212004 de 29 de enero. Para dar cumplimiento a esta disposición, se propone la ampliación a un terreno de 6.268,74 m², inferior al 10% de la superficie actual del Suelo Urbano de BASCONES DE OJEDA estimado en nueve hectáreas y media (95.500 m²).

La propuesta de clasificación de suelo urbano consolidado de los terrenos objeto de esta Ampliación cumple el Artículo 30 de la Ley 412.008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo por cuanto que la parcela que se pretende incorporar "forma parte de un núcleo de población, cuenta con acceso público integrado en la malla urbana abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica" hallándose entre los enunciados en el Artículo 25. 1.b) del citado Reglamento al prever ubicar la dotaciones urbanísticas previstas mediante actuaciones de gestión urbanística aislada en el interior de la parcela.

Frente a otras actuaciones, la regulación e incorporación al proceso urbanizador de nuevo suelo que como el que se propone completen la ordenación iniciada y remate la trama urbanística constituye una oportunidad para la administración de consolidar el asentamiento urbanístico de manera racional y coherente.

M 2.2 CONDICIONANTES DEL DISEÑO.

El terreno que se incorpora al suelo urbano queda condicionado por diversos elementos geográficos e infraestructuras que son sus límites naturales. Estos condicionantes son analizados en los siguientes apartados, partiendo de la premisa general de adaptarse a los mismos para no encarecer la actuación urbanizadora.

2.2.1 Condicionantes impuestos por la legislación urbanística

De acuerdo con lo fijado por la legislación urbanística vigente, se exigen espacios destinados a espacios libres de uso público y aparcamientos (Artículo 173 b del Reglamento).

2.2.2 Condicionantes impuestos por la orografía del terreno

El perfil orográfico prácticamente plano, de modo que los movimientos de tierras necesarios no alterarán la base orográfica del terreno.

El trazado del vial, dada la planeidad de las fincas, se hará a partir de los movimientos de tierras precisos, de modo que el terraplenado y desmontado de las zonas precisas para obtener las rasantes deseadas será de escasa entidad.

2.2.3 Condicionantes impuestos por las infraestructuras existentes

De modo general, la dotación de servicios urbanísticos a la parcela se realiza conectando en los puntos señalados a las redes municipales existentes.

La evacuación de aguas residuales se producirá al colector existente en la calle del Cementerio desde la calle de los Gatos, por el vial que se diseña en el plano correspondiente.

2.3 PROPUESTA DE ORDENACIÓN

A partir de los condicionantes anteriores y del programa planteado por la Propiedad, se propone una solución que garantice las reservas del suelo para espacios libres de uso público y aparcamientos.

2.3.1 Ordenación del viario

De la consideración de todo lo anterior y las determinaciones impuestas por la legislación urbanística y el planeamiento, se propone una ordenación articulada por un viario que una las dos calles existentes en los linderos este y oeste (Calle del Cementerio y Calle de los Gatos). Este vial permitirá el acceso a todas las parcelas resultantes, así como al Espacio Libre de Uso Público.

De este modo, se consigue adaptar la ordenación a las infraestructuras existentes a los diversos condicionantes antes señalados, sin que sean necesarias obras de urbanización en los terrenos ajenos a los de la ampliación que se propone, para desviar o canalizar redes más allá de las estrictamente imprescindibles.

Este viario -proyectado con las dimensiones precisas, según se ha grafiado en los planos- permite una adecuada comunicación entre todas las áreas de la parcela y las zonas de reserva de suelo, posibilitando además la parcelación del terreno. El vial se proyecta dada el escaso número de viviendas y la poca circulación que se prevé con una anchura de siete metros como viario compartido. Situando al mismo nivel la zona de rodadura, aparcamiento de vehículo y la circulación peatonal.

2.3.2 Ordenación de áreas, reservas y cesiones.

El emplazamiento de las zonas de reservas de suelo obligatorias se realiza buscando un reparto homogéneo en la parcela que, sin penalizar excesivamente la parcelación, cumpla las exigencias legales en cuanto a emplazamiento y superficies. La ubicación de las cesiones se realiza de manera lo más homogénea y equitativa posible tratando de respetar en todo momento las determinaciones legales de dichas zonas de cesión a efectos de su cómputo como tales.

Una vez deducidas las destinadas a equipamiento urbano, quedan dos áreas de suelo edificable para uso residencia. La dotación de infraestructuras se realizará a partir de los puntos de conexión y abastecimiento, por los viarios a los cuales dan los frentes de parcela.

