

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO GENERAL:  
**MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE PINO DEL RÍO (NUM)  
EN EL ÁMBITO DEL SECTOR Nº 1 DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

MUNICIPIO:  
**PINO DEL RÍO | PALENCIA**

PROMOTOR:  
**AYUNTAMIENTO DE PINO DEL RÍO**

ARQUITECTOS del EQUIPO REDACTOR:  
**FERMÍN ANTUÑA ANTUÑA  
EDUARDO GARCÍA GARCÍA  
ROBERTO SIMÓN ABRIL, de DIMENSIÓN INGENIERÍA S.L.**

FECHA:  
**MARZO 2015**

FASE DE TRAMITACIÓN:  
**NUEVO PERÍODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA  
Y POSTERIOR APROBACIÓN PROVISIONAL**

*CONTENIDO DEL DOCUMENTO*

- Documentación escrita:  
**MV. MEMORIA VINCULANTE**
- Documentación gráfica:  
*Estado actual*  
**Pea-1. Estructura urbana y zonificación. Estado actual..... 1/1.000**  
*Estado propuesto*  
**Pep-1. Estructura urbana y zonificación. Estado propuesto ..... 1/1.000**  
**Pep-2. Zonificación acústica. Cumplimiento Ley de Ruido de CyL..... 1/1.000**  
**Pep-3. Síntesis de determinaciones urbanísticas..... 1/500 y 1/1.000**  
**Pep-4. Esquemas de servicios urbanos ..... 1/500**

**MEMORIA VINCULANTE****ÍNDICE**

<b>1. INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>4</b>
1.1. Iniciativa de la Modificación de las NUM y equipo redactor	
1.2. Contenido documental de la Modificación de las NUM	
1.3. Marco normativo	
a) Normativa urbanística y sobre régimen de suelo	
b) Normativa e instrumentos de ordenación del territorio	
c) Normativa sectorial	
<b>2. ANTECEDENTES</b> .....	<b>8</b>
2.1. Avance de la Modificación de las NUM	
2.2. Aprobación inicial de la Modificación por el Ayuntamiento de Pino del Río	
2.3. Cambios solicitados por el Ayuntamiento con posterioridad a la aprobación inicial	
<b>3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR 1 DEL SUNC DE LAS NUM DE PINO DEL RÍO</b> .....	<b>11</b>
3.1. Determinaciones urbanísticas de las NUM vigentes	
3.2. Situación, parcelas incluidas en el sector 1 y construcciones existentes	
<b>4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NUM PROPUESTA</b> .....	<b>13</b>
4.1. Objetivos de la Modificación de las NUM	
a) Cambio de categoría de 5 parcelas: de SUNC a SUC	
b) Delimitación del sector nº 1 de SUNC	
c) Sustitución de la reserva de equipamiento público por espacio libre público	
4.2. Criterios de la ordenación urbanística establecida en la Modificación propuesta	
<b>5. INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NUM PROPUESTA</b> .....	<b>15</b>
<b>6. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NUM QUE SE ALTERAN</b> .....	<b>16</b>
6.1. Determinaciones de ordenación general	
a) Cambio de categoría de 5 parcelas: de SUNC a SUC	
b) Delimitación del sector 1 del SUNC	
6.2. Determinaciones de ordenación general potestativas	
a) Supresión del sistema local de equipamiento público	
<b>7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 172 Y 173 DEL RUCYL</b> .....	<b>20</b>
7.1. Cumplimiento del artículo 172	
7.2. Cumplimiento del artículo 173	
<b>8. ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECIDA EN LA MODIFICACIÓN DE LAS NUM</b> .....	<b>22</b>
8.1. Parcelas que se categorizan como SUC	
c) Determinaciones de ordenación general	
b) Determinaciones de ordenación detallada	
8.2. Sector nº 1 del SUNC	
a) Determinaciones de ordenación general	
b) Determinaciones de ordenación detallada	

<b>9. ESTADO ACTUAL DE LAS NUM Y ESTADO PROPUESTO EN LA MODIFICACIÓN .....</b>	<b>27</b>
9.1. Artículos 5.1, 5.2 y 5.3 de la Normativa de las NUM: estado actual	
9.2. Artículos 5.1, 5.2 y 5.3 de la Normativa de las NUM: estado propuesto	
<b>10. INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE .....</b>	<b>33</b>
<b>11. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL .....</b>	<b>34</b>
11.1. Ley 5/2009, del ruido de Castilla y León	
11.2. Orden VIV/561/2010, sobre condiciones básicas de accesibilidad	
11.3. Decreto 28/2010, sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León	
<b>12. ASPECTOS RELATIVOS AL MEDIO AMBIENTE.....</b>	<b>40</b>
12.1. Impactos sobre los elementos y variables ambientales	
12.2. Medidas preventivas y correctoras	
12.3. Sobre el trámite ambiental de la Modificación propuesta	
<b>13. AUSENCIA DE AFECCIÓN EN CUANTO A RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS .....</b>	<b>43</b>
13.1. Riesgos naturales	
13.2. Riesgos tecnológicos	
13.3. Conclusión	
<b>14. CATÁLOGO Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO .....</b>	<b>44</b>
<b>15. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. ISE .....</b>	<b>45</b>
15.1. Contenido del ISE según el RUCyL	
15.2. Contenido del ISE según el <i>Reglamento de valoraciones de la Ley de suelo</i>	
<b>16. RESUMEN EJECUTIVO.....</b>	<b>47</b>

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. Iniciativa de la Modificación de las NUM y equipo redactor

La presente *Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales (NUM) de Pino del Río en el ámbito del sector 1 del suelo urbano no consolidado* es un instrumento de planeamiento urbanístico general que se redacta por iniciativa del Ayuntamiento de Pino del Río, según contrato administrativo de servicios firmado el 11 de junio de 2014 entre el Ayuntamiento de Pino del Río y la empresa Dimensión Ingeniería S.L, con CIF B-34203794 y domicilio en C/ Jardines nº 34 bajo, 34004-Palencia, tfno. 979-166147.

El equipo redactor está formado por los siguientes arquitectos:

- Fermín Antuña Antuña, colegiado nº 2618 del COACYLE, con NIF 9.386.948-G, que asume las funciones de dirección y coordinación del trabajo, e-mail: fermin.antuna@gmail.com.
- Eduardo García García, colegiado nº 2911 del COACYLE, con NIF: 12.401.495-X, e-mail: edu\_gg@gmx.net.
- Roberto Simón Abril, colegiado nº 3513 del COAL, con NIF 12.722.488-S, de la empresa Dimensión Ingeniería S.L, e-mail: rsimon@dimension-ing.net.

### 1.2. Contenido documental de la Modificación de las NUM

La Modificación de las NUM de Pino del Río propuesta contiene la documentación exigida en el apartado 3 del artículo 169 del RUCyL, que establece:

*“3. Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:*

*a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.*

*b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:*

*1º. La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.*

*2º. La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.*

*3º. El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.”*

### 1.3. Marco normativo

#### a) Normativa urbanística y sobre régimen de suelo

La normativa urbanística de la Comunidad de Castilla y León está constituida por:

- *Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL)*, modificada por Ley 10/2002, de 10 de julio; Ley 21/2002, de 27 de diciembre; Ley 13/2003, de 23 de diciembre; Ley 13/2005, de 27 de diciembre; y Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (LMUS).
- *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.*
- *Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL)*, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, y modificado parcialmente por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre; Decreto 68/2006, de 5 de octubre, y Decreto 45/2009, de 9 de julio.

La normativa estatal sobre régimen de suelo está constituida por:

- *TRLS/2008: Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo*; modificado parcialmente por el Real Decreto-Ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo.
- *Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.*
- *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.*

#### b) Normativa e instrumentos de ordenación del territorio

La normativa de ordenación del territorio en Castilla y León está constituida por:

- *Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León*; modificada por Ley 13/2003, de 23 de diciembre; Ley 9/2004, de 28 de diciembre; Ley 13/2005, de 27 de diciembre; Ley 14/2006, de 4 de diciembre, y Ley 3/2010, de 26 de marzo.
- *Ley 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León.*
- *Ley 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.*

Los instrumentos de ordenación del territorio aplicables al municipio de Pino del Río son:

- *DOASP: Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de la provincia de Palencia*, aprobadas por Decreto 6/2009, de 23 de enero, publicadas en BOCyL de 28.01.2009, y corrección de errores en BOCyL de 20.05.2009.

### c) **Normativa sectorial**

La normativa sectorial que debe tenerse en cuenta tanto en el contenido como en la tramitación de la presente Modificación de las NUM de Pino del Río es la siguiente:

#### • **Patrimonio cultural**

*Normativa autonómica:*

- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Decreto 37/2007, de 19 abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

#### • **Ruido**

*Normativa estatal:*

- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido.
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 del ruido en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 del ruido en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

*Normativa autonómica:*

- Ley 5/2009, de 4 de junio, del ruido de Castilla y León.

#### • **Accesibilidad universal y supresión de barreras**

*Normativa estatal:*

- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

*Normativa autonómica:*

- Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras.
- Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

- **Riesgos**

*Normativa autonómica:*

- Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León (en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado).

- **Ambiental**

*Normativa estatal:*

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

*Normativa autonómica:*

- Ley 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

- **Equipamiento comercial**

*Normativa autonómica:*

- Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.

- **Vivienda**

*Normativa estatal:*

- Decreto-Ley 1/2013, de 31 de julio, de medidas urgentes en materia de vivienda.
- Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

*Normativa autonómica:*

- Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León.
- Decreto-Ley 1/2013, de 31 de julio, de medidas urgentes en materia de vivienda.

## 2. ANTECEDENTES

### 2.1. Avance de la Modificación de las NUM

El Avance de la Modificación de las NUM, que recogía las principales propuestas de la ordenación urbanística para el ámbito territorial del sector nº 1, se presentó en el Ayuntamiento de Pino del Río el día 2 de julio de 2014, como primera fase del trabajo contratado, obteniendo la conformidad del Ayuntamiento, según escrito del secretario municipal de fecha 9 de julio de 2014.

### 2.2. Aprobación inicial de la Modificación por el Ayuntamiento de Pino del Río

El Documento completo de la Modificación de las NUM se presentó en el Ayuntamiento de Pino del Río el 30 de julio de 2014, como segunda fase del trabajo contratado, y fue aprobado inicialmente por acuerdo del Pleno el 10 de septiembre de 2014. Se publicó en el BOCyL del día 24 de septiembre de 2014.

Previamente al acuerdo de aprobación inicial, el Ayuntamiento de Pino del Río solicitó los informes previstos en la Orden FOM/208/2011, de 22 de febrero, *Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico*.

Todos los informes evacuados han sido favorables, si bien en dos de ellos se señalan las siguientes cuestiones:

- *Informe del Servicio Territorial de Fomento de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León*, de 12 de agosto de 2014.

En su apartado 4, este Informe señala dos observaciones:

- a) Revisar los índices de edificabilidad asignados a las parcelas que pasan a SUC.

