

**MODIFICACIÓN PUNTUAL  
DE LAS  
NORMAS URBANÍSTICAS DE VILLARRAMIEL**

AYUNTAMIENTO DE VILLARRAMIEL

-

FEBRERO DE 2015

## **1. MEMORIA INFORMATIVA**

## **1/ ENCARGO**

El presente documento de MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE VILLARRAMIEL se redacta a petición del Ayuntamiento de Villarramiel, con el objeto de resolver las necesidades que se vienen observando en el desarrollo del municipio desde la fecha de aplicación de la normativa vigente.

## **2/ REDACTOR**

El técnico redactor del documento es Javier Salceda Adán, arquitecto colegiado nº 3.372 del Colegio Oficial de Arquitectos de León de la Delegación de Palencia, y con ejercicio de la actividad en Palencia.

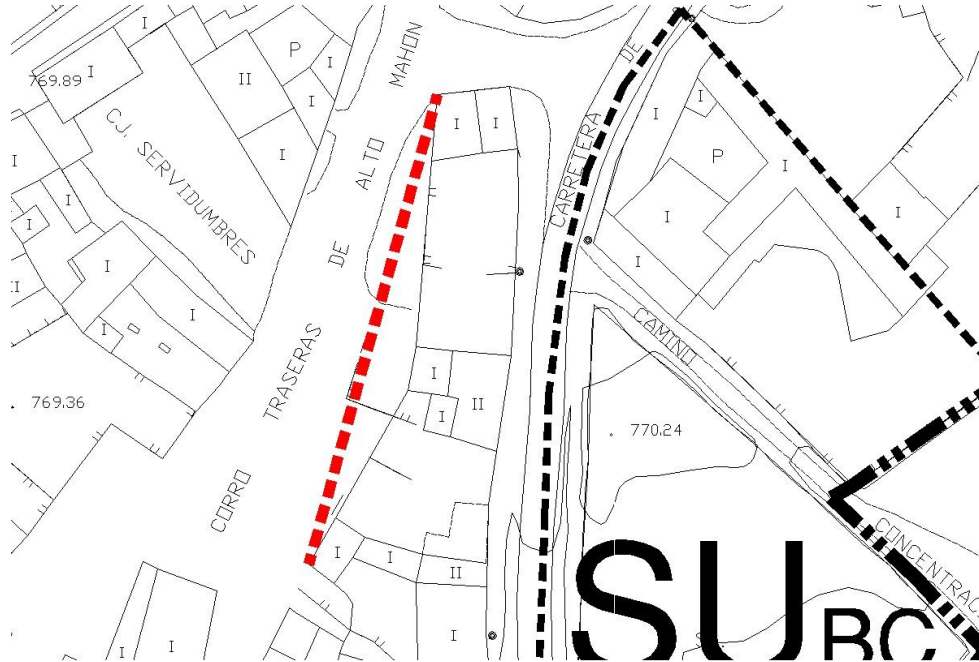
## **3/ OBJETO DE LA MODIFICACIÓN**

La modificación puntual de planeamiento planteada se resume en los siguientes aspectos:

- **PUNTO 1**

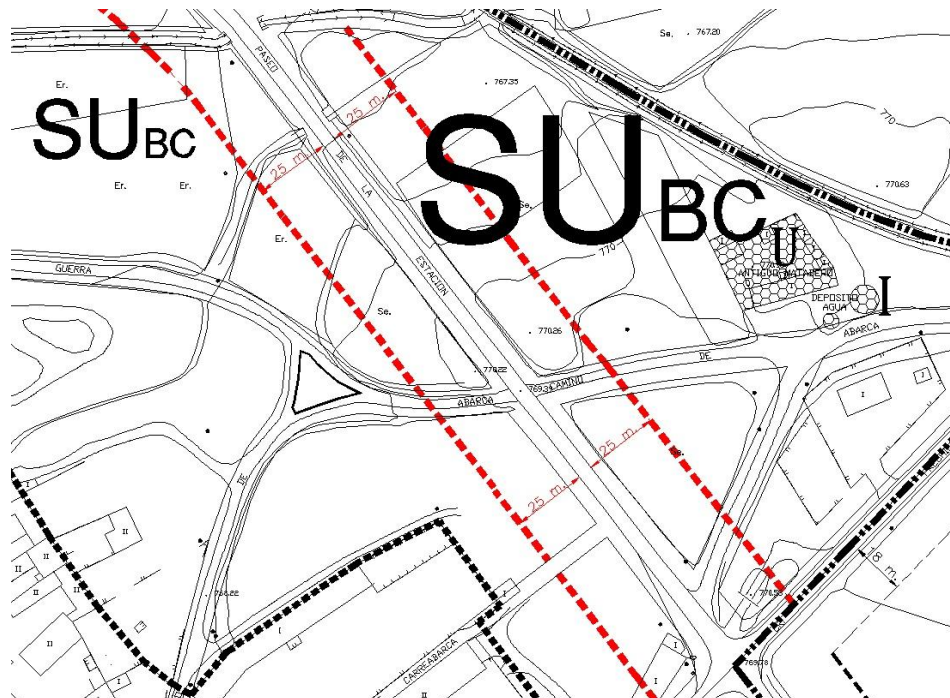
Modificar en los planos de ordenación una alineación existente de la calle Alto Mahón, para incluir dentro de la manzana una franja de terreno que puede considerarse sobrante de vía pública, y que en la actualidad se encuentra sin urbanizar, siendo objeto de numerosos vertidos descontrolados.