2.4 DENSIDAD DE EDIFICACIÓN EN LA ZONA AFECTADA POR LA AMPLIACION

2.4.1 Densidad máxima de edificación

Se cumple el requisito de densidad máxima de edificación, o edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del Suelo Urbano ampliado, excluyendo de la superficie del total los terrenos reservados para sistemas generales. La superficie construible en usos privados en el ámbito del suelo ampliado es de 2.110,44 m² que arroja una densidad de 3.367,0069 m²/ha., inferior al máximo de 5.000 m²/ha.

2.4.2 Densidad de viviendas

La densidad de viviendas es de cuatro personas por vivienda. Al considerarse 11 viviendas, la ocupación será de 44 personas. La superficie de la ampliación de 6.268,74 m². La actuación prevista como de "baja densidad".

2.5. RESERVAS DE SUELO Y CESIONES

De conformidad con lo establecido por la Ley 511999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, al establecer la ordenación detallada, se deben fijar al menos las determinaciones de reservas de suelo para Espacios Libres Públicos, vías públicas y aparcamientos. El Ayuntamiento está obligado a afectar el suelo obtenido por cesión a los fines previstos. Las cesiones mínimas y reservas son:

Espacios Libres Públicos: 20 m² x 100 m² construibles del uso predominante.

Aparcamientos: 1 plaza pública x 100 m² construibles del uso predominante.

2.5.1 Sistema de Espacios Libres de Uso Públicos

Tal y como se determina en el artículo 173.b)1º, se debe reservar suelo para espacios libres públicos en una cuantía de 20 m² por cada 100 m² de aumento de superficie edificable, en contacto con las manzanas residenciales, y al menos el 50% de dicha superficie se destinará a la plantación de especies vegetales. En estas zonas de cesión se proyectará un área reservada para juegos infantiles de 200 m², conforme a la exigencia reglamentaria, que será equipado con los elementos necesarios. En el Proyecto de Urbanización se admitirá la situación de esta zona de juegos infantiles en cualquier zona del Sistema Local de Espacios Libres Públicos.

La superficie total construible en el uso predominante es de 2.110,44 m², por lo que se debe reservar un mínimo de 422,09 m² de suelo para ELUP. Se proyectan 422,60 m².

2.5.2 Aparcamientos

Según el artículo 173.b/1º del RUCyL, se debe reservar suelo en las vías públicas para una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m² construibles en el uso predominante, residencial en este caso.

La superficie total construible en el uso predominante es de 2.110,44 m², por lo que se debe reservar suelo para 21 plazas de aparcamiento, que deberán cumplir las exigencias de los apartados 2, 3.a y 3.c del artículo 104 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Dadas las características de la parcela y los usos previstos, se proyectan un total de 22 plazas de aparcamiento como anejas a la red viaria y de 2,25 m. x 4,50 m., de modo que su superficie es de 10,125 m², superior al mínimo exigido en el apartado 2 del artículo 104 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (10,00 m²). Estas plazas se dispondrán a lo largo de la red viaria, a uno de los lados de la calzada, según se ha grafiado en los planos. De estas plazas de aparcamiento, una se destina para minusválidos, dando cumplimiento a la Ley de Accesibilidad.

2.6. CESIÓN DEL 5% DEL APROVECHAMIENTO-

No es de aplicación

2.7 RESERVA DE APROVECHAMIENTO PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS

La aprobación de la Ley 812.007, de 28 de mayo, de suelo, la Ley 412.008 de 15 de

Septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, en su Disposición transitoria primera. Aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida., exime de la reserva de suelo para vivienda protegida en municipios de menos de 10.000 habitantes en los que, en los dos últimos años anteriores se hayan autorizado edificaciones residenciales para menos de cinco viviendas por cada 1.000 habitantes y año, y la actuación urbanística sea inferior a 200 viviendas. Este es el caso del municipio de BASCONES DE OJEDA.

Por otra parte el R.U.C.yL., para municipios sin P.G.O.U. y con población inferior a 1.000 habitantes, también prevé el 0% de reserva para viviendas protegidas.

2.8 COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO GENERAL

Esta Ampliación de Suelo Urbano, de conformidad con lo establecido en el artículo 138 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, no suprime, modifica ni altera las determinaciones de Ordenación general establecida por la Delimitación de Suelo Urbano. Del mismo modo, se respetan los objetivos y criterios señalados en el planeamiento general, ajustándose a las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de la Provincia de Palencia.