En este nuevo Documento de la Modificación se ha optado por cambiar las ordenanzas asignadas a las parcelas que pasan a ser suelo urbano consolidado SUC, respecto a las que se habían asignado en el Documento aprobado inicialmente, del siguiente modo:

- Para las cuatro parcelas de C/ Eras de Arriba se asigna la ordenanza Z.O.2, grado 1, con índice de edificabilidad 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (en vez de la anterior ordenanza Z.O.1).
- Para la parcela en la C/ Carretera se asigna la ordenanza Z.O.1, grado 1, con índice de edificabilidad 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (en vez de la anterior ordenanza CT).

- b) Incorporar a la documentación gráfica un plano de los servicios urbanos previstos y los puntos de conexión con las redes existentes.

Se recoge en el nuevo plano Pep-4 un esquema de los servicios urbanos propuestos de abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad y telecomunicaciones, y alumbrado público, así como los puntos de enganche con los servicios urbanos existentes, cuyo trazado actual también se recoge en este plano.

- *Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero*, de 30 de septiembre de 2014.

En el apartado final de conclusiones, como condicionante, señala “*con carácter urgente, y en todo caso previamente a la conexión a la red de saneamiento municipal del área objeto de planeamiento, a la limpieza de la fosa séptica de la ‘Cascajera’, garantizando el correcto funcionamiento de la misma*”.

Por tanto, esta condición debe ser cumplida por el Ayuntamiento de Pino del Río antes del comienzo de las obras de urbanización del sector 1.

### **2.3. Cambios solicitados por el Ayuntamiento con posterioridad a la aprobación inicial**

Convocada por el Ayuntamiento de Pino del Río, el 21 de enero de 2015 se celebró en las dependencias municipales una reunión en la que participaron responsables municipales (el alcalde y el secretario municipal), algunos propietarios de parcelas incluidas en el sector 1 y miembros del equipo redactor de la Modificación.

En la reunión se tomaron las siguientes decisiones relativas a la Modificación de las NUM:

**1º.** Excluir íntegramente del sector 1 la parcela catastral 5019, como ha solicitado su propietario y con el consentimiento de los propietarios presentes. Esta parcela pasará en su totalidad a incluirse en la categoría de SUC. En el Documento aprobado inicialmente una parte de esta parcela se incluía dentro del sector 1 y otra parte en el SUC.

**2º.** Suprimir el viario proyectado que conectaba en sentido este-oeste el interior del sector con la c/ Eras de Arriba.

**3º.** Establecer un único sector de suelo urbano no consolidado SUNC, en vez de dos sectores independientes (la solución de dos sectores había sido la apuntada desde el inicio por los técnicos de la Diputación y por el Ayuntamiento de Pino del Río). Los representantes municipales y los propietarios presentes en la reunión manifestaron que los dos propietarios de las tres parcelas catastrales incluidas, según el Documento aprobado inicialmente, en el sector 1-B (propietario de parcelas 5008 y 5013, y propietario de parcela 5009), están de acuerdo con esta nueva solución -establecimiento de un único sector- y, por tanto, apoyarán el desarrollo urbanístico.

4º. La parte de la parcela 5029 situada al sur-oeste del sector no es propiedad de la Junta Vecinal (como se había informado al equipo redactor y recogido en el Documento aprobado inicialmente), sino de un propietario particular. Es la parcela 18329-02. En la reunión se solicitó la eliminación del espacio libre de uso público previsto en ella según el Documento aprobado inicialmente, y por tanto, la reordenación de este espacio libre.

Estos cuatro aspectos implican modificar la ordenación urbanística establecida en el Documento de la Modificación de las NUM aprobado inicialmente: nuevas determinaciones de ordenación general y detallada para el único sector de SUNC, reordenación del espacio libre de uso público y de las parcelas edificables, distinta solución para la reserva legal obligatoria de vivienda con protección pública VPP, previsión de un mayor número de plazas de aparcamiento de uso público por aumento de la edificabilidad, etc.

En consecuencia, se ha redactado el presente Documento completo de la Modificación de las NUM que, al suponer *“una alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente”*, deberá someterse de nuevo a información pública por plazo de un mes, *“sin necesidad de repetir la aprobación inicial ni de volver a solicitar los informes citados en el artículo 153”* (artículo 158.2 del RUCyL).

### 3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR 1 DEL SUNC DE LAS NUM DE PINO DEL RÍO

#### 3.1. Determinaciones urbanísticas de las NUM vigentes

El municipio de Pino del Río cuenta con Normas Urbanísticas Municipales (NUM) aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Palencia el 3 de noviembre de 2005.

Los terrenos objeto de la presente Modificación de las NUM constituyen el sector nº 1 del suelo urbano no consolidado (SUNC), con uso predominante residencial. Las NUM no establecen la ordenación detallada del sector, sino que la remiten a un posterior instrumento de planeamiento de desarrollo (Estudio de Detalle).

En la *Ficha de características del desarrollo del sector 1* (art. 5.3 de la Normativa de las NUM), la superficie del sector nº 1 es de 13.481,00 m<sup>2</sup>. Según la documentación gráfica de la Modificación, elaborada sobre plano original de las NUM (formato dwg) y plano facilitado por la Gerencia Territorial del Catastro de Palencia, y con el ajuste de la delimitación del lindero oeste del sector propuesto en esta Modificación, la superficie total incluida en el ámbito de la Modificación es de **14.203,4 m<sup>2</sup>**, algo mayor que la señalada en las NUM.

La Ficha de las NUM prevé una superficie de sistema local de espacios libres públicos de 2.197,40 m<sup>2</sup> y de sistema local de equipamientos públicos de 500,00 m<sup>2</sup>, sumando ambos un total de **2.697,40 m<sup>2</sup>**, aspecto a tener en cuenta respecto al cumplimiento del art. 172 del RUCyL, que se justifica en un apartado específico de esta MV.

#### 3.2. Situación, parcelas incluidas en el sector 1 y construcciones existentes

El sector 1 de las NUM se encuentra al noroeste del núcleo de Pino del Río, entre las calles Carretera y Eras de Arriba, limita al oeste y noroeste con suelo rústico con protección especial (sigla S.R.-4), al noreste con suelo urbano, al este con la calle Eras de Arriba, y al sur y sureste con suelo urbano calificado como Casco Tradicional.

En las siguientes parcelas del sector existen edificaciones de distinta naturaleza:

- En la parcela 5010 existe una nave agrícola que ocupa prácticamente toda la superficie de la parcela, con acceso desde la calle Eras de arriba.
- En la parcela 18329-01, con acceso desde la calle Carretera, existe una vivienda con una edificación trasera destinada a almacén.
- En las parcelas 5008, 5009, 5015 y 5016 se conservan las pequeñas construcciones tipo caseta vinculadas al uso anterior de las parcelas como eras.

El ámbito de la Modificación de las NUM propuesta incluye las parcelas y superficies recogidas en el siguiente cuadro:

Parcelas incluidas en el ámbito de la Modificación de las NUM			
Nº parcela catastral	Propietario	Superficie	%
5008	Juan Carlos Gutierrez	836,00	5,89%
5009	Lucinio Ruiz Gutierrez	1.099,00	7,74%
5010	José Ramón Ibáñez Luengo	420,00	2,96%
5011	Virginio Montero Ruiz	329,00	2,32%
5012	Efren Ruiz Luis	412,00	2,90%
5013	Juan Carlos Gutierrez	840,00	5,91%
5014	Moises Alonso Herrero	1.220,00	8,59%
5015	Angela Alonso González	844,00	5,94%
5016	Florentina Gutierrez García	480,00	3,38%
5017	Fernando Gutierrez Montero	357,00	2,51%
5018	Fernando Gutierrez Montero	310,00	2,18%
5019	Francisco Montero Macho	1.128,00	7,94%
5023	Marciano Maldonado Herrero	306,00	2,15%
5024	Marciano Maldonado Herrero	333,00	2,34%
5123	Fernando Gutierrez Montero	623,00	4,39%
5029	Junta Vecinal de Pino del Río	3.420,00	24,08%
18329-01	Saturnina y Gertrudis Luengo Diez	368,00	2,59%
18329-02	Hermanos Laso Luengo	730,00	5,14%
vía pública c/Carretera	dominio público municipal	148,40	1,04%
	total ámbito de la Modificación	<b>14.203,40</b>	100,00%

## 4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NUM PROPUESTA

### 4.1. Objetivos de la Modificación de las NUM

Los objetivos de la Modificación de las NUM propuesta son los siguientes:

#### a) Cambio de categoría de 5 parcelas: de SUNC a SUC

Se excluyen del SUNC las parcelas que cumplen los requisitos legales y reglamentarios para ser incluidas en la categoría de suelo urbano consolidado (SUC) según el artículo 25 del RUCyL: son cuatro parcelas situadas al este del sector con frente a la calle Eras de Arriba (parcelas 5010, 5011, 5012 y 5019) y una parcela situada al sur en la calle Carretera nº 1 (parcela 18329-01).

En el correspondiente apartado de esta Memoria vinculante se justifica el cumplimiento del artículo 173 del RUCyL, respecto de estas parcelas que pasan íntegramente a SUC.

#### b) Delimitación del sector nº 1 de SUNC

Excluidos los terrenos que se categorizan como SUC, el sector nº 1 de SUNC quedará integrado por el resto de terrenos que conforman dicho sector en las NUM vigentes.

Se realiza un ligero reajuste del lindero oeste de la delimitación del sector, respecto a la recogida en las NUM vigentes, con las siguientes finalidades:

- Incluir totalmente la parcela 18329-02, ya que según las NUM vigentes una parte de esta parcela estaría fuera del sector.
- Adaptar la delimitación a la topografía de esta zona.
- En la zona noroeste, incluir totalmente la parte de la parcela 5029 (de la Junta vecinal) que limita con la acequia existente.

La Modificación de las NUM establece las determinaciones de ordenación general del nuevo sector, como exige la normativa urbanística, y también las determinaciones de ordenación detallada, de modo que no resulte necesario ningún instrumento de planeamiento de desarrollo posterior (artículo 128.1 del RUCyL).

### **c) Sustitución de la reserva de equipamiento público por espacio libre público**

La Ficha del sector 1, art. 5.3 de las NUM, prevé un sistema local de equipamiento público de 500 m<sup>2</sup>, señalando el art. 5.2 de las NUM que “*sería conveniente que el dotacional quedara en el centro del sector y bien comunicado con el centro del pueblo*”.

Los responsables del Ayuntamiento de Pino del Río han manifestado que no existe ningún interés público en conseguir este equipamiento público, ya que no hay necesidad de suelo dotacional público: no se detecta ninguna demanda dotacional que lo justifique.

Por tanto, se elimina esta determinación de las NUM vigentes y, al amparo del artículo 106.3 del RUCyL, se destinará toda la superficie del sistema local de equipamiento público a incrementar la superficie del sistema local de espacio libre público.