Las dimensiones de dicho terreno no permiten ningún tipo de aprovechamiento edificatorio, siendo aconsejable su enajenación a las parcelas colindantes.



• PUNTO 2

Eliminar de los planos de ordenación la línea de distancia de edificación a la arista exterior del antiguo trazado de la travesía urbana de la carretera N-610, que discurre por el Paseo de la Ría y por el Paseo de la Estación, una vez que dicha vía ha dejado de tener la condición de vía estatal pasando a ser vía urbana.



- **PUNTO 3**

Modificar determinados parámetros de la memoria de las NN.UU.

- **PUNTO 4**

Modificar el artículo 3.13.1 de las NN.UU. relativo a las medidas de protección de las edificaciones, incluyendo en el apartado de protección ambiental la posibilidad de llevar a cabo el desmontaje y reconstrucción de la fachada a conservar en determinadas situaciones y siempre de manera excepcional.

#### **4/ PLANEAMIENTO VIGENTE**

La localidad de Villarramiel cuenta con Normas Urbanísticas Municipales aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha de 20 de marzo de 2003.

Existe vigente una Modificación de las NN.UU.MM consistente en Corrección de Alineaciones con aprobación en fecha de 13 de junio de 2006.

#### **5/ LA FIGURA DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO**

Según determina el artículo 58 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 169 del Decreto 22/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, “los cambios que se introduzcan en las Normas Urbanísticas Municipales, siempre que no impliquen su revisión, se considerarán como modificación de dicho instrumento”.

Se consideran Modificaciones los cambios en el instrumento de planeamiento que no impliquen su revisión. La tramitación de dicha Modificación estará regulada por el artículo 58 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

De la misma manera las Normas Urbanísticas Municipales de Villarramiel en su artículo 2.4 establecen que deberá procederse a la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales de Villaumbrales cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

-Cuando se produzca un aumento demográfico de la población superior al 10% anual, durante tres años, o el crecimiento de forma desproporcionada de la actividad urbanizadora o edificatoria, con la construcción de más de 24 viviendas anuales.

-Cuando se produzca un cambio radical en la estructura económica del municipio, con la aparición del sector industrial y el consiguiente crecimiento del sector terciario, incidiendo sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas Urbanísticas Municipales.

-Cuando se produzca la elección de un modelo territorial distinto del establecido en estas Normas Urbanísticas Municipales.

-Cuando lo aconseje la aprobación de un instrumento de mayor complejidad, tal como un Plan Director Territorial o un Plan Especial de Protección.

-Cuando se produzca una transformación radical de las estructuras de las explotaciones agrícolas y ganaderas a nivel provincial.

-Cuando infraestructuras, instalaciones o proyectos que se desarrollen sobre el término municipal o los inmediatos generen expectativas o tensiones urbanas.

Es por todo ello por lo que se considera la Modificación Puntual como la figura de planeamiento más apropiada.

## 6/ IDENTIFICACIÓN DE LAS PARCELAS AFECTADAS

Las parcelas afectadas específicamente por la presente modificación puntual, y cuyas fichas catastrales se incluyen en el correspondiente anexo de este documento, son:

<b>PUNTO</b>	<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>
1	2263301UM4526S0001RJ
	2263303UM4526S0001X
	2263314UM4526S0001WJ
	2263305UM4526S0001JJ
	2263306UM4526S0001EJ

## **2. MEMORIA VINCULANTE**



## **7. CONCRECIÓN DE LA MODIFICACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN**

El artículo 169 del RUCyL establece que las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben contener un documento con la justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando el interés público.

