



## PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE SUELO URBANO

Polígono 4, Parcelas nº 90 y 91 Báscones de Ojeda, 34406 PALENCIA



## ÍNDICE

**1.- Encargo del Proyecto**

**2.- Objeto del Proyecto**

**3.- Memoria Descriptiva**

**4.- Memoria Vinculante**

**5.- Documentación Gráfica**

## 1.- Encargo del Proyecto

Por expreso encargo de Don Alfredo Cepeda Andrés y Doña María Reyes Bravo Salvador, el arquitecto D. Cristian Martínez Fernández, (colegiado nº 5.095 en el COAVN) redacta el presente Proyecto para la Modificación puntual de suelo Urbano en las parcelas sitas en los números 90 y 91, del polígono 4 de Eras Altas en municipio de Báscones de Ojeda de Palencia, Castilla y León.

La documentación que se presenta a continuación desarrolla la **Modificación puntual de delimitación de Suelo Urbano de Báscones de Ojeda**.

## 2.- Objeto del Proyecto

La propuesta de modificación se circunscribe a las 2 parcelas propiedad de los promotores. Su situación exacta se puede ver en el plano nº 2 de este documento, en el apartado 5.2.

Las parcelas se encuentran situadas en el Barrio Heras Altas de Báscones de Ojeda, la calle por la que se accede a ellas es la c/ Calle Baja del río. Forman parte de un lote de parcelas rústicas adyacentes a la parcela en que se sitúa la última edificación del núcleo urbano en el margen derecho del Rio Boedo.

El objeto de esta propuesta de modificación del suelo es la inclusión de dichas parcelas en la trama urbana del municipio de Báscones de Ojeda clasificándose el suelo como urbano consolidado, con el propósito de completarse su urbanización para alcanzar la condición de solar y poder así ser edificadas.

Las parcelas reúnen las condiciones requeridas al suelo urbano consolidado siendo éstas las siguientes:

- Forman parte del núcleo de población existente.
- Poseen acceso por vía abierta al uso público, integrado en la malla urbana y transitable por vehículos automóviles.
- Cuentan con abastecimiento de agua mediante red municipal disponible a una distancia inferior a 50 metros.
- Están dotada de saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales disponible a menos de 50 metros.
- Tienen suministro de energía eléctrica mediante red de baja o media tensión disponible a una distancia máxima de 50 metros de la parcela.

La superficie aproximada del terreno de la parcelas es de 1.630 m2 y 1.041 m2. Total de 2.671 m2

### 3.- Memoria Descriptiva

#### 3.1 DATOS GENERALES.

Báscones de Ojeda es una 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 por donde discurre el río Boedo. El municipio se encuentra situado a 963 metros de altitud en el norte de la Provincia de Palencia, a 84 Km. de su capital, Palencia. La extensión de su término municipal tiene una superficie de unos 18,56 km<sup>2</sup> y una densidad de población de 9,32 hab/Km<sup>2</sup>.

El acceso rodado al municipio, se realiza 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

Orográficamente, Báscones de Ojeda se encuentra en un territorio de transición entre la meseta castellana, al sur, y la Cordillera Cantábrica, al norte y siendo límite con los siguientes pueblos:

Al norte y noroeste, linda con La Puebla de Valdavia, compartiendo linde septentrional con El Indiviso, Olmos de Ojeda, con el que también linda al noreste. Por el sur, hace frontera con Revilla de Collazos en sur puro, con Oteros de Boedo y Collazos de Boedo en sureste y con Buenavista de Valdavia en suroeste y oeste.

El pueblo es atravesado por el río Boedo, dando nombre al valle donde se encuentra, como se ha comentado anteriormente. Las aguas que surcan su término municipal se sitúan dentro de la Cuenca Hidrográfica del Duero y son gestionadas por la Confederación Hidrográfica del Duero.

## 3.2 DESARROLLO URBANÍSTICO

### Estructura urbana básica

El pueblo se localiza en una zona de valle, no muy pronunciada. Junto a la ribera izquierda del río y al norte de la carretera de acceso. Está configurado principalmente en torno a dos calles centrales paralelas al curso del río. De estas calles surgen otras secundarias y más estrechas que comunican ambas entre sí y con otras partes del pueblo. Las dos vías comienzan en la zona de acceso al núcleo, en la confluencia entre la carretera y el río, y una vez van entrando en el casco se van ensanchando en algunos puntos creando espacios libres y plazas.

Las dos vías principales comunican el campo deportivo con un área más industrial al lado opuesto del pueblo, separado del casco por un espacio verde, en el que también aparecen algunas construcciones pero sólo en la zona de la calle.