## **4.2. Criterios de la ordenación urbanística establecida en la Modificación propuesta**

Los criterios adoptados para establecer la ordenación urbanística en esta Modificación de las NUM, especialmente la ordenación detallada del sector de SUNC, han sido los siguientes:

- Plena autonomía de funcionamiento del sector y óptima inserción en la trama urbana: previsión de un viario público que conecta el sector desde el sur en la calle Carretera con la parte norte de la calle Eras de Arriba.
- Articulación de la ordenación detallada e integración en el entorno: diseño del espacio libre público como elemento que articula la ordenación urbanística integrándola en su entorno, sirviendo como pieza de transición con el suelo rústico colindante al oeste, solución adecuada desde el punto de vista paisajístico y de protección del medio ambiente.
- Sostenibilidad y sencillez de la red viaria: se ha proyectado un viario público de coexistencia peatones-vehículos, constituido por plataforma única con anchura de 7,00 metros (salvo en el último tramo que conecta con la calle Eras de Arriba que tiene 6,30 metros), y previsión en la red viaria de los aparcamientos de uso público exigidos.

## 5. INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NUM PROPUESTA

La conveniencia de la Modificación de las NUM de Pino del Río propuesta encuentra su fundamento en el interés público que la ampara, que puede acreditarse con los siguientes motivos:

- **1º.** Se adecua la clasificación del suelo a la realidad y características de hecho de los terrenos incluidos en el ámbito de la Modificación propuesta. En efecto, el art. 20 del RUCyL establece que *“mediante la técnica de la clasificación del suelo se determina el régimen urbanístico más adecuado a las características de hecho y aptitudes de cada terreno, incluyéndolo en alguna de las siguientes clases de suelo: a) suelo urbano, dentro del cual se distinguen las siguientes categorías: 1ª. Suelo urbano consolidado. 2ª Suelo urbano no consolidado”*. Y el art. 22 del RUCyL ahonda en este aspecto al exigir, como uno de los criterios generales para establecer la clasificación del suelo, *“considerar las características de hecho y las aptitudes potenciales de cada terreno, tanto en sí mismas como en relación a su entorno y al conjunto del término municipal”*.

Este argumento es especialmente relevante para el cambio de las cinco parcelas de SUNC a SUC: la Modificación de las NUM establece la categoría de suelo urbano adecuada teniendo en cuenta las características de hecho y las aptitudes de estas parcelas.

- **2º.** La sustitución del sistema local de equipamiento público previsto en las NUM vigentes por un incremento de superficie del sistema local de espacio libre público, responde a un específico interés municipal al respecto, al poner de manifiesto la inexistencia de demanda alguna de uso dotacional público en este sector.
- **3º.** Se ordenan urbanísticamente unos terrenos que gozan de un importante valor posicional dentro de Pino del Río, en un enclave vacío dentro de la trama del suelo urbano del municipio. En este sentido, la Modificación propuesta está en plena sintonía con la reciente *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*, que en el nuevo apartado 4 del art. 34 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, ha establecido como uno de los criterios rectores de la ordenación urbana el siguiente objetivo: *“4. El planeamiento general tendrá como objetivo favorecer la consolidación de los núcleos urbanos existentes (...), con especial atención a los espacios urbanos vulnerables, a la recuperación de los espacios vacíos insertos en la trama urbana y a la rehabilitación y reutilización de los inmuebles abandonados o infrautilizados.”*
- **4º.** El cambio de las cinco parcelas de SUNC a SUC facilitará notablemente la fase posterior de gestión urbanística (ejecución física y jurídica del planeamiento), al incluir en el sector de SUNC las parcelas cuyos propietarios han manifestado interés en el desarrollo urbanístico de los terrenos.

## 6. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NUM QUE SE ALTERAN

En este apartado se justifican de forma pormenorizada, como exige la normativa urbanística, las determinaciones de las NUM de Pino del Río que se alteran, reflejando en un apartado posterior el estado actual de las NUM y el propuesto en la Modificación (artículo 169.3.b) 2º del RUCyL).

### 6.1. Determinaciones de ordenación general

#### a) Cambio de categoría de 5 parcelas: de SUNC a SUC

El artículo 25.1.a) del RUCYL establece:

*“1. Dentro del suelo urbano, deben incluirse en la categoría de suelo urbano consolidado:*

*a) Los terrenos que tengan la condición de solar, así como los que puedan alcanzar dicha condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.”*

La condición de solar se detalla en el artículo 24 del RUCyL (para municipios con planeamiento general), que también transcribimos:

*“Artículo 24. Condición de solar*

*1. Tienen la condición de solar las superficies de suelo urbano consolidado legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente, y que cuenten con:*

*a) Acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones:*

*1ª. Estar abierta sobre terrenos de uso y dominio público.*

*2ª. Estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico.*

*3ª. Ser transitable por vehículos automóviles, salvo en los centros históricos que delimite el planeamiento urbanístico, y sin perjuicio de las medidas de regulación del tráfico.*

*4ª. Estar pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico.*

*b) Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico:*

*1º. Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución.*

*2º. Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales.*

*3º. Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión.*

*4º. Alumbrado público.*

*5º. Telecomunicaciones.”*

Se justifica a continuación el cumplimiento de estas condiciones en las cinco parcelas que cambian de SUNC a SUC.

#### **- Parcelas 5010, 5011, 5012 y 5019, con frente a la c/ Eras de arriba**

Estas parcelas cuentan con acceso por la calle Eras de arriba, vía urbana que cumple las cuatro condiciones reglamentarias (de uso y dominio público, señalada como vía pública en las NUM, transitable por vehículos, pavimentada y urbanizada). Además, la ampliación de la acera existente en el frente de estas parcelas hasta alcanzar la anchura de 1,80 metros -para cumplir la normativa actual de accesibilidad-, se realizará en cada una de estas parcelas en el momento de solicitar la licencia urbanística (art. 41 del RUCyL).

Se recoge en el plano Pep-4 el trazado de los servicios urbanos: el suministro de energía eléctrica en baja tensión y telecomunicaciones, y el alumbrado público se encuentran disponibles a pie de parcela, mientras que las redes de abastecimiento de agua y de saneamiento discurren por el lado situado en la zona Este de la calle Eras de Arriba. Por tanto, para alcanzar la condición de solar cada una de estas cuatro parcelas deberá conectarse a las redes municipales de abastecimiento de agua y de saneamiento.

Según la información municipal facilitada, estos servicios urbanos tienen condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuados para servir a las construcciones e instalaciones que prevé la Modificación de las NUM: ordenanza Z.O.2, *zona ensanche 1: baja densidad, residencial unifamiliar*, con índice de edificabilidad 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En conclusión, cada una de estas cuatro parcelas puede alcanzar la condición de solar mediante una *actuación de gestión urbanística aislada de urbanización*, que podrá desarrollarse mediante gestión pública (el Ayuntamiento) o privada (propietarios de la parcela), según la regulación establecida en los art. 211 a 215 del RUCyL para las *actuaciones aisladas de urbanización*. En el caso de gestión privada, no se requiere ningún instrumento específico de gestión, sino que basta la solicitud de la licencia urbanística y la ejecución simultánea de las conexiones señaladas (agua y saneamiento) y de cada construcción, como regulan los citados artículos del RUCyL.

#### **- Parcela 18329-01, en c/ Carretera nº 1**

Esta parcela cuenta con acceso por la vía urbana calle Carretera, que cumple las tres primeras condiciones reglamentarias (uso y dominio público, señalada como vía pública en las NUM, transitable por vehículos), mientras que presenta una ligera deficiencia en cuanto a su pavimentación y urbanización, que no es completa precisamente en el frente de la parcela.

Por tanto, también esta parcela puede alcanzar la condición de solar mediante una *actuación de gestión urbanística aislada de urbanización*, que –como las otras cuatro parcelas que pasan a SUC- se realizará mediante gestión pública (Ayuntamiento) o privada (propietario), con la misma regulación anteriormente señalada (art. 211 a 215 RUCyL para las *actuaciones aisladas de urbanización*). En el caso de gestión privada, tampoco se requiere ningún instrumento específico

de gestión bastando la solicitud de la licencia urbanística y la ejecución simultánea de la urbanización y de la construcción.

Respecto a los servicios urbanos (ver Plano Pep-4): el suministro de energía eléctrica en baja tensión y telecomunicaciones, y el alumbrado público se encuentran disponibles a pie de parcela, mientras que las redes de agua y saneamiento discurren por la calle Carretera y no se encuentran a pie de parcela. En todo caso, ya que las nuevas redes de agua y saneamiento del sector 1 se conectarán a las existentes en la calle Carretera y discurrirán por el nuevo vial al que da frente esta parcela, la conexión podrá realizarse a las nuevas redes frente a la parcela.

Según la información municipal facilitada, los servicios urbanos tienen condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuados para servir a las construcciones e instalaciones existentes (vivienda y nave-almacén), que son también permitidas por la Modificación propuesta, ya que establece para esta parcela la ordenanza Z.O.1, *zona agroganadera con tolerancia residencial*, con índice de edificabilidad 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## **b) Delimitación del sector 1 del SUNC**

El art. 122.1 del RUCyL establece:

*“1. Cuando las NUM clasifiquen suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, deben dividirlos en ámbitos para su ordenación detallada, denominados sectores, delimitándolos conforme a las reglas señaladas en el artículo 86.1”*

La delimitación propuesta para el sector 1 cumple las reglas del apartado a) del artículo 86.1, que establece:

*“a) La delimitación debe efectuarse atendiendo a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística, utilizando preferentemente como límites sistemas generales, terrenos de dominio público u otros elementos geográficos determinantes. Además se procurará incluir fincas completas y facilitar la ulterior gestión urbanística.”*

Respecto al lindero oeste y noroeste del sector, se ha realizado un ligero reajuste respecto a la delimitación recogida en las NUM vigentes, con las siguientes finalidades:

- Incluir totalmente la parcela 18329-02, ya que según las NUM vigentes una parte de esta parcela estaría fuera del sector (en suelo rústico con protección especial).
- Adaptar la delimitación a la topografía de esta zona.
- En la esquina noroeste, se incluye totalmente la parte de la parcela 5029 (de la Junta vecinal) que limita con la acequia existente para no dejar fuera del sector esa pequeña franja de terreno.

## 6.2. Determinaciones de ordenación general potestativas

### a) Supresión del sistema local de equipamiento público

El apartado a) del art. 125 del RUCyL incluye entre las determinaciones de ordenación general potestativas que pueden establecer las NUM en cualquier clase de suelo, la siguiente:

*“3ª. Criterios, normas y condiciones sobre ubicación, ordenación, urbanización o uso de las dotaciones urbanísticas previstas”.*

En consecuencia, la previsión por las NUM de Pino del Río de un equipamiento público de 500 m<sup>2</sup> de superficie, que *“sería conveniente que el dotacional quedara en el centro del sector y bien comunicado con el centro del pueblo”* (art. 5.2 de las NUM), debe entenderse como una determinación de ordenación general potestativa establecida por las NUM.