Se justifica a continuación la modificación puntual planteada en cada uno de sus puntos.

- **PUNTO 1**

La calle de Alto Mahón se presenta en general como un espacio de carácter subsidiario que únicamente da acceso secundario a fincas que tienen fachada principal en calles principales; dicha situación le ha llevado a tener la configuración actual de espacio degradado.

Además, existen dos fincas urbanas que cuentan con una parte de sus superficies fuera de la alineación actual de las NN.UU., siendo por lo tanto a día de hoy vía pública.

Se propone ajustar en un lateral de la calle mediante una nueva alineación que permita regularizar dicha situación, y de paso reducir el espacio público en dicha zona, que es excesivo dado el carácter de la misma.

Es por ello por lo que se señala la conveniencia y oportunidad de realizar dicha modificación, persiguiendo con dicha actuación una mejora del interés público, eliminando un espacio sobrante de vía pública que se había convertido en degradado, y consiguiendo una mejor adecuación de la trama urbana.

Dadas las reducidas dimensiones de dicha parcela así como por su geometría, se observa la necesidad de enajenar la misma a las parcelas colindantes con las que linda.

La superficie de viario público afectado es de 275 m<sup>2</sup>.

- **PUNTO 2**

En los planos de ordenación de las NN.UU. figura una línea de edificación de carreteras que indicaba la zona de afección del antiguo trazado de la Carretera N-610, hoy ya exterior al núcleo urbano. Dicho trazado afectaba a las vías urbanas del Paseo de la Ría y de la Carretera de la Estación.

Con fecha de 5 de mayo de 2003, la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento como administración titular de dicha carretera, firma un acta de cesión de diversos tramos de carreteras con el Ayuntamiento de Villarramiel, por la que éste último asume la titularidad de lo mismos.

Es por ello, por lo que se considera la conveniencia y oportunidad de eliminar la restricción que definía dicha línea de carreteras, una vez que la misma ya no tiene la consideración de vía estatal, de modo que quede regulada de la misma forma que el resto de las vías urbanas del municipio.

- **PUNTO 3**

Se modifican diversos artículos de la memoria de las NN.UU., buscando entre otros, una mayor adaptación del documento a las necesidades del municipio.

1.8.2/ Se añade al texto un nuevo equipamiento cultural:

- Centro incompleto de educación infantil, en la Avda. José Herrero Nieto.

1.8.6/ Se añade al texto un nuevo equipamiento asistencial:

- Vivienda de la Asociación Adismur, en la Carretera de la Estación.

1.8.8/ Se añade al texto un nuevo equipamiento deportivo:

- Frontón corto, sito en antigua Carretera N-610.

1.8.10/ Se elimina del texto, dado que se encuentra ya clausurado:

~~-Vertedero de la Mancomunidad de Campos, sito en Camino de Abarca, a 4,5 Km. del núcleo urbano.~~

3.1.5.1/ Se matiza el apartado referente a la definición de obras menores, aumentando la superficie máxima, que pasa de 15 a 25 m<sup>2</sup>, y definiendo longitud y altura máxima, pasando a tener la siguiente redacción:

- 3) construcciones de tendejones ó construcciones similares, de sencillez técnica, que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público, que se dispongan en una sola planta, alcancen una superficie cubierta máxima de 25 m<sup>2</sup>, una longitud máxima de 5 m. en cualquiera de sus dimensiones, y presenten una altura máxima de cumbrera de 4 m

3.1.5.2/ Se elimina la excepción que se señalaba en el articulado en el caso de obras mayores que permitía la presentación de una memoria valorada como documento técnico en determinadas situaciones:

- ELIMINADO

~~Dentro de las obras de edificación de nueva construcción, para las construcciones de tendejones ó construcciones similares que se dispongan en una sola planta, alcancen una superficie cubierta máxima de 40 m<sup>2</sup>, una longitud máxima de 7 mts. en cualquiera de sus dimensiones en planta, y presenten una altura máxima de cumbrera de 4,5 mts., deberá presentarse una instancia de solicitud debidamente cumplimentada, acompañada de la documentación de Memoria Descriptiva y Valorada redactada por técnico competente.-(Eliminado)~~

3.4.4.4/ En el uso industrial, se eliminan de la clase D los talleres de reparación de vehículos, talleres de neumáticos, talleres de reparación de neumáticos, quedando el artículo:

- ELIMINADO
- Clase D: ~~estaciones de Servicio.~~

3.4.4.10/ En el uso industrial se añade un artículo nuevo con la siguiente descripción:

- Clase J: Talleres de reparación e instalaciones de lavado de vehículos.