Aunque se encuentran algunas edificaciones aisladas y otras dedicadas a almacenamiento o industria, lo habitual es encontrar las construcciones dispuestas entre medianeras, formando manzanas. En general son manzanas formadas por construcciones de una o dos alturas con cubiertas a dos aguas y cumbreras paralelas a las calles, delimitadas por un viario quebrado.

Las viviendas se sitúan en planta baja y a veces con corral en la parte posterior de las parcelas, o ajardinamientos delanteros o laterales de formas irregulares. Las alineaciones de viviendas se interrumpen en ocasiones por solares.

Aparecen construcciones de adobe junto a otras de nueva construcción en ladrillo o con enfoscados. Al final de la calle principal hay un asentamiento de carácter más industrial, con construcciones que asoman a la calle, alineadas a ella, pero no muy configuradas. Es un área algo separado del casco del pueblo por una zona verde intermedia.

## 3.3 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación del presente documento está reflejado en los planos que se adjuntan, y se trata de dos parcelas rústicas adyacentes situadas al sur del casco urbano y pertenecientes a un lote de parcelas rurales que lindan con la última parcela perteneciente a suelo urbano en esa zona.

Los elementos físicos y geográficos más próximos a las parcelas son; por el Noroeste otras fincas rústicas, por el Noreste la calle por la que se accede a la misma, la Calle Baja del Río. Por el sureste, se encuentran otras fincas rústicas, y por el Suroeste un pequeño terreno que precede a la carretera comarcal P-223.

### 3.4 SUPERFICIE Y TOPOGRAFÍA

La superficie de las parcelas catastrales es de 1.630 y 1.041 metros cuadrados respectivamente. La calificación actual de los terrenos es de Suelo Rústico y su uso principal está catalogado como agrario. La referencia catastral de los terrenos es 34028A004000900000BY y 34028A004000910000BG respectivamente y su localización es Polígono 4, Parcelas 90 y 91, Eras Altas, Báscones de Ojeda, 34407, Palencia, Castilla y León, España.

El perfil orográfico es prácticamente plano, descendente en su vertiente Suroeste-Noreste sin demasiada variación de altitud.

### 3.5 DATOS CATASTRALES COLINDANTES

- Parcela limítrofe al Sureste:

**Referencia catastral:** 34028A004000920000BQ

**Localización:** Polígono 4 Parcela 92 ERAS ALTAS. BASCONES DE OJEDA (PALENCIA)

**Clase:** Rústico

**Uso principal:** Agrario

**Superficie:** 3.254 m<sup>2</sup>

- Parcela limítrofe al Noroeste:

**Referencia catastral:** 34028A004000880000BG

**Localización:** Polígono 4 Parcela 88 ERAS ALTAS. BASCONES DE OJEDA (PALENCIA)

**Clase:** Rústico

**Uso principal:** Agrario

**Superficie:** 2.627 m<sup>2</sup>

- Parcelas limítrofes al Suroeste (Precedente a la carretera comarcal P-223):

Referencia catastral: 34028A004050640000BH y 34028A004050650000BW

**Localización:** Polígono 4 Parcelas 5064 y 5065 TRAS LA IGLESIA. BASCONES DE OJEDA (PALENCIA)

**Clase:** Rústico

**Uso principal:** Agrario

**Superficie:** 143 m<sup>2</sup> y 119 m<sup>2</sup>

### 3.5 USOS DEL SUELO

En el área objeto de la actuación se ha mantenido el uso agrario o agropecuario y su clasificación es de carácter rústica.

### 3.6 SERVICIOS URBANOS

Las parcelas objeto de esta modificación puntual de la delimitación del suelo urbano, lindan por el Noreste con la Calle Baja del río, que cuenta con numerosos servicios e infraestructura urbanística, esto es, acceso público integrado en la malla urbana, red de saneamiento, abastecimiento de agua, y energía eléctrica.

### 3.7 PLANEAMIENTO VIGENTE

El municipio de Báscones 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 modificación puntual de la delimitación del suelo urbano propuesta, está situada fuera del perímetro delimitado de suelo urbano, en terrenos clasificados como Suelo Rústico 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.

## 4.- Memoria Vinculante

### 4.1 JUSTIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO

La Ampliación del Suelo Urbano que nos ocupa en Báscones de Ojeda, se justifica debido a la necesidad de una cohesión urbanística lógica, la zona donde están situadas las parcelas, es una de las posibles zonas de crecimiento y expansión urbanística del municipio siendo coherente con la malla urbana existente.

En el municipio de Báscones de Ojeda, uno de los menesteres manifestados, es la correcta gestión urbanística de su planeamiento y consiguiente crecimiento urbano. Por lo que, la presente propuesta de ampliación y modificación puntual de la delimitación del suelo urbano, tiene como fin, promover un posible crecimiento urbanístico ordenado y lógico, catalogando de urbanas, zonas o parcelas dotadas de las características dignas de un suelo clasificado como tal, y con una situación óptima que favorezca una expansión urbana razonable.