La Modificación de las NUM suprime esta determinación de ordenación general potestativa, ya que los responsables del Ayuntamiento de Pino del Río han manifestado que no existe ningún interés público en conseguir un equipamiento público en este sector, al no detectarse demanda alguna que lo justifique, siendo más oportuno sustituir esta superficie de equipamiento público por suelo destinado a espacio libre público.

Por tanto, la supresión de esta determinación de las NUM está plenamente justificada y, al amparo del artículo 106.3 del RUCyL, se destinará toda la superficie del sistema local de equipamiento público a incrementar la superficie del sistema local de espacio libre público. En efecto, el art. 106.3 del RUCyL establece:

*“... en los sectores de suelo urbano no consolidado cuyas especiales condiciones lo justifiquen, puede admitirse que las superficies reservadas para el sistema local de equipamiento público:*

*a) Cuando no satisfagan condiciones mínimas de funcionalidad y capacidad, se destinen a incrementar las reservas para otras dotaciones urbanísticas públicas”.*

## 7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 172 Y 173 DEL RUCYL

### 7.1. Cumplimiento del artículo 172

El art. 172 del RUCyL, titulado **Modificación de espacios libres y equipamientos**, establece:

*“La aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que alteren los espacios libres públicos o los equipamientos públicos, tanto existentes como previstos en el planeamiento, requiere que la superficie de espacio libre o de equipamiento que se destine a otro uso sea sustituida por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad, situada:*

- a) Cuando se trate de suelo urbano consolidado, en la misma unidad urbana o bien en un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable colindante, pero sin disminuir los espacios libres y equipamientos públicos propios de dicho sector.*
- b) Cuando se trate de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, en el mismo sector, o de ser imposible en un sector próximo, pero sin disminuir sus propios espacios libres y equipamientos públicos”.*

Las NUM de Pino del Río han previsto en el sector nº 1 una superficie para el sistema local de espacios libres públicos de 2.197,40 m<sup>2</sup> y para el sistema local de equipamientos públicos de 500,00 m<sup>2</sup>, sumando ambos una superficie total de **2.697,40 m<sup>2</sup>**.

Se ha señalado anteriormente que el Ayuntamiento de Pino del Río estima innecesaria la previsión del equipamiento público y que, por tanto, al amparo del art. 106.3 del RUCyL ha decidido destinar la superficie de la reserva de sistema local de equipamiento público a incrementar el sistema local de espacio libre público.

La Modificación de las NUM de Pino del Río propuesta establece una superficie total del sistema local de espacio libre público de **2.786,77 m<sup>2</sup>** (denominado EL-1), superficie algo superior a los 2.697,40 m<sup>2</sup> previstos en las NUM.

### 7.2. Cumplimiento del artículo 173

El art. 173 del RUCyL, titulado **Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población**, establece:

*“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:*

(...)

*b) En el resto del suelo urbano consolidado, debe exigirse un incremento de las reservas cuando aumente el número de viviendas en 5 o 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.*

(...)

*d) En el resto del suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable se aplica lo previsto en los artículos 104, 105, 106 y 128, sin que resulte necesaria una mayor exigencia.”*

La Modificación propuesta establece un aumento del volumen edificable:

- Según las NUM vigentes, la edificabilidad total del sector 1 es de 4.305,23 m<sup>2</sup>.
- Según la Modificación de las NUM, la edificabilidad total del ámbito es de 7.039,51 m<sup>2</sup>, distribuida del siguiente modo: 4.991,56 m<sup>2</sup> en el sector 1 de SUNC + 2.047,95 m<sup>2</sup> en las cinco parcelas que pasan a SUC.

El aumento de edificabilidad en el SUC (2.047,95 m<sup>2</sup>) exige una reserva de 409,59 m<sup>2</sup> de espacios libres públicos y de 20 plazas de aparcamiento de uso público, reservas que se han incluido en el colindante sector 1, como permite el citado art. 173 del RUCyL.

En el sector 1 de SUNC, la edificabilidad prevista en la Modificación exige la siguiente reserva de sistemas locales: 998,31 m<sup>2</sup>, suma de las reservas de EL + EQ-Pb, cumpliéndose sobradamente con la previsión del espacio libre público EL-1, que tiene 2.786,77 m<sup>2</sup>; y 50 plazas de aparcamiento de uso público.

En resumen:

- La Modificación de las NUM establece una superficie de sistema local de espacio libre público de 2.786,77 m<sup>2</sup>, superior a los 1.407,90 m<sup>2</sup> que exige la aplicación de los módulos reglamentarios a los dos ámbitos considerados (409,59 m<sup>2</sup> en SUC + 998,31 en el sector 1 de SUNC) y también superior a los 2.697,40 m<sup>2</sup> previstos en la Ficha de las NUM.
- Las 70 plazas de aparcamiento de uso público exigidas (20 en SUC + 50 en SUNC), se han previsto en la red viaria del sector 1 de SUNC.

Los propietarios de las parcelas son los recogidos en el cuadro del apartado 2 de esta Memoria vinculante.

## 8. ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECIDA EN LA MODIFICACIÓN DE LAS NUM

### 8.1. Parcelas que se categorizan como SUC

#### a) Determinaciones de ordenación general

La única determinación de ordenación general para estas 5 parcelas es su categorización como SUC.

#### b) Determinaciones de ordenación detallada

- Calificación urbanística

Para las 5 parcelas se define la calificación urbanística según lo previsto en el art. 127.2 del RUCyL: mediante la asignación a las parcelas de una zona de ordenanza específica de las existentes en las NUM vigentes.

- Z.O.2 (*zona ensanche 1: baja densidad, residencial unifamiliar*): las 4 parcelas con frente a la c/ Eras de arriba, y un índice de edificabilidad de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Z.O.1 (*zona agroganadera con tolerancia residencial*): la parcela de c/ Carretera nº 1, y un índice de edificabilidad de 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Otras determinaciones de ordenación detallada (art. 127.4 RUCyL)

- Delimitación de ámbitos de planeamiento de desarrollo: no procede.
- Delimitación de ámbitos de gestión urbanística (unidades de normalización): no procede.
- Relación de los usos del suelo y de las construcciones e instalaciones que se declaran fuera de ordenación de forma expresa: no procede. Se aplicará el régimen establecido en la normativa urbanística para los usos y construcciones disconformes con el planeamiento.
- Plazos para cumplir los deberes urbanísticos: según las reglas establecidas en el artículo 49 del RUCyL.

## 8.2. Sector nº 1 del SUNC

### a) Determinaciones de ordenación general

- **Delimitación del sector**

Conforme a las reglas y criterios del art. 86.1 del RUCyL.

- **Usos**

- Uso predominante: residencial.
- Usos compatibles: terciario y agroganadero.
- Uso prohibido: industrial.

- **Edificabilidad máxima en usos privados (por cada hectárea del sector)**

- 4.379,33 m<sup>2</sup>/Ha (< 5.000 m<sup>2</sup>/Ha) = 4.991,56 m<sup>2</sup> / 1,1398 Ha.

- **Densidad de población (se establece la mínima y la máxima)**

- Densidad mínima: 10,53 viv/Ha: 12 viviendas (> 10 viv/Ha).
- Densidad máxima: 28,95 viv/Ha: 33 viviendas (< 30 viv/Ha).

- **Índice de integración social IIS (porcentaje de la edificabilidad residencial destinado a viviendas con protección pública VPP)**

Edificabilidad de las parcelas 2.2 y 3.2:

- Parcela 2.2: 644,34 m<sup>2</sup> = 12,91 % de la ER
- Parcela 3.2: 856,92 m<sup>2</sup> = 17,17 % de la ER

Por tanto, el total de la edificabilidad destinada a VPP es de 1.501,26 m<sup>2</sup>, que supone el 30,08 % del total de la edificabilidad residencial del sector, cumpliéndose el mínimo exigido del 30% según el art. 122 del RUCyL.

El criterio empleado ha sido calificar dos parcelas para VPP cuya edificabilidad se corresponde con el porcentaje de superficie de suelo de la parcela propiedad de la Junta Vecinal respecto de la superficie total del sector. De esta forma, en el posterior Proyecto de Actuación se podrán adjudicar estas parcelas de VPP a la Junta Vecinal y ningún propietario privado tendrá que recibir en la reparcelación parcelas VPP, facilitando enormemente la ya de por sí compleja fase de gestión urbanística (en esta fase de planeamiento, redacción de la Modificación de las NUM, ya se ha estudiado un avance de la posterior reparcelación).

## b) Determinaciones de ordenación detallada

### • Calificación urbanística

Las parcelas (ámbitos de calificación con destino urbanístico homogéneo) en que se divide el sector 1 por razón de los usos se recogen en la documentación gráfica y en el siguiente cuadro:

SUNC Sector-1   Modificación de las NUM de Pino del Río							
Uso	Sup (m2)	Ordenanza	le (m2/m2)	Edif. (m2)	%	Min viv	Max viv
Parcela 1	425,90	Z.O.2.	0,75	319,43	6,40%	1	2
Parcela 2.1	285,47	Z.O.2.	0,75	214,10	4,29%	1	1
Parcela 2.2. VPP	859,12	Z.O.2.	0,75	644,34	12,91%	1	4
Parcela 2.3	495,72	Z.O.2.	0,75	371,79	7,45%	1	2
Parcela 3.1	1.126,25	Z.O.2.	0,75	844,69	16,92%	2	6
Parcela 3.2. VPP	1.142,56	Z.O.2.	0,75	856,92	17,17%	3	8
Parcela 3.3	2.320,39	Z.O.2.	0,75	1.740,29	34,86%	3	10
subtotal parcelas edificables	6.655,41			4.991,56	100,00%	12	33
Vp. Viario público	1.955,82						
EL-1. Espacio libre público	2.786,77						
A. subtotal Sector-1	11.398,00			4.991,56	100,00%	12	33

### • Servicios urbanos del sector

El sector quedará dotado de los servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, riego e hidrantes, saneamiento de pluviales y residuales, distribución de energía eléctrica y alumbrado público, canalización telefónica y telecomunicaciones, y recogida de residuos sólidos urbanos. En las calles Carretera y Eras de arriba existe la posibilidad de conexión a los citados servicios urbanos.

Las condiciones para su cálculo y dimensionamiento en el posterior Proyecto de Urbanización (caudales y necesidades, tipologías y características de las redes) se establecen en la Normativa de las NUM de Pino del Río.

### • Vías públicas y aparcamientos

- Vp. Vías públicas: el viario público estará constituido por una plataforma única de coexistencia peatones-vehículos, con anchura total de 7 metros (salvo el tramo que enlaza con la calle Eras de Arriba, que tiene 6,30 metros), adecuada tanto en diseño como en capacidad para soportar la mínima carga de tráfico local generada. Este viario público incluye las plazas de aparcamientos de uso público exigidas.