3.4.6/ En el uso Público se añade el equipamiento funerario, quedando la siguiente descripción:

- Dentro de estos usos comunes se incluyen todos los destinados a equipamientos comunitarios: administrativo, docente, cultural, religioso, sanitario, asistencial, espectáculos, recreativo, deportivo, funerario, etc.

3.7.5/ En el artículo referido a los vallados en suelo urbano, pasa a admitirse que en aquellas parcelas que cuentan con linderos a calles no urbanizadas, se contempla la excepción de realizar los mismos con materiales ligeros de manera transitoria. Se añade, por tanto, a dicho artículo el siguiente enunciado:

- En aquellas parcelas cuyos linderos no tengan frente a viales urbanizados se permitirá igualmente la solución anterior, de manera provisional mientras permanezca dicha condición.

3.10.3.15/ Se matiza lo que se considera un aumento sustancial de una actividad desarrollada en suelo urbano dentro de la ordenanza de casco tradicional, añadiendo el siguiente texto:

- entendiéndose como tal el incremento en más de un 15% de la actividad productiva inicialmente autorizada o de la superficie ocupada de parcela.

3.10.3.15/ Se añade el uso J, definido anteriormente, a las condiciones de usos permitidos en la ordenanza de casco tradicional en suelo urbano, quedando:

- Uso Industrial, Clases E, F, G, I, y J

3.10.4.15/ Se añade el uso J, definido anteriormente, a las condiciones de usos permitidos en la ordenanza borde de casco en suelo urbano, quedando::

- Uso Industrial, Clases E, F, G, I, y J.

3.10.4.16/ En las condiciones estéticas de la ordenanza de borde de casco, se añade:

- Como excepción, se permitirá el uso de chapa metálica en las fachadas lateral y posterior de las construcciones de tipo agrícola, y nunca en los frentes a vía pública, a partir de una altura mínima de 3 m.

3.12.3.1/ Se modifica la redacción del articulado, que hace referencia a la formación de núcleo de población, para incorporar la definición existente en las Directrices de Ordenación de Palencia.

- ELIMINADO

~~Se entiende que existe núcleo de población dentro del suelo rústico cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:~~

~~-cuando el área edificada presente una densidad superior a una edificación por parcela de las consideradas como mínimas en las presentes Normas.~~

~~-cuando el asentamiento contenga dos o más edificios que presenten una distancia inferior a 200 mts. entre sí.~~

~~-cuando la distancia de una edificación a la línea que delimite las zonas clasificadas como suelo urbano ó suelo urbanizable sea inferior a 200 mts.~~

~~En el caso de construcciones agropecuarias, se considerará que, a los efectos de formación de núcleo de población, constituye un único cuerpo de edificación, la disposición de construcciones anexas (tales como silos, graneros, etc) a la edificación principal y que estén vinculadas a una única explotación.~~

- AÑADIDO

Los criterios para evitar la formación de núcleo de población, se concretan en las siguientes condiciones, sin perjuicio de limitaciones que puedan imponerse como consecuencias de otras legislaciones.

Para evaluar la relación de proximidad se establece un procedimiento de verificación de dos condiciones de forma simultánea: 1ª la existencia de viviendas con acceso desde un mismo tramo del camino o viario de acceso; 2ª la proximidad de esas viviendas al camino o viario de acceso.

Se considera que no se puede realizar ninguna nueva edificación de uso residencial ni conceder licencia de vivienda aislada si se cumplen alguna de estas dos situaciones medidas sobre un tramo de 500 m del camino o vía de acceso con origen en el acceso a la parcela en la que se pretende la nueva edificación:

1ª: la existencia de más de 3 viviendas en la franja de 50 m de fondo

2ª: que en ese mismo tramo exista acceso para más de 6 viviendas

3.12.4/ Respecto del artículo referente a las limitaciones generales de edificación en suelo rústico, se matizan las características de aisladas, incluyendo las consideraciones de las DOPPA, tales como distancias mínimas, y retranqueos. El artículo queda con la siguiente redacción:

- Como limitaciones generales de aquellas edificaciones que se permitan en función de la categoría de suelo rústico en que se ubiquen, se encuentran las siguientes:

- Las edificaciones mantendrán el carácter de aisladas, ~~cumpliendo los retranqueos que se especifican en cada categoría~~ y respetarán unas distancias mínimas a caminos, acequias, que será, con carácter general de un mínimo de 10 m, sin perjuicio de limitaciones mayores establecidas por las legislaciones sectoriales. En todo caso la edificación se retranqueará un mínimo 5 m de los linderos, y respetará un retranqueo de 10 m al frente de parcela.