Báscones de Ojeda tiene la casi totalidad del parque de viviendas en buen estado de conservación y ocupadas durante casi todo el año, por lo que se considera oportuno la incorporación de nuevo suelo urbano donde poder construir.

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 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, cántabras y capitales castellano leonesas. Y que ahora demandan suelo para destinarlo a vivienda unifamiliar aislada en parcela y poder volver al municipio, o al menos activarlo, dificultando su decadencia. Con la redacción y tramitación de esta Ampliación del Suelo Urbano se pretende dar respuesta parcial a dicha necesidad de la población, realizando el proceso urbanizador ordenadamente y asegurando su desarrollo.

Debido a ésta actividad migratoria frecuente existente en el municipio, los promotores de este proyecto de modificación puntual, Don Alfredo Cepeda Andrés y Doña María Reyes Bravo Salvador, pretenden disminuir esta tendencia social, contribuyendo a la fijación de la población en el municipio de Báscones de Ojeda, favoreciendo el crecimiento urbanístico ordenado del mismo y destinar el suelo a la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en parcela, como primera o segunda residencia.

La Ampliación del Suelo Urbano que nos ocupa, trata de responder a este tipo de requerimientos, 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 artículo 7 de la adaptación a la "Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo" del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Siguiéndose y teniéndose en cuenta en esta Modificación de Suelo urbano los principios recogidos en dicho artículo.

Se propone la ampliación de suelo urbano que consiste en la incorporación de un terreno de 2.671 m<sup>2</sup> aproximadamente el 2,54 % de la totalidad de suelo urbano de Báscones de Ojeda, estimada en unos 105.338 m<sup>2</sup>.



La propuesta de clasificación de suelo urbano consolidado del terreno objeto de esta Ampliación cumple el *"Proyecto de Decreto por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para adaptarlo a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo"* por cuanto que las parcelas que se pretenden incorporar "forman parte de un núcleo de población, cuentan 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. Apartado b) del citado Reglamento, debido a que nuestro caso, sustenta dotaciones urbanísticas propias de las zonas urbanas en las condiciones establecidas por el planeamiento urbanístico, así como previéndose ubicar dichas dotaciones mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.

La regulación e incorporación al proceso urbanizador de este nuevo suelo que se propone, constituye una oportunidad para la administración de consolidar tanto el crecimiento como el asentamiento urbanístico de manera racional y coherente.

#### 4.2 CONDICIONANTES DE LAS PARCELAS

El terreno que se pretende incorporar al suelo urbano queda condicionado por diversos elementos geográficos e infraestructuras en sus límites. Estos condicionantes son analizados en los siguientes apartados, partiendo de la premisa general de adaptarse a los mismos sin notables modificaciones a las actuales parcelas.

##### Condicionantes impuestos por la orografía del terreno

El perfil orográfico prácticamente plano, de modo que los movimientos de tierras, si fuesen necesario no alterarían la base orográfica del terreno.

No se prevé el trazado de ningún vial, a excepción de las actuaciones de gestión urbanística aislada u obras de normalización que puedan realizarse en el interior de las parcelas y contener algún elemento de comunicación rodada, pero dada la planeidad de las fincas, se harán a partir de los movimientos de tierras oportunos, de modo que el terraplenado y desmontado de las zonas precisas para obtener las rasantes deseadas, será de escasa entidad.

##### Condicionantes impuestos por las infraestructuras existentes

De modo general, la dotación de servicios urbanísticos a las parcelas se realizara conectando en las acometidas oportunas a las redes municipales existentes.

La evacuación de aguas residuales se producirá al colector existente en la Calle Baja del Río.

#### Condicionantes impuestos por la legislación urbanística

De conformidad con lo establecido por la Ley 511999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 105 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. Las cesiones mínimas y reservas son:

- En suelo urbano no consolidado: 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles. En las actuaciones de regeneración o renovación urbana esta reserva podrá reducirse hasta en un 50 por ciento.
- Aparcamientos: 1 plaza pública por cada vivienda.

Atendiendo a la legislación urbanística vigente, no es necesario ningún incremento de reservas, debido a que no se excede el aumento de viviendas en un número superior a 5 y tampoco se excederán los 500 m<sup>2</sup> construidos en la parcela, según el artículo 173 del reglamento.

#### 4.3 COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO GENERAL

Esta Ampliación de Suelo Urbano, conforme 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.

#### 4.4 DEBERES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen el deber de completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar. A tal efecto deben costear todos los gastos de urbanización necesarios para completar o rehabilitar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes, incluida la conexión con las redes municipales en funcionamiento, y ejecutar en su caso las obras correspondientes.