- Aparcamientos de uso público: debe preverse 1 plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m2 edificables, según el art. 128.2.c) del RUCYL. Por tanto, se exigen 50 plazas de aparcamiento de uso público ( $4.991,56/100 = 49,91$ ), y se han previsto 70 plazas situadas en el

interior de la red viaria. Para personas con movilidad reducida, se exige 1 plaza por cada 40, es decir 2 plaza (en la documentación gráfica se indica su ubicación). Las plazas de aparcamiento cumplen las demás condiciones reglamentarias exigidas. En el primer tramo del vial desde su conexión con la c/ Carretera se han previsto 11 plazas dejando tres zonas libres para el vado de acceso a las parcelas situadas en ese margen del vial.

- **Espacio libre público EL**

Deben preverse 10 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables. Por tanto, se exigen 499,16 m<sup>2</sup> de EL (según la Ficha de las NUM: 2.197,40 m<sup>2</sup>). Se ha previsto un espacio libre de 2.786,77 m<sup>2</sup> de superficie, que articula adecuadamente la ordenación del sector y su transición con el suelo rústico.

Se cumplen las condiciones señaladas en el artículo 105 del RUCyL: adecuado soleamiento, índice de permeabilidad superior al 50%, superficie unitaria mínima de 500 m<sup>2</sup> y se puede inscribir en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. Estará dotado de un área de juego infantil de superficie no inferior a 200 m<sup>2</sup> y equipado adecuadamente para su función, que se detallará en el Proyecto de Urbanización posterior.

- **Equipamiento público**

Deben preverse 10 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables. Por tanto, se exigirían 499,16 m<sup>2</sup> de equipamiento público (según la Ficha de las NUM: 500 m<sup>2</sup>). Anteriormente se ha justificado que, en aplicación del art. 106.3 del RUCyL, la superficie de equipamiento público se ha destinado a incrementar la reserva para espacio libre público. Por tanto, se exigirían 998,31 m<sup>2</sup> de espacio libre público (499,16 x 2), que se cumplen sobradamente con la superficie prevista en la Modificación de las NUM, 2.786,77 m<sup>2</sup>.

- **Determinación del aprovechamiento medio del sector, apM**

El art. 107 del RUCyL establece (la negrita es nuestra):

*“1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, debe calcularse su aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento total del sector entre su superficie total, conforme a las siguientes reglas:*

*a) El aprovechamiento total del sector debe obtenerse sumando todos los aprovechamientos permitidos sobre el sector, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.*

*b) Los aprovechamientos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles. Para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación, y se suman los resultados para obtener el aprovechamiento total del sector.*

*c) Los coeficientes de ponderación expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad. **En defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entiende que su coeficiente es la unidad.**”*

La situación actual del sector inmobiliario, la incertidumbre sobre la reactivación del mercado de viviendas, la bajada paulatina y constante de precios desde comienzos de la crisis económica 2007-2008, así como las propias circunstancias del sector 1 del SUNC de Pino del Río, aconsejan en este momento establecer un cp 1,00 para los dos usos residenciales (vivienda unifamiliar libre y vivienda unifamiliar con protección pública VPP). El uso predominante es el de vivienda unifamiliar libre.

Por tanto, el apM del sector 1A es =  $4.991,56 \text{ m}^2 \text{ e-PR} / 11.398,00 \text{ m}^2 \text{ s} = 0,4379 \text{ m}^2 \text{ e-PR/m}^2$ .

En todo caso, en la fase posterior de gestión urbanística se podrá actualizar el cálculo del apM, conforme establece el art. 240.4 del RUCyL: *“los Proyectos de Actuación pueden actualizar el cálculo del aprovechamiento medio, como resultado de los ajustes de los coeficientes de ponderación que se justifiquen mediante un estudio del mercado de suelo que forme parte integrante de su documentación”*.

- **Delimitación de una unidad de actuación en el sector**

Dadas las características morfológicas, la estructura de la propiedad y las previsiones de desarrollo, se delimita en el sector una única unidad de actuación, como ámbito de gestión urbanística integrada, que coincide por tanto con el ámbito del sector. La delimitación de la unidad de actuación respeta las reglas del artículo 108.2 del RUCyL.

Si bien es intención del Ayuntamiento desarrollar este sector mediante el sistema de actuación de cooperación, será el Proyecto de Actuación el instrumento que determine el sistema de actuación, otorgando la condición de urbanizador a quien se proponga en dicho Proyecto de Actuación (artículo 258 del RUCyL).

- **Usos declarados fuera de ordenación**

Se declaran expresamente fuera de ordenación los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, emplazados en terrenos que han de ser objeto de cesión: los situados en terrenos calificados como viario público y espacio libre público. Se consideran “usos disconformes” con el planeamiento urbanístico los que resultan disconformes con las determinaciones de esta Modificación de las NUM, pero que no se declaran expresamente fuera de ordenación.

Para ambas situaciones, declaración expresa de fuera de ordenación y disconformidad con el planeamiento, será de aplicación la regulación establecida en la normativa urbanística autonómica y en la normativa de las NUM de Pino del Río.

- **Plazo para cumplir los deberes urbanísticos**

Conforme al art. 49 del RUCyL, se establece el plazo de diez años para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos (deberes de cesión, equidistribución, urbanización y edificación).

## **9. ESTADO ACTUAL DE LAS NUM Y ESTADO PROPUESTO EN LA MODIFICACIÓN**

La documentación gráfica de esta Modificación de las NUM de Pino del Río refleja el estado actual de las NUM y el estado propuesto en la Modificación.

### **9.1. Artículos 5.1, 5.2 y 5.3 de la Normativa de las NUM: estado actual**

Se incluyen a continuación los artículos 5.1, 5.2 y 5.3 de la Normativa de las NUM, relativos al sector 1 del SUNC, en su redacción actual.

**Art. 4.17 Condiciones particulares para el suelo rústico especialmente protegido por su interés agropecuario.**

Se refiere a la protección del conjunto de terrenos que, por sus características y ubicación, merecen ser destinados de manera preferente a la explotación agrícola o ganadera extensiva o intensiva. Regirán las siguientes condiciones:

1.- Estarán permitidas las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas y ganaderas exclusivamente. Casetas para guarda de aperos de labranza, instalaciones para la primera transformación de productos agrícolas y establos y granjas. Asimismo se permiten las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución conservación y servicio, cuando éstas estén previstas en algún instrumento de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

2.- Estarán sujetos a autorización las actividades extractivas y las construcciones e instalaciones vinculadas a ellas. Asimismo las viviendas unifamiliares aisladas que no formen núcleo de población. También las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación. Y por último otros usos que puedan considerarse de interés público por estar vinculados a cualquier forma de servicio público y que deben instalarse en terreno rústico.

3.- Quedan prohibidos:

A. Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de uso agropecuario por otros de distinta índole, salvo los declarados de utilidad pública o interés social que hayan necesariamente de instalarse en este tipo de terrenos y siempre que no afecten negativamente al aprovechamiento ganadero de los terrenos circundantes.

B. En estas zonas se prohíbe cualquier construcción e instalación no vinculada a la actividad agrícola o ganadera, y excepcionalmente las declaradas de interés social o utilidad pública que deban instalarse necesariamente en este tipo de terrenos.

C. Se prohíbe la alteración topográfica del terreno por ensanchamiento o nueva apertura de caminos, movimientos de tierra o vertidos, que no vengan obligados por la explotación del Suelo, por las actuaciones y planes aprobados por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente o por el acceso a instalaciones de utilidad pública o interés social debidamente autorizadas.

D. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan la disminución de la superficie de los pastos o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrarios.

E. Queda expresamente prohibida la expulsión de efluentes sin depurar a las redes urbanas de saneamiento, cauces públicos, caminos u otros predios. Los vertidos producidos por las explotaciones deberán solucionarse en el propio terreno por medio de los adecuados estercoleros, pozos y medios de depuración o de almacenaje, destinándose preferentemente a la fertilización de la tierra.

PARA HAYER CONSTAR QUE EL PRESENTE HA SIDO APROBADO POR LA COM. TERR. URBANISMO DE PALENCIA

13 JUN 2005

Normativa. **CAPITULO 5.**  
**RÉGIMEN Y CONDICIONES PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (S.U.n.c.).**



**Art. 5.1.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ORDENANZA de ZONA**

Ana Llano Valle, arquitecto - urbanista.



**ENSANCHE 1, BAJA DENSIDAD, RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. SECTOR 1.**

Definición: Se recoge una situación de hecho, ya incluida en la antigua delimitación de suelo urbano, situada en la parte norte del pueblo y sin todas las infraestructuras urbanas y además con algún problema de servidumbres de paso entre parcelas. El suelo está apenas edificado, aunque con alguna edificación agroganadera que apunta la vocación del sector.

Condiciones de la edificación: Serán las mismas que las establecidas para la zona de ordenanza ensanche 1, baja densidad, residencial unifamiliar.

Las obligaciones de los propietarios del S.U.n.c. son: Están obligados a costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes de la nueva ordenación adquieran la condición de solar, a excepción de los sistemas generales, y en su caso ejecutar las obras correspondientes. Ceder gratuitamente al ayuntamiento los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a sistemas generales en su caso, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, ya urbanizados. Proceder a la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo y edificar los solares en las condiciones que se señalen en el planeamiento y en la licencia.

El desarrollo del sector se realizará mediante estudio de detalle (E.D.), de forma que posibilite y garantice la equidistribución de beneficios y cargas. Se establece un límite del 10% en cuanto a la variación de la superficie del sector, sin que ello suponga modificación en la ordenación general. Se incluirá una red mínima de hidrantes para todo el sector.

**Art. 5.2.- La gestión del sector 1.**

La gestión de la actuación integrada, (unidad de actuación) se desarrollará sobre un área total coincidente con la del sector, denominada unidad de actuación, utilizándose como instrumento el proyecto de actuación. Para fijar el sistema de actuación será de aplicación lo establecido en el Art. 74 de la ley 5/1999 de urbanismo de Castilla y León. El sector no tiene adscrito ningún Sistema General, propio de todo el conjunto del municipio. Sí sería conveniente que el dotacional quedará en el centro del sector y bien comunicado con el centro del pueblo. Además de las reservas de suelo que establece el reglamento de planeamiento y las cesiones obligatorias de los equipamientos de carácter público y las zonas verdes públicas, los propietarios deberán ceder el exceso de aprovechamiento medio del área de reparto en el que se encuentren. Las zonas verdes o sistema local de espacios libres, deberán obtenerse mediante cesión obligatoria y gratuita, como sistemas locales al servicio del sector. Se preverán dos plazas de aparcamiento, al menos una de ellas de uso público, por cada cien metros cuadrados construibles en el uso predominante.