2.9 PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES

Según determina el artículo 127 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, al establecer la ordenación detallada del Suelo Urbano Consolidado se fijarán los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos. Estos plazos se fijan por remisión al artículo 49 del precitado Reglamento, en un máximo de ocho años desde la entrada en vigor de la Ampliación.

El plazo para cumplir los deberes de urbanización no será en ningún caso superior a seis años desde la entrada en vigor de la Ampliación.

2.10 RESUMEN DE SUPERFICIES

Para la comprensión de los parámetros generales de ordenación de la Ampliación, se adjunta un cuadro resumen de las superficies del Sector objeto del planeamiento, cesiones, usos y demás aspectos relevantes:

SUPERFICIE CATASTRAL:	6.312,00 M2.
SUPERFICIE COMPROBADA:	6.268,74 M2.
SUPERFICIE RESIDENCIAL PRIMARIA:	4.505,53 M2.
SUPERFICIE EDIFICABLE EN PLANTA:	2.110,44 M2.
ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO:	422,60 M2.
RED VIARIA:	1.117,86 M2.
APARCAMIENTOS: 22 PLAZAS	222,75 M.2.

2.11 DELIMITACIÓN DE ÁMBITO DE GESTIÓN URBANÍSTICA: UNIDAD DE NORMALIZACIÓN.

Para el desarrollo de este Proyecto de Ampliación de Suelo Urbano se requiere una Actuación aislada de Urbanización y normalización de gestión *privada* en suelo urbano consolidado, tal y como se especifica en el Art. 210 y siguientes del R.U.C.yL. para dotar a

las parcelas resultantes la condición de solares.

En suelo urbano consolidado pueden delimitarse ámbitos de gestión urbanística denominados unidades de normalización, cuando sea conveniente para un mejor cumplimiento de los deberes urbanísticos. Las unidades deben delimitarse de forma que permitan la ejecución de las determinaciones de planeamiento y el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos, incluyendo las parcelas edificables que se transformen en solares y los terrenos reservados para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas.

Entendiendo que en el presenta caso existe la conveniencia anteriormente citada, los terrenos que se pretenden incorporar a suelo urbano consolidado formarán una UNIDAD DE NORMALIZACIÓN de gestión privada conforme establece el Art. 218 y siguientes del R.U.C.yL., entendiéndose que así se garantiza el mejor cumplimiento de los deberes urbanísticos. El promotor estará obligado así mismo, a la presentación del correspondiente Proyecto de Urbanización ante el Ayuntamiento de BASCONES DE OJEDA junto con la solicitud de licencia urbanística. En anexos 1 y 2 se avanzan los principales parámetros y criterios a contener en los referidos proyectos de urbanización y normalización, que tendrán el carácter de vinculantes para el urbanizador.

Al objeto de facilitar la depuración de superficies en los Proyectos de Urbanización y Normalización y la ejecución práctica de las obras de urbanización, en los terrenos de dominio se admitirán ajustes geométricos y hasta un 5% de variación en la superficie final de las parcelas resultantes, sin que de estas variaciones pueda derivarse alteración del aprovechamiento u otros parámetros urbanísticos. En los terrenos de uso y dominio público únicamente se admitirán ajustes de tipo geométrico, sin que se puedan disminuir sus superficies finales.

2.12 ORDENANZA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN EN ZONA DE AMPLIACIÓN DEL SUELO URBANO

2.12.1 Ámbito de aplicación. Generalidades.

De acuerdo con las DIRECTRICES DE ORDENACION DEL AMBITO SUBREGIONAL DE LA PROVINCIA DE PALENCIA, aplicables en municipios con planeamiento anterior a la vigente Normativa de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Castilla y León, para esta zona será de aplicación la ORDENANZA DE EDIFICACIÓN EN LAS ÁREAS DE BORDE.

De acuerdo con la Normativa DOP-PALENCIA, se consideran como "Áreas de Borde", las parcelas que estando en Suelo Urbano, no se puedan considerar como tejido tradicional. Se corresponde con el espacio de crecimiento y transformación de los núcleos tradicionales; en un contexto donde conviven construcciones recientes, más o menos dispersas, habitualmente unifamiliares, que no respetan la tipología tradicional

2.12.2 Ordenanza de edificación para el ámbito de la modificación.

La tipología general del suelo objeto de esta Ampliación es la de Vivienda Unifamiliar en parcelas mínimas de 400 m²., y la creación de dos parcelas para Uso público. Las dos zonas previstas para la edificación de las viviendas permiten su parcelación en dimensiones ligeramente superiores al mínimo establecido.