Los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado no pueden ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta alcanzar la condición de solar, una vez cumplidos los deberes de urbanización y cesión previstos. No obstante, la licencia urbanística puede autorizar la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, o bien por fases, conforme al artículo 214.

También es de obligado cumplimiento el edificar sus solares en los plazos y con las condiciones que establezcan el planeamiento urbanístico y la licencia urbanística.

#### 4.5 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, a contar desde la entrada en vigor de la modificación de suelo, con un máximo de diez años como plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos. Reduciéndose a 6 años el plazo para cumplir el deber de urbanización.

En caso de incumplimiento de los plazos establecidos en el artículo citado, si concurren causas justificadas no imputables al propietario, el Ayuntamiento debe conceder una prórroga de duración no superior al plazo incumplido, aplicando para evaluar la solicitud criterios de equidad, proporcionalidad y ponderación entre los intereses públicos y privados.

Si la prórroga no se concede, e igualmente si transcurrida se mantiene el incumplimiento, el Ayuntamiento puede acordar, previa audiencia a los interesados, el inicio del procedimiento para expropiar los terrenos y demás bienes inmuebles por incumplimiento de la función social de la propiedad, o bien para someterlos al régimen de venta forzosa o al de sustitución forzosa.

En tanto el Ayuntamiento no les notifique el inicio de alguno de los procedimientos citados en el apartado anterior, los afectados pueden iniciar o proseguir el ejercicio de sus derechos. No obstante, el transcurso de los plazos previstos en el artículo anterior extingue sus eventuales derechos indemnizatorios en caso de alteración del planeamiento.

#### 4.6 DELIMITACIÓN DE ÁMBITO DE GESTIÓN URBANÍSTICA.

Para el desarrollo de este Proyecto de Ampliación de Suelo Urbano se requiere una actuación aislada de urbanización, teniendo por objeto adaptar las parcelas de suelo urbano consolidado que, sin poder contar con determinaciones de planeamiento urbanístico tienen como fin completar o rehabilitar su urbanización para que las parcelas resultantes alcancen o recuperen la condición de solar tal y como se especifica en el Art. 210 y siguientes del R.U.CyL.

Las actuaciones aisladas de urbanización pueden desarrollarse mediante gestión pública, en cuyo caso asume la condición de urbanizador el Ayuntamiento u otra entidad pública, o pueden desarrollarse mediante gestión privada, pudiendo el propietario asume la condición de urbanizador, como tal o asumiendo la condición de urbanizador una persona que la adquiera mediante venta o sustitución forzosa.

Cualquier tipo de actuación urbanizadora que se lleve a cabo, será siguiendo las directrices de los documentos urbanísticos reguladores vigentes, como las DIRECTRICES DE ORDENACION DEL AMBITO SUBREGIONAL DE LA PROVINCIA DE PALENCIA, (DOASP), o cualquier otra normativa aplicable.

#### 4.7 ORDENANZA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN EN LA ZONA DE LA AMPLIACIÓN

##### **Ámbito de aplicación. Generalidades.**

A efectos de las DIRECTRICES DE ORDENACION DEL AMBITO SUBREGIONAL DE LA PROVINCIA DE PALENCIA, (DOASP) 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. Se trata de las áreas que configuran los bordes de los núcleos tradicionales del siglo XX. Corresponden a zonas urbanizadas y edificadas de forma reciente donde prima la tipología de vivienda unifamiliar aislada o adosada.

Estas áreas son especialmente importantes por varios aspectos: desafortunadamente son las elegidas para la mayor parte de la nueva demanda de viviendas, como alternativa a los tejidos tradicionales. Por otra parte, son áreas de borde en la mayor parte de los casos construidas sobre la estructura de caminos y carreteras de acceso, por lo que su impacto visual es significativo.

Con objeto de poder respetar la adaptación a su entorno estas Directrices establecen una serie de aspectos que garanticen una mínima adaptación e integración respecto a los materiales y volúmenes que deben ser respetados.

El control de las condiciones de edificación en estas áreas se enfrenta a la doble dificultad de permitir una cierta flexibilidad al tratarse de espacios menos importantes con demandas específicas, y de paliar en lo posible el impacto que producen en los núcleos históricos al ser estas áreas sus nuevas fachadas urbanas. Para ello se opta por una cierta libertad compositiva con un respeto a algunos aspectos significativos de colores y materiales.

## **Ordenanza de edificación para el ámbito de la modificación.**

La tipología del suelo objeto de esta Ampliación es la de Vivienda Unifamiliar en una única parcela. Las dimensiones de las parcelas mencionadas superan con creces la superficie necesaria para cumplir las dimensiones establecidas de parcela mínima, siendo éstas 1.603 y 1.041 m<sup>2</sup>.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION EN EL AREA DE LA AMPLIACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO. TEJIDO DE BORDE.