**Art. 5.3.- FICHA DE CARACTERÍSTICAS DEL DESARROLLO DEL SECTOR 1.**

SUPERFICIE A ORDENAR	13.481,00 M2	
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	
SISTEMA LOCAL DE RED VIARIA	2.173,13 M2	16,12 %
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	2.197,40 M2	16,30 %
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS, de carácter local al servicio del Sector	500,00 M2	03,70 %

DILIGENCIA:  
 PARA HACER CONSTAR QUE EL  
 PRESENTE HA SIDO APROBADO POR LA  
 COM. TERR. URBANISMO DE PALENCIA

Ana Llano Valle, arquitecto - urbanista.

03 NOV 2005



*[Handwritten signature]*



SUPERFICIE EDIFICABLE	<b>8.610,47 M2</b>	
EDIFICABILIDAD. Edf. Aislada = 0,5 m2/m2.	<b>0,50 m2/m2</b>	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	<b>4.305,23 M2</b>	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS. Densidad. 80 % de 120 M2 20 % de 180 m2	<b>33 viv.</b> (inferior a 30 viv./ha.)	
APROVECHAMIENTO MEDIO	<b>0,319</b>	
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO	<b>10%</b>	
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN. - como norma general la altura máxima de cada fachada de un nuevo edificio no podrá ser superior a 3/2 de la distancia a la fachada más próxima.	Se definirán en el correspondiente P.P.O.	
CONDICIONES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS - 43 plazas de aparcamiento en superficie de carácter público. - El aprovechamiento del subsuelo no superará un 20% del permitido sobre rasante, salvo para aparcamiento e instalaciones.	Se cumplirán las condiciones que se regulan en los Art. 38 y 42.2 de la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.	
CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURAS	Se cumplirán las condiciones que se regulan en el apartado correspondiente de estas normas.	
CONDICIONES DE GESTIÓN	El sistema de actuación será preferiblemente el de concierto. Se vinculan a su desarrollo los sistemas locales como son los viales y la zona central de equipamiento. No se vincula ningún sistema general.	

**Art. 5.4.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ORDENANZA de ZONA ENSANCHE 1, BAJA DENSIDAD, RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. SECTOR 2.**

**- Definición:** Se trata de un sector de suelo constituido por antiguas eras que han perdido su uso agrícola principal y que están llamados a una próxima expansión debido a la proximidad al S.U.c. y a las varias solicitudes que se han recogido en el ayuntamiento. La zona está situada en la parte sur del pueblo, sin todas las infraestructuras urbanas y además con algún problema de servidumbres de paso entre parcelas. El suelo está apenas edificado, aunque con alguna edificación agroganadera. Por la cercanía al núcleo tradicional edificado y por lo llano de la zona, se convierte en un suelo más fácilmente edificable que otros que pueden estar también cerca del perímetro edificado. La conexión con las vías rodadas es inmediata. Debemos tener en cuenta que el núcleo no puede crecer fácilmente hacia el oeste debido al río y hacia el norte y este debido a la barrera que supone la travesía principal.

**- Condiciones de la edificación:** Serán las mismas que las establecidas para la zona de ordenanza ensanche 1, baja densidad, residencial unifamiliar.

**- Las obligaciones de los propietarios del S.U.n.c. son:** Están obligados a costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes de la nueva ordenación adquieran la condición de solar, a excepción de los sistemas generales, y en su caso ejecutar las obras correspondientes. Ceder gratuitamente al ayuntamiento los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a sistemas generales en su caso, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, ya urbanizados. Proceder a la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al

Ana Llano Valle, arquitecto - urbanista.

DILIGENCIA  
PARA HACER CONSTAR QUE EL  
PRESENTE HA SIDO APROBADO POR LA  
COM. TERR. URBANISMO DE PALENCIA

03 NOV. 2005



## 9.2. Artículos 5.1, 5.2 y 5.3 de la Normativa de las NUM: estado propuesto

La redacción que se propone para los artículos 5.1, 5.2 y 5.3 de la Normativa de las NUM de Pino del Río conserva la misma estructura de los artículos, eliminando contenidos incompatibles con la Modificación propuesta y también alguna determinación que no se ajusta al marco normativo (p.ej. la mención de cesión del 10% de aprovechamiento medio).

La redacción propuesta para los artículos 5.1, 5.2 y 5.3 es la siguiente:

### **Art. 5.1.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ORDENANZA DE ZONA ENSANCHE 1, BAJA DENSIDAD, RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. SECTOR 1.**

Definición: Se recoge una situación de hecho, ya incluida en la antigua delimitación de suelo urbano, situada en la parte norte del pueblo y sin todas las infraestructuras urbanas y además con algún problema de servidumbres de paso entre parcelas. El suelo está apenas edificado, aunque con alguna edificación agroganadera que apunta la vocación de los sectores.

Condiciones de la edificación: Serán las mismas que las establecidas para la zona de ordenanza ensanche 1, baja densidad, residencial unifamiliar.

Las obligaciones de los propietarios del SUNC: Están obligados a costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes de la nueva ordenación adquieran la condición de solar, y en su caso ejecutar las obras correspondientes. Ceder gratuitamente al municipio los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas (en estos dos sectores, espacios libres públicos y red viaria pública). Proceder a la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo y edificar los solares en las condiciones que se señalen en el planeamiento y en la licencia.

El desarrollo del sector 1: se establece la ordenación detallada del sector, de forma que no resulte necesario redactar posteriormente ningún instrumento de planeamiento de desarrollo.

### **Art. 5.2.- La gestión del sector 1.**

Teniendo en cuenta las características morfológicas, estructura de la propiedad y previsiones de desarrollo, en el sector se delimita una única unidad de actuación, como ámbito de gestión urbanística integrada, coincidente por tanto con el ámbito del sector. La delimitación de la unidad de actuación respeta las reglas del artículo 108.2 del RUCyL.

El Ayuntamiento tiene intención de gestionar el sector 1 mediante el sistema de cooperación (artículos 264 a 268 del RUCyL), sistema en el que actúa como urbanizador el Ayuntamiento, los propietarios de la unidad de actuación cooperan aportando los terrenos y financiando la actuación. En todo caso, esta determinación solo se menciona como intención del Ayuntamiento, ya que el sistema de actuación se determinará en el Proyecto de Actuación, otorgando la condición de urbanizador a quien se proponga en dicho Proyecto de Actuación (artículo 258 del RUCyL). Es decir, los propietarios tienen la facultad, en los plazos y condiciones establecidas en la normativa urbanística, de gestionar la unidad de actuación mediante alguno de los dos sistemas de gestión privada (concierto y compensación).

El sector 1 no tiene adscrito ningún sistema general, propio de todo el conjunto del municipio.

## Art. 5.3.- FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO DEL SECTOR 1

<b>SECTOR 1</b>		
SUPERFICIE	<b>11.398,00 M2</b>	
USO PREDOMINANTE	<b>RESIDENCIAL</b>	
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	<b>2.786,77 M2</b>	24,45 %
SUPERFICIE PARCELAS EDIFICABLES	<b>6.655,41 M2</b>	
EDIFICABILIDAD. Grado 1 = 0,75 m2/m2	<b>0,75 m2/m2</b>	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	<b>4.991,56 M2</b>	
Nº VIVIENDAS. Densidad - Máxima 28,95 viv/Ha - Mínima 10,53 viv/Ha	<b>33 viv</b> <b>12 viv</b>	
APROVECHAMIENTO MEDIO	<b>0,4379 m2/m2</b>	
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	Definidas en la documentación gráfica y escrita de la Modificación de NUM	
CONDICIONES DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y APARCAMIENTOS DE USO PÚBLICO - 70 plazas de uso público en Vp	Las establecidas en la normativa urbanística (Ley y RUCyL) y en la Modificación las de NUM	
CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURAS	Se cumplirán las que se regulan en el apartado correspondiente de la normativa de las NUM	
CONDICIONES DE GESTIÓN	Según lo establecido en el anterior art. 5.2. No se adscribe o asigna al sector ningún sistema general	

## 10. INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE

Según el apartado 3 del art. 169 del RUCyL, las modificaciones de planeamiento deben realizar “*el análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.*”

- **Influencia sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio**

La Modificación de las NUM de Pino de Río en el ámbito del sector nº 1 del SUNC no tiene influencia sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes, en concreto sobre las *DOASP: Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de la provincia de Palencia*.

- **Influencia sobre la ordenación general vigente**

La Modificación de las NUM propuesta afecta a las siguientes determinaciones de ordenación general:

- En SUC: se aumenta la superficie de SUC del término municipal en 2.805,40 m<sup>2</sup>.
- En SUNC: se delimita un sector en el ámbito del anterior sector nº 1, estableciendo las determinaciones de ordenación general y todas las determinaciones de ordenación detallada.
- Determinaciones de ordenación general potestativa: se suprime la previsión de un equipamiento público de 500 m<sup>2</sup> de superficie en el centro del sector, sustituyéndolo por el aumento del sistema local de espacio libre público.

Desde el punto de vista de la estructura urbana, esta Modificación no altera el modelo y la estructura territorial previstos por las NUM de Pino del Río: no se modifica su modelo de ocupación y desarrollo urbano.

## 11. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL

### 11.1. Ley 5/2009, del ruido de Castilla y León

El art. 7 de la Ley 5/2009, del ruido de Castilla y León, establece:

*“1.- En los instrumentos de planificación territorial y en los instrumentos de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en esta ley.*

*2.- En los instrumentos indicados en el punto anterior se incluirá un apartado en el que se definirán las medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica, de manera que se garantice que, en las áreas que delimite, se alcancen los objetivos de calidad para las mismas. Igualmente incluirán, entre sus determinaciones, las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas ubicadas dentro del área de intervención de los instrumentos citados.*

Por tanto, en este apartado se estima la situación acústica del ámbito en la fecha actual y se predice la situación acústica del área en el futuro cuando las actuaciones urbanísticas y edificatorias hayan concluido (situación de plena ocupación). Para cumplir estos objetivos la metodología será la siguiente:

- Realizar una zonificación acústica del ámbito afectado, clasificando cada parcela según los límites máximos de inmisión acústica permisible en cada uno, límites máximos que se establecerán según los usos predominantes previstos para cada zona o parcela.
- Estimar y describir la situación acústica del ámbito en la actualidad y en el futuro cuando hayan finalizado las actuaciones urbanísticas previstas.
- Comparar la situación acústica prevista para el escenario futuro con la zonificación de sensibilidad acústica previa, para detectar problemas de contaminación de ruido. Si fuera necesario se propondrán medidas reductoras o correctoras, modelizando estas medidas para comprobar su eficacia.