~~-La altura máxima permitida será de 7 mts.~~

~~-El número máximo de plantas será de dos (P. baja + 1)~~

~~-La pendiente de cubierta máxima será de 30º~~

-Los vallados de parcela deberán ser vegetales, o bien con materiales tradicionales (piedra o tapial), o bien con elementos diáfanos. En los vallados que no se realicen con elementos vegetales éstos no alcanzarán una altura superior a 2 mts.

Se situarán a una distancia mínima de 4,00 m. desde los caminos de acceso.

-En las edificaciones se emplearán materiales y soluciones constructivas que guarden relación con el medio en el que se implantan y respeten sus valores paisajísticos.

3.12.5.1/ Respecto de las instalaciones agrícolas se matiza la ocupación máxima de parcela, pasando del 20% al 50%; se añaden los límites de las alturas de las construcciones; se eliminan los retranqueos señalados; se reduce de 1.000 m. a 200 m. la distancias al suelo urbano de los usos ganaderos, con matizaciones. El texto queda:

-Se permiten las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas.

-La ocupación máxima de parcela para almacenes o instalaciones agrícolas será del 50%.

-La edificabilidad máxima de parcela para almacenes o instalaciones agrícolas será de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. (Los parámetros de ocupación y edificabilidad máxima se aplicarán sobre la parcela de actuación).

-La altura máxima permitida para cualquier construcción agraria será de 7 m. a cornisa, con un máximo de 9 m. a cumbre.

-Se permite la construcción de casetas de aperos de labranza, con una superficie construida máxima de 15 m<sup>2</sup>. (Sobre este tipo de construcciones no son exigibles las condiciones de parcela mínima).

~~Los retranqueos serán como mínimo de siete (7) metros a todos los linderos.~~

3.12.5.2/ En lo referente a viviendas unifamiliares en suelo rústico se elimina la limitación existente de superficie máxima de 250 m<sup>2</sup>; se aumenta la ocupación máxima pasando del 1,5% al 10%; se incorporan al texto condiciones de edificación. El enunciado queda:

- La ocupación máxima de parcela para uso de vivienda será del 10%, y la edificabilidad máxima de parcela para uso de vivienda será de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. ~~En cualquier caso, la superficie construida máxima de la vivienda será de 250 m<sup>2</sup>.~~

~~Los retranqueos serán como mínimo de siete (7) metros a todos los linderos.~~

La altura máxima permitida será de 7 mts.

El número máximo de plantas será de dos (P. baja + 1)

La pendiente de cubierta máxima será de 30°

## **PUNTO 4**

En el grado de protección ambiental recogido en las condiciones de protección y conservación de edificaciones se incluye la posibilidad de reconstrucción de la fachada a conservar, siempre y cuando sea autorizada por el ayuntamiento, a la vista de los informes técnicos presentados. Se incorpora el siguiente texto:



- Cuando en algún edificio con protección ambiental el estado de conservación de la fachada no aconseje o permita su mantenimiento, se podrá solicitar su desmontaje y posterior reconstrucción con los mismos materiales, forma y dimensiones que tenía en origen.

Este tipo de obra tendrá siempre un carácter excepcional, por lo que deberá solicitarse de forma debidamente justificada y, en caso de ser aprobada, quedará siempre sujeta a que se cumplan las garantías que el Ayuntamiento considere conveniente requerir para asegurar el cumplimiento de las condiciones que sean impuestas, reproduciéndose en cualquier caso con exactitud los elementos fundamentales de la fachada y el volumen exterior envolvente.

En caso de ser permitida, deberá presentarse de manera previa cuanta documentación se haya estimado oportuna para garantizar la reproducción de manera fidedigna del estado previo de la fachada, tales como planos de levantamiento de alzados y detalles constructivos de la fachada debidamente acotados, documentación fotográfica detallada, detalle del acopio de materiales a incorporar, etc.

En ningún caso se concederá licencia de desmontaje de fachada cuando se considere imposible realizar la reconstrucción por la clase de materiales o técnicas constructivas con las que el elemento catalogado esté realizado.