### **a.- Parcela Mínima.**

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

2.- Toda parcela debe de tener un acceso directo desde la misma al viario de uso público libre de obstáculos, que permita a los vehículos de emergencia, con una sección mínima de TRES METROS (3,00 metros), que permita los radios de giro y galibos adecuados.

3.- A efectos de posibilitar la segregación de parcelas existentes, se considera que las parcelas resultantes deben de tener una superficie mayor de CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS (400,00 m<sup>2</sup>.) y un frente mínimo de DOCE METROS (12,00 m.)

### **b.- Edificación principal, patio o jardín y otras edificaciones.**

1.- A efectos de la regulación de la ocupación de las parcelas, se distinguen tres conceptos: edificación principal, patio o jardín y otras edificaciones.

2.- Se considerará Edificación Principal aquella que tiene como mayoritario el uso residencial. Se considera como patio o jardín el espacio no edificado con uso privativo.

Se consideran como otras edificaciones las edificaciones auxiliares que tienen como usos mayoritarios otros compatibles y que son complementarios a los anteriores; corresponden con garajes, almacenes y otras análogas.

**c.- Altura máxima de la edificación y rasantes.**

1.- La altura máxima de la edificación residencial es de baja más una, con un total de 7,5 m. hasta la cornisa.

2.- En caso de reforma, rehabilitación o ampliación de construcciones o instalaciones existentes, la altura máxima es la existente siempre que esta hubiera sido edificada con anterioridad a 1960 y que sea inferior a tres plantas.

3.- Esta altura se mide desde la rasante natural del terreno donde se levante la edificación hasta la altura de cornisa sobre el punto medio de la fachada que se pretende medir. En el caso de terrenos con fuertes pendientes, en núcleos en los que por sus características topográficas u otras singulares, se puede autorizar la construcción de hasta tres plantas, siempre que una de ellas tenga carácter de semisótano o bien bajocubierta.

4.- Las edificaciones complementarias tendrán una altura de planta baja, con un máximo de 4,5 m. de altura a cornisa.

5.- Con carácter general la edificación debe retranquearse respecto a los frentes a la vía pública y respecto a los linderos con otras parcelas un mínimo de 3 m. Se exceptúan de esa obligación: a) las parcelas colindantes con edificaciones sobre la alineación, b) las que se deriven de mantenimiento de derechos de vistas y luces u otro tipo de cargas sobre la propiedad, y e) las edificaciones auxiliares, que se podrán adosar a lindero con otra parcela siempre que no superen los 3,5 m. de altura; asimismo estas edificaciones se podrán alinear si fuera constatado en las parcelas colindantes esta situación, o tradicional en el núcleo.

**d.- Usos de la edificación.-**

1.- En tanto en cuanto no se elabore planeamiento urbanístico municipal específico, y dentro del uso residencial, solo se permite la vivienda unifamiliar con acceso directo a vía pública, quedando excluida la vivienda colectiva.

2.- El uso predominante sobre las parcelas del tejido de borde puede ser el residencial en vivienda unifamiliar o bien el resto de los establecidos como usos compatibles en el artículo 105. Se consideran como prohibidos aquellos comprendidos entre las actividades clasificadas que por motivos evidentes de ruido, insalubridad o peligrosidad sean incompatibles con el uso residencial.

**e.- Ocupación de parcela y posición de la edificación. La edificación principal y jardín y edificación complementaria.**

1.- La edificación principal podrá ocupar hasta el 70% en las parcelas existentes menores de 400 m2. En parcelas de entre 400 y 500 m2 se deberá de garantizar la existencia de un espacio no edificado (patio o jardín) con una superficie mínima 50% de la parcela.

2.- En parcelas de superficie de entre 500 y 1.000 m2 no se podrá ocupar por la edificación principal más de un 40% de la superficie.

3.- En las parcelas mayores de 1.000 m2 la ocupación máxima será del 35% de la superficie.

**f.- Ocupación de parcela y posición de la edificación: el Patio, obligatoriedad, superficie mínima de patio y posición del mismo.**

1º.- En función de su relevancia como espacio no edificado asociado a las edificaciones, es obligatoria la existencia de un espacio libre no edificado (patio o jardín).

2º.- Por ello se considera obligatoria la disposición de un jardín o espacio no edificado en toda parcela de nueva construcción cuyo tamaño lo permita. Con carácter general se considera que lo permite cuando la parcela tiene una superficie mayor de 125 m2.

**g.- Condiciones higiénicas.**

1º.- Las edificaciones principales que sean de uso residencial deben de cumplir las condiciones de habitabilidad mínima, entendiendo como tales el conjunto de las características de diseño y calidad de las viviendas y de los lugares de trabajo y estancia, de los inmuebles donde se sitúan y de su entorno, que satisfacen las exigencias de calidad de vida de sus usuarios y de la sociedad.