- **Niveles sonoros ambientales:**

Los valores límites de niveles sonoros ambientales en áreas urbanizadas establecidos en el anexo II de la Ley 5/2009 son los siguientes:

Tabla 1: valores límites de niveles sonoros ambientales en áreas urbanizadas

AREA RECEPTORA Situación nueva	Índices de ruido dB(A)			
	L <sub>d</sub> 7 h - 19 h	L <sub>e</sub> 19 h - 23 h	L <sub>n</sub> 23 h - 7 h	L <sub>den</sub>
Tipo 1. Área de silencio	55	55	45	56
Tipo 2. Área levemente ruidosa	60	60	50	61
Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa	60	60	50	61
Tipo 4. Área ruidosa	70	70	60	71
Tipo 5. Área especialmente ruidosa	sin determinar			

Las áreas acústicas exteriores se clasifican en atención al uso predominante del suelo, en los siguientes tipos:

Tipo 1. Área de silencio:

- Uso dotacional sanitario.
- Uso dotacional docente, educativo, asistencial o cultural.
- Cualquier tipo de uso en espacios naturales en zonas no urbanizadas.
- Uso para instalaciones de control del ruido al aire libre o en condiciones de campo abierto.

Tipo 2. Área levemente ruidosa:

- Uso residencial.
- Hospedaje.

Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa:

- Uso de oficinas o servicios.
- Uso comercial.
- Uso deportivo.
- Uso recreativo y de espectáculos.

Tipo 4. Área ruidosa:

- Uso industrial.

Tipo 5. Área especialmente ruidosa:

- Infraestructuras de transporte terrestre, ferroviario y aéreo.

Se considera período de día el comprendido entre las 8 y 22 horas, excepto en zonas sanitarias, que será entre 8 y 21 horas. El resto de las horas del total de 24 integrarán el período de noche.

#### • Metodología:

La metodología adoptada se basa en métodos de cálculo que definen la emisión sonora de los focos de ruido y la propagación desde cada foco hasta cada receptor. La emisión del tráfico viario se obtiene a partir de las características del tráfico (intensidad, porcentaje de tráfico pesado, velocidad de circulación, tipo de pavimento, etc.). No existen focos industriales, por lo que no es necesario realizar mediciones. El método de cálculo aplicado para los mapas estratégicos de ruido del tráfico viario es el método de referencia en España según el RD 1513/2005: método NMPB-Routes-96 que establece los niveles de emisión según “La guide du Bruit des Transports Terrestres, CETUR 1980”, con las diversas modificaciones que se han realizado para una caracterización más actual, adaptándolo a entornos urbanos.

Para llevar a cabo este estudio se ha realizado en primer lugar la zonificación acústica, a continuación se han llevado a cabo una serie de modelizaciones que simulan el grado de inmisión acústica del área considerada frente a las fuentes de ruido principales.

La única fuente de ruido a considerar es el tráfico de automóviles. Las fuentes de ruido sólo varían en las situaciones actual y futura respecto al viario local previsto en el sector. Se ha utilizado en el escenario futuro el tráfico producido en los viales interiores previstos con las previsiones de tráfico obtenidas en el análisis del tráfico incluido.

La propagación del sonido a partir de los viales se ha evaluado de acuerdo con la normativa internacional NMPB, especialmente diseñada para ruido de automóviles.

Descripción de la Norma NMPB:

La fórmula básica para el cálculo de los niveles de ruido según la norma NMPB es la siguiente:

$$E = (EVL + 10 \cdot \log QVL) \_ (EVP + 10 \cdot \log QVL) \text{ db(A)}$$

Siendo:

- EVL y EVP son las emisiones sonoras unitarias de los vehículos ligeros y de los vehículos pesados.
- QVL y QVP son las cantidades medias horarias de vehículos ligeros y de pesados en el período considerado (diurno o nocturno), y el símbolo  $\_$  representa la suma energética de los niveles sonoros, es decir:  $La\_Lb = 10 \cdot \log [10 La /10 + 10Lb/10]$

EVL y EVP dependen de los siguientes factores:

- Velocidad del vehículo.
- Tipo de firme.
- Pendiente.
- Anchura de la vía.
- Tipo de tráfico: continuo, discontinuo, acelerado o decelerado.

Definiciones de índices de ruido:

- Índice de ruido día-tarde-noche (Lden) en dB:
- $L_{den} = 10 \lg 1/24 (12 \cdot 10 L_d/10 + 4 \cdot 10 L_e+5/10 + 8 \cdot 10 L_n+10/10)$

Siendo:

- $L_d$ : nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2:1987, determinado a lo largo de todos los períodos día de un año.
- $L_e$ : nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2:1987, determinado a lo largo de todos los períodos tarde de un año.
- $L_n$ : nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2:1987, determinado a lo largo de todos los períodos noche de un año.

#### • Características del entorno:

El sector 1 se encuentran al norte de Pino del Río, en continuidad urbana con el tejido existente. Los usos del suelo establecidos en la Modificación de las NUM se recogen en el siguiente cuadro:

Uso predominante	Sup. m2
Residencial unifamiliar libre y VPP	6.655,41
Espacio libre público	2.786,77
Viarío público	1.955,77
Total sector 1	11.398,00

- **Zonificación acústica y límites máximos de niveles sonoros:**

El ámbito territorial de la presente Modificación de las NUM se clasifica como Ámbito de uso residencial: Tipo 2. Zona de viviendas y oficinas, servicios terciarios no comerciales o equipamientos no sanitarios, excepto el espacio libre público que será considerado como área de silencio. Los niveles máximos en dBA son 55 para el día y 45 para la noche.

Para la previsión de los niveles sonoros producidos por el tráfico rodado de la red viaria se ha empleado la metodología antes señalada con los siguientes datos de partida:

- Intensidad Media Horaria (vehículos por hora) para vehículos ligeros y pesados en el período diurno y nocturno. Se obtienen a partir de la Intensidad Media Diaria (IMD) del tráfico. En la siguiente tabla se incluyen las intensidades horarias obtenidas:

Viarios	Intensidad horaria representativa			
	Día		Noche	
	Ligero	Pesado	Ligero	Pesado
c/ Eras de arriba y c/ Carretera	15	3	8	1
Red viaria interior	10	0	4	0

- Geometría de las vías, analizando las secciones transversales y longitudinales (pendientes), el ancho de la calzada y la distancia hasta la fachada de los edificios.
- Velocidad media prevista en cada viario: se considera una velocidad media de 30 Km/h en todos los viales.

Con los datos anteriores se obtiene el nivel sonoro de una hora en un receptor situado a dos metros de la fachada de un edificio en los períodos diurno y nocturno, sin considerar posibles reducciones de ruido por distintos efectos como obstáculos o vegetación en las calles como situación menos favorable.

Los niveles sonoros estimados se detallan en la siguiente tabla, comprobándose que no se alcanzan los niveles sonoros máximos (zona Tipo 2, 55 día y 45 noche).

viarios	Nivel sonoro estimado dB(A)			
	Día		Noche	
	Sentido 1	Sentido 2	Sentido 2	Sentido 2
c/Eras de arriba y c/Carretera	52,99	52,67	31,35	32,34
Red viaria interior	48,75	54,71	33,44	31,05

- **Zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural:**

En el ámbito territorial de la presente Modificación de las NUM de Pino del Río no existen zonas de servidumbre acústica ni de reserva de sonido de origen natural.

- **Medidas preventivas y correctoras de la contaminación acústica:**

Se establecen, según el art. 7.2 de la Ley 5/2009, algunas medidas para prevenir y reducir la contaminación acústica con el objetivo de garantizar que se alcanzan los objetivos de calidad. Estas medidas correctoras reducen los niveles sonoros en aquellos ámbitos donde se producen niveles altos cercanos al máximo.

El cálculo de los niveles sonoros se ha realizado considerando un pavimento liso de hormigón, por lo que se recomienda la utilización de pavimentos porosos, que a velocidades entre 0 y 60 km/h reduce el ruido en 1 dB, según la siguiente tabla:

Tabla: procedimiento de corrección según Recomendación 2003/613/CE

Clases de pavimento	Corrección del nivel de ruido		
	0-60 km/h	61-80 km/h	81-130 km/h
Pavimento poroso	- 1 dB	- 2 dB	- 3 dB
Asfalto liso (hormigón o masticado)	0 dB		
Cemento hormigón y asfalto rugoso	+ 2 dB		
Adoquinado de textura lisa	+ 3 dB		
Adoquinado de textura áspera	+ 6 dB		

Se ha considerado la influencia positiva del espacio libre público en el oeste del sector. La absorción sonora potencial depende de muchos factores difíciles de predecir en este momento, como su densidad, altura de las masas verdes, etc.

## 11.2. Orden VIV/561/2010, sobre condiciones básicas de accesibilidad

Los espacios públicos, las áreas de uso peatonal, los itinerarios peatonales accesibles, las áreas de estancia, los elementos de urbanización, el mobiliario urbano, y los elementos vinculados al transporte cumplen lo establecido en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el *documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados*. En el posterior Proyecto de Urbanización, que deberá redactarse para el sector 1, se justificará pormenorizadamente el cumplimiento de esta normativa.

En todo caso, está plenamente garantizada la accesibilidad y no discriminación así como una adecuada conexión peatonal, en el diseño de los espacios públicos, áreas de uso peatonal, itinerarios peatonales, áreas de estancia, elementos de urbanización y mobiliario urbano previstos.

La Modificación propuesta cumple a su vez la normativa autonómica sobre la materia: Decreto 217/2001, por el que se aprueba el *Reglamento de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León*.

### **11.3. Decreto 28/2010, sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León**

En el ámbito de esta Modificación de las NUM de Pino del Río no se prevé la implantación de *grandes establecimientos comerciales*, ni de tipologías residenciales de vivienda colectiva (que obligarían a establecer como compatible el uso comercial en la planta baja de dichas tipologías), por lo que no resulta de aplicación la *Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León*, aprobada por el Decreto 28/2010

## 12. ASPECTOS RELATIVOS AL MEDIO AMBIENTE

En este apartado se recogen las principales afecciones ambientales, analizando los potenciales impactos y las medidas protectoras, correctoras y compensatorias. Los terrenos afectados por esta Modificación de las NUM de Pino de Río no poseen especiales valores ambientales dignos de significación.

### 12.1. Impactos sobre los elementos y variables ambientales

#### - Afecciones a la geología y geomorfología:

Las alteraciones más significativas sobre el sistema geológico-geomorfológico se deberán a los movimientos de tierras necesarios para ejecutar la ordenación propuesta. Se respetará la morfología inicialmente existente. Ni los materiales ni las formas existentes en el ámbito de este planeamiento presentan nivel de protección alguno en este sentido. La afección al sustrato geológico será de escaso alcance, y la morfología del terreno no se verá afectada de forma importante, por lo que el impacto sobre este elemento puede considerarse compatible.

#### - Afecciones a la edafología:

La superficie de suelo afectada (algo más de una hectárea) y su escasa singularidad son los indicadores que ayudan a determinar la magnitud del impacto como de escasa envergadura. Se trata de suelos modificados antrópicamente, por los usos a los que se han dedicado.

#### - Afecciones a la hidrología:

No se afecta al dominio público hidráulico. Según el informe de Confederación Hidrográfica del Duero, de fecha 30.09.2014, el sector 1 se sitúa a unos 65 metros al este del arroyo de los Molinos y no existe afección por zonas o terrenos inundables.