Se había observado que desde la implantación de las normas, aunque las consultas y quejas al respecto han sido muchas, sólo se ha actuado de manera integral con mantenimiento de la fachada en un único caso. El alto coste que supone los trabajos de apeo de la fachada y el estado mala conservación que en muchos casos presentan los pobres materiales empleados, no hacen atractiva la rehabilitación de los mismos, quedando en desuso, y generando la imagen de deterioro que evidencian muchos de ellos.

Dado que es real que en muchos de los casos las técnicas actuales de construcción posibilitan su reconstrucción de manera exacta es por lo que se estima conveniente y oportuno acceder a que en determinadas situaciones debidamente justificadas, se posibilite el derribo y reconstrucción de la fachada, en aras del mantenimiento de la imagen urbana de la localidad.

## **8/ CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 173 DEL RUCyL. (PUNTO 1)**

El artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León señala:

*Para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que cambien el uso del suelo, debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, y deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento, o en un sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable colindante. A tal efecto:*

*a) En los Conjuntos Históricos declarados Bien de Interés Cultural, el incremento de las reservas puede ser dispensado cuando se justifique su incompatibilidad con la protección del Conjunto, y siempre que la Consejería competente en materia de patrimonio cultural informe favorablemente la Modificación.*

*b) En el resto del suelo urbano consolidado, debe exigirse un incremento de las reservas cuando aumente el número de viviendas en 5 ó más, o cuando aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se*

*incremente 500 metros cuadrados o más. En tal caso debe aplicarse el más restrictivo de los siguientes módulos:*

*1º. Cuando se aumente la superficie edificable, por cada 100 metros cuadrados de aumento debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.*

*2º. Cuando se aumente el número de viviendas, por cada nueva vivienda debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios*

### **PUNTO 1**

En el caso de la modificación en la calle Alto Mahón, la superficie que se incorpora a la ordenanza de Casco Tradicional es de 275 m<sup>2</sup>, y por lo tanto inferior a 500 m<sup>2</sup> como establece el RUCyL. Tampoco se aumenta el número de viviendas en 5 o más.

Es por ello, por lo que no se observa la necesidad de realizar un incremento de las reservas en dicha zona.

### **PUNTO 2**

La supresión de la línea de carreteras en las parcelas afectadas no supone un aumento de la edificabilidad, dado que en las NN.UU de Villarramiel, ésta es función del fondo máximo edificable, y en las parcelas afectadas se aplicaba a partir de dicha limitación. Con la supresión, dicho fondo edificable pasa a ser medido desde la alineación oficial.

## **9/ ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN**

La Modificación planteada no altera el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes, ni varía de manera sustancial la estructura global propuesta para el Casco Urbano, ya que:

- La superficie afectada que se incorpora como suelo urbano al ya existente es muy reducida comparándolo con el total.
- La integración en la trama urbana es total, ya que no conlleva la realización de ningún servicio urbanístico al recurrir a las redes de infraestructuras ya disponibles en la zona en que se implantan.

## **10/ TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

El artículo 58 recoge el procedimiento de elaboración y aprobación de las modificaciones de planeamiento remitiendo la dicha tramitación a la establecida para su primera aprobación.

En este sentido, el artículo 52 determina que el Ayuntamiento debe acordar la aprobación inicial antes de 3 meses desde la presentación de la documentación y abrir inmediatamente un periodo de información pública en el BOCyL, BOP y Diario de mayor difusión en la provincia durante un mes. Deberá igualmente remitirse el documento a la CTU para la emisión de informe a la aprobación inicial en lo relativo al modelo territorial de Castilla y León, aprobarse provisionalmente por el Ayuntamiento y volver a remitir a la CTU para la aprobación definitiva en el plazo de 3 meses máximo.

## 11/ CONCLUSIÓN

Con lo especificado en esta Memoria y la documentación gráfica adjunta, queda, a juicio del Arquitecto que suscribe, suficientemente definida la Modificación Puntual de las NN.UU. de Villarramiel propuesta.

Palencia, febrero de 2015

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Salceda Adán', written in a cursive style.

Javier Salceda Adán  
Arquitecto colegiado 3.372 COAL

## **ANEXO I. FICHAS CATASTRALES**

## **ANEXO 2. PLANOS NNSS MODIFICADOS**

- PLANO 6. ORDENACIÓN. 1/2000
- PLANO 7. ORDENACIÓN. A 1/1000
- PLANO 8. ORDENACIÓN. B 1/1000
- PLANO 9. CLASIFICACIÓN DE SUELO. 1/2000