2º.- Para ello las edificaciones dispondrán de las instalaciones mínimas de luz eléctrica, suministro de agua e instalaciones sanitarias para el aseo adecuadas. Las estancias vivideras tendrán las condiciones de luz natural y ventilación adecuadas utilizando como referencia mínima lo dispuesto en la legislación básica sobre vivienda protegida.

**h.- Cubierta.**

1º.- La cubierta será, con carácter general, inclinada con una pendiente máxima del 30% y de factura sencilla.

2º.- Cualquier edificación que se realice sobre la alineación establecerá el sistema necesario para evitar el vertido de aguas pluviales sobre la vía pública mediante la instalación de los elementos necesarios como canalones y bajantes u otros análogos.

3º.- Se permitirá la instalación de elemento de ventilación e iluminación sobre la cubierta como ventanas tipo "velux". Sólo se permitirán otros elementos de ventilación e iluminación como troneras en los núcleos en los que sea tradicional.

4º.- Se permite asimismo la instalación de paneles solares o instalaciones análogas siempre que se integren en la misma y no supongan una alteración sustancial de la silueta del núcleo. La instalación de otras instalaciones como aire acondicionado no se realizará sobre la vía pública de forma directa, sino a fachadas sobre el patio.

**i.- Materiales y acabados.**

1º.- Con objeto de minimizar el impacto de las nuevas construcciones de borde, los materiales y acabados respetarán los tradicionales en el núcleo, y se considera éste un aspecto básico y necesario para la integración de la edificación en su entorno.

2º.- De forma específica se proponen los siguientes materiales de referencia: para las Unidades Paisajísticas de Tierra de Campos y de Altos y Parameras, los revestimientos de morteros en tonos ocre o "barro"; para la Unidad Paisajística de Valles y Páramos Calcáreos, la mampostería y sillería caliza o bien morteros de cal y arena o en tonos blanco ceniciento o dorados; para la Unidad Paisajística de La Montaña, la mampostería o los acabados en morteros de colores pardos.

3º.-Con carácter general se evitarán aquellos que distorsionen claramente el contexto como ladrillos vidriados, pizarras (con la excepción de los núcleos donde es tradicional), chapas metálicas vistas, etc.

**j.- Cerramientos a la vía pública.**

Las alineaciones a la vía pública deberán ser delimitadas cerradas mediante la construcción de cercas que cumplan las siguientes normas: en la Unidad Paisajística de La Montaña el cerramiento podrá ser de materiales pétreos o de colores y acabados análogos con una altura hasta 1 m, mientras que en el resto de Unidades Paisajísticas los cerramientos de parcela serán ciegos hasta una altura total de 1 m. El resto estará constituido por un cierre preferentemente vegetal que se pueda acompañar con una reja o celosía hasta 2m.



**k.- Cuerpos volados.**

No se permiten cuerpos volados de fábrica sobre la vía pública. El resto de los elementos serán libres.