Los terrenos se dotarán de los servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, riego e hidrantes, saneamiento de pluviales y residuales, suficientes para satisfacer las demandas generadas.

#### - Afecciones a la vegetación:

No existe presencia de vegetación arbustiva y arbórea de valor significativo, ni tampoco aparece ninguna especie de flora protegida.

#### - Afecciones a la fauna:

El biotipo que se verá afectado presenta especies poco vulnerables, con vertebrados muy comunes, adaptados a la presencia y actividad humana, debido al importante grado de antropización que presenta el entorno.

- Afecciones al paisaje:

El ámbito territorial carece de elementos de paisaje natural de especial interés y valor ambiental para su conservación. Los espacios libres públicos garantizarán un espacio altamente cualificado y correctamente insertado en la trama y el paisaje urbano.

- Afecciones a la Red de Espacios Naturales de Castilla y León y a la Red Natura 2000:

No se produce ninguna afección sobre Espacios Naturales Protegidos declarados por la normativa del Estado o de la Junta de Castilla y León, ni montes de régimen especial, ni zonas declaradas al amparo de Directivas Comunitarias.

## 12.2. Medidas preventivas y correctoras

La urbanización y edificación supondrá una escasa utilización de recursos naturales y de generación de residuos, impactos que pueden ser mitigados con la adopción de las medidas preventivas y correctoras que se señalan a continuación. Las tasas de contaminación provocadas por este desarrollo urbanístico no serán altas, ni existirá riesgo de accidentes. La capacidad de acogida del medio es suficiente para poder absorber los cambios producidos por el desarrollo urbanístico.

- Fase de ejecución:

Los suelos ocupados se retirarán selectivamente, tratando adecuadamente los que constituyen la tierra vegetal para su posterior uso en la restauración de espacios ajardinados. El acopio se realizará en cordones de reducida altura para evitar la compactación de la tierra y el arrastre por escorrentía de nutrientes.

Todas las zonas alteradas por las obras de urbanización se deberán restaurar: vías de acceso, zonas de acopio de materiales, instalaciones auxiliares, canalizaciones, etc., con la correspondiente adecuación paisajística.

Los posibles residuos generados se gestionarán de conformidad con la normativa en vigor, estatal y autonómica (RD 105/2008 por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, Decreto 54/2008 por el que se aprueba el Plan Regional de ámbito sectorial de residuos de construcción y demolición de Castilla y León). Los residuos generados serán entregados a gestor autorizado.

Las instalaciones auxiliares temporales de obra –almacenes de maquinaria, combustibles, etc.- se instalarán en lugares adecuados no vulnerables a la contaminación, y serán desmantelados una vez finalizadas las obras y recuperados e integrados los terrenos.

En el Proyecto de urbanización se contemplará un capítulo específico, detallado y con su correspondiente presupuesto, sobre protección y restauración ambiental, que certifique la

inclusión de las medidas correctoras planteadas. Se realizará informe anual sobre la vigilancia ambiental del proyecto, hasta el quinto año desde que esté en uso la urbanización, que analice el seguimiento y eficacia de las medidas correctoras planteadas, debiendo contar con la asistencia de un coordinador ambiental de obra.

- Fase de explotación:

En el espacio libre público se procurará maximizar el porcentaje de superficie dedicada a zonas ajardinadas y plantaciones vegetales autóctonas, con un adecuado diseño paisajístico, tomando como referencia las especies seleccionadas en el cuaderno de zona del programa de forestación de tierras agrarias de Castilla y León.

En las zonas de aparcamientos se estudiará la posibilidad de realizar suelos permeables o pavimentos porosos.

### 12.3. Sobre el trámite ambiental de la Modificación propuesta

Respecto a la necesidad o no de someterse al trámite ambiental, señalamos lo siguiente:

- **Artículo 157.2 del RUCyL, evaluación ambiental estratégica:**

La Modificación de las NUM de Pino del Río en el ámbito del sector 1 del SUNC no se encuentra entre los cuatro tipos de modificaciones de planeamiento general que, según la Orden MAM/1357/2008, de 21 de julio, han de someterse al procedimiento previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

- **Artículo 157.3 del RUCyL, evaluación de impacto ambiental:**

El apartado 3 del art. 157 del RUCYL establece que *“serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento de desarrollo y las modificaciones de planeamiento que establezcan la ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, cuando así lo dispongan la legislación ambiental o los instrumentos de ordenación del territorio, y en todo caso los que ordenen terrenos incluidos en la Red Ecológica Europea Natura 2000, **salvo si afectan exclusivamente al suelo urbano**, y los que ordenen terrenos incluidos en suelo rústico con protección natural.”*

Esta Modificación del planeamiento general (NUM) de Pino del Río establece la ordenación detallada de todo su ámbito, afectando exclusivamente a suelo clasificado como urbano, por lo que no sería exigible la evaluación de impacto ambiental según este apartado del art. 157 del RUCyL.

### **13. AUSENCIA DE AFECCIÓN EN CUANTO A RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS**

Se realiza en este apartado el examen de los riesgos naturales y tecnológicos, para concluir que no existen áreas sometidas a estos riesgos y, en consecuencia, potencialmente peligrosas para la población o para los recursos naturales.

#### **13.1. Riesgos naturales**

- Inundación: en el ámbito de la Modificación no existen terrenos expuestos al riesgo de inundación del río Carrión, como confirma el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero.
- Colindancia con terrenos forestales: el ámbito de la Modificación no es colindante con terrenos forestales. Por tanto, no son de aplicación las exigencias establecidas en el CTE (sección SI-5).
- Sismos: intensidad menor de IV, menor intensidad registrada en los Mapas de Peligrosidad Sísmica (período de retorno de 500 años), publicados por el Instituto Geográfico Nacional.
- Movimientos de tierras y desprendimientos: no existen riesgos de deslizamiento ni erosión.
- Derivados de las condiciones climatológicas: nevada, riesgo medio; niebla, riesgo medio; heladas, riesgo medio. Desertificación: riesgo bajo.

#### **13.2. Riesgos tecnológicos**

- Derivados del almacenamiento de sustancias peligrosas: no existe este riesgo.
- Nuclear: el municipio no se encuentra en área afectada por riesgo nuclear, ya que no existe en él ni en sus proximidades ninguna central nuclear ni instalaciones de almacenamiento o reactor de investigación.

#### **13.3. Conclusión**

La Modificación de las NUM de Pino del Río en el ámbito del sector nº 1 del SUNC no afecta a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo, por lo que no resulta preceptivo solicitar el informe de la Agencia de Protección Civil de la Junta de Castilla y León, según la disposición final 9ª de la Ley 9/2010, de 22 de diciembre, de medidas Financieras y de Creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León, que modifica el artículo 12.1 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León (en las modificaciones de planeamiento urbanístico, el informe de la Agencia de Protección Civil sólo será preceptivo cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo, y en caso de no afectar a dichas áreas, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento).

#### **14. CATÁLOGO Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO**

En cumplimiento del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el *Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León*, se señala que la presente Modificación de las NUM en el ámbito del sector 1 del SUNC de Pino del Río no afecta al patrimonio arqueológico, ni se alteran las condiciones aplicables contenidas en el Catálogo y la normativa de protección del patrimonio arqueológico de las vigentes NUM de Pino del Río.

## 15. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. ISE

### 15.1. Contenido del ISE según el RUCyL

En relación al informe de sostenibilidad económica de las NUM con sectores de SUNC y Suble con ordenación detallada, el art. 130.f) del RUCYL establece:

*“... ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.*

- *Impacto en la Hacienda pública municipal:*

La actuación prevista no supone ningún impacto negativo para la Hacienda del Ayuntamiento de Pino del Río. La puesta en marcha de los servicios urbanos correrá a cargo del urbanizador. El mantenimiento futuro de la urbanización, una vez recibida por el Ayuntamiento, no supondrá ninguna carga excesiva ya que se trata de un ámbito muy integrado en la trama núcleo urbano. La urbanización de los espacios libres públicos se realizará con criterios de mínimo mantenimiento futuro (especies vegetales de bajo coste de conservación, etc.).

- *Suficiencia de suelo destinado a usos productivos:*

El desarrollo urbanístico del sector 1 tiene como objetivo disponer suelo urbanizado para destinarlo a usos residenciales de baja densidad. Por su situación se considera un suelo adecuado y suficiente para este destino. En las NUM de Pino del Río ya existe previsión de otros suelos destinados a usos productivos.

### 15.2. Contenido del ISE según el Reglamento de valoraciones de la Ley de suelo

El art. 3 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el *Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo*, establece:

*“Artículo 3. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental.*

*1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

*Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los **costes de mantenimiento** por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos*

necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los **ingresos municipales derivados de los principales tributos locales**, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

2. En el informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística a que se refiere el artículo 15.5 de la Ley de Suelo, constará, como mínimo, el cumplimiento de las previsiones de los informes de sostenibilidad económica y ambiental y las eventuales desviaciones resultantes en relación con las estimaciones realizadas en los mismos, así como, en su caso, la propuesta de las medidas que favorezcan el equilibrio ambiental y territorial o el reajuste económico para la Hacienda Local que pudiera derivarse del análisis del impacto de la memoria de sostenibilidad económica al que se refiere el apartado anterior.”

- *Cuantificación del coste de mantenimiento anual, CM:*

Se estima un coste de mantenimiento anual del 2,00% de la inversión total realizada (coste de ejecución estimado de la urbanización de los espacios libres públicos y viales públicos). En el siguiente cuadro se detalla el CM anual para el sector 1:

		Sup. (m2)	€/m2	€	CM € (2,00%)
EL-1	espacio libre público	2.786,77	20,00	55.735,40	1.114,71
Vp	red viaria pública	1.955,82	95,00	185.802,90	3.716,06
Total sector				241.538,20	<b>4.830,77</b>

- *Estimación de ingresos municipales derivados de los principales tributos locales:*

La implantación de las viviendas en la hipótesis de densidad mínima (12 en SUNC + 5 en SUC) supondría una población total aproximada nueva de 64 habitantes (considerando 3,75 hab/viv), y los siguientes ingresos para el Ayuntamiento de Pino del Río:

- ICIO, *Impuesto de construcciones, instalaciones y obras*: por las licencias que se soliciten como resultado del desarrollo del sector. Estimando un 3% del presupuesto de ejecución material, con una edificabilidad de 3.200 m2 y una media de 485 €/m2, el coste de ejecución sería 1.552.000,00 € y los ingresos municipales ascenderían a 46.560,00 €.
- IBI, *Impuesto de bienes inmuebles*: recaudación anual estimada del 5% sobre la base liquidable de valoración del inmueble. Aproximadamente, y considerando las 17 viviendas mínimas, pueden estimarse unos ingresos anuales de 1.700,00 €.
- IAE, *Impuesto de actividades económicas*, recaudado anualmente sobre las superficies destinadas a