**RESUMEN EJECUTIVO.**

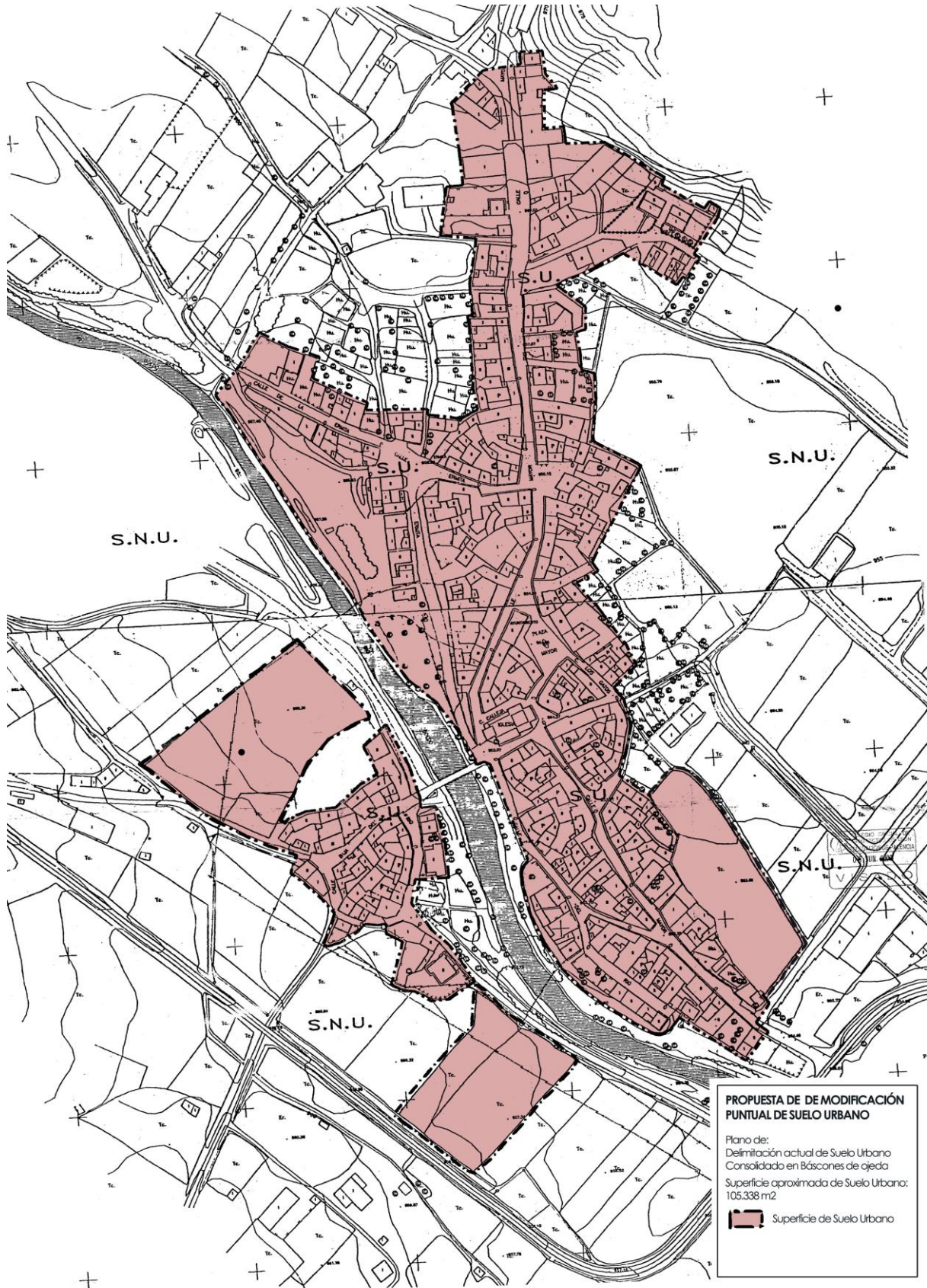
Delimitación del ámbito de la modificación y alcance de dicha alteración.

La presente modificación afecta a dos parcelas situadas fuera del perímetro de suelo urbano definido en el vigente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de BASCONES DE OJEDA, en suelo rústico común o genérico de acuerdo con las Normas Subsidiarias Provinciales de Palencia. Esta información queda reflejada en los planos del estado actual y estado reformado de este documento.

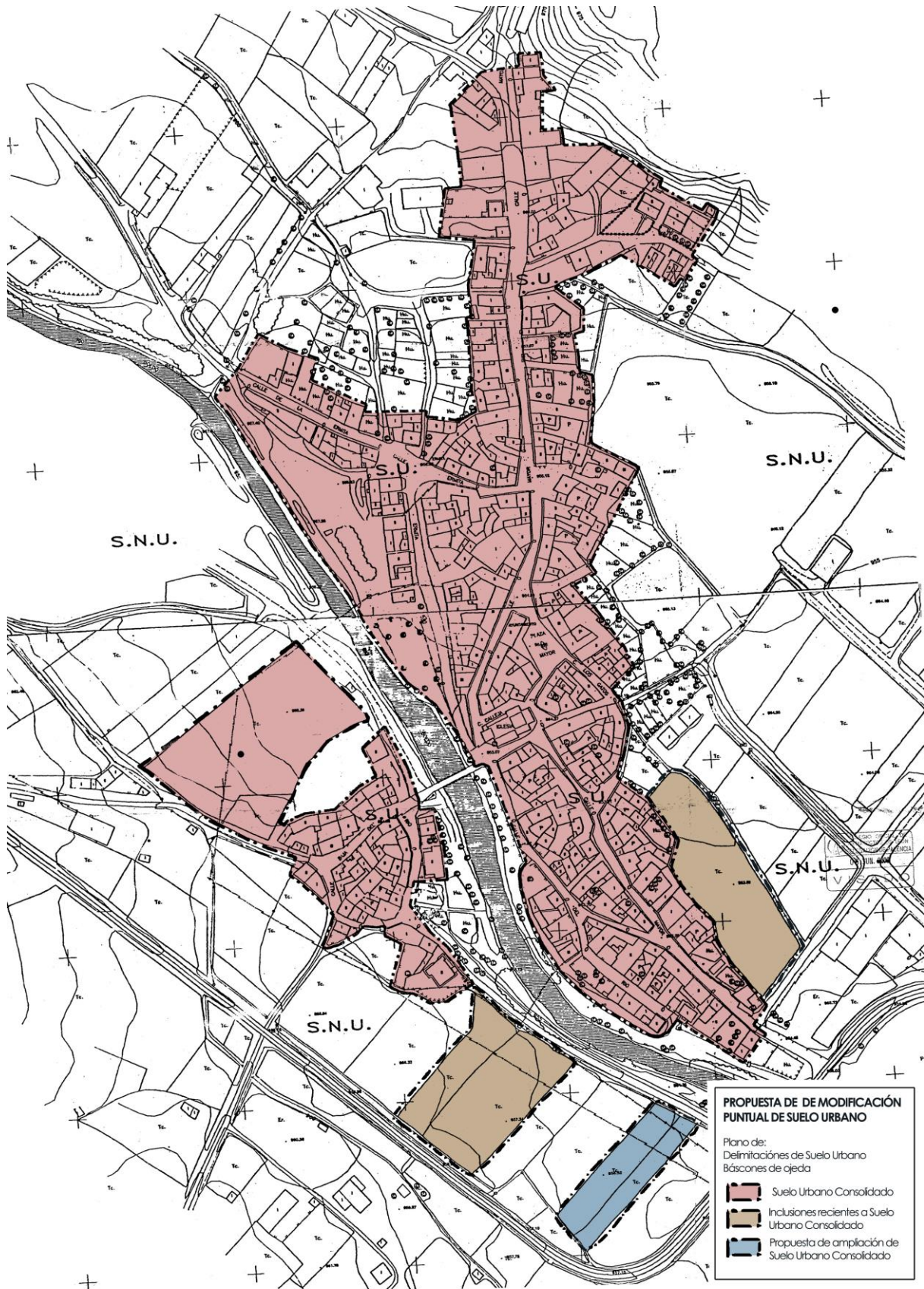
El objeto de esta modificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano es la incorporación de ambas parcelas mencionadas al suelo urbano consolidado de Báscones de Ojeda definiendo sobre la misma una oportunidad de expansión urbana, coherente según la malla urbana existente y controlada.

**5.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

### 5.1 DELIMITACIÓN SUELO URBANO CONSOLIDADO ACTUAL



## 5.2 PROPUESTA DE AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO ACTUAL



### 5.3 DATOS CATASTRALES DE LA PARCELA OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DE DELIMITACIÓN

#### PARCELA 90

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
34028A004000900000BY

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
Polígono 4 Parcela 90  
ERAS ALTAS. BASCONES DE OJEDA [PALENCIA]

USO PRINCIPAL: Agrario [Labor o labradío regadío 01]    AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COCIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000    SUPERFICIE CONSTRUIDA (M<sup>2</sup>): --

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN  
Polígono 4 Parcela 90  
ERAS ALTAS. BASCONES DE OJEDA [PALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (M<sup>2</sup>): --    SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (M<sup>2</sup>): 1.630    TIPO DE FINCA: --

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

E: 1/2000

**INFORMACIÓN GRÁFICA**

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.

375,000 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89    Lunes, 11 de Diciembre de 2017

- 375,000 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE			
Referencia catastral	34028A004000900000BY		
Localización	Polígono 4 Parcela 90 ERAS ALTAS. BASCONES DE OJEDA (PALENCIA)		
Clase	Rústico		
Uso principal	Agrario		
PARCELA CATASTRAL			
		Localización	Polígono 4 Parcela 90 ERAS ALTAS. BASCONES DE OJEDA (PALENCIA)
		Superficie gráfica	1.630 m <sup>2</sup>
CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	CR Labor o labradío regadío	01	1.700

PARCELA 91

GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**34028A004000910000BG**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
Polígono 4 Parcela 91  
ERAS ALTAS. BASCONES DE OJEDA [PALENCIA]

USO PRINCIPAL: Agrario [Labor o labradío regadío 01]      AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN  
Polígono 4 Parcela 91  
ERAS ALTAS. BASCONES DE OJEDA [PALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 1.041      TIPO DE FINCA: --

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

E: 1/2000

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.

Jueves, 18 de Enero de 2018

375,000      Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR089  
Límite de Manzana  
Límite de Parcela  
Límite de Construcciones  
Mobilizatio y aseras  
Límite zona verde  
Hidrografía

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	34028A004000910000BG
Localización	Polígono 4 Parcela 91 ERAS ALTAS. BASCONES DE OJEDA (PALENCIA)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario

PARCELA CATASTRAL	
	Localización: Polígono 4 Parcela 91 ERAS ALTAS. BASCONES DE OJEDA (PALENCIA)
	Superficie gráfica: 1.041 m <sup>2</sup>

CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	CR Labor o labradío regadío	01	1.050

### 5.3 FOTOGRAFÍAS DE LAS PARCELAS



En Bilbao, a 19 de Enero de 2018

El Arquitecto

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Cristian Martínez Fernández'.

Cristian Martínez Fernández  
COAVN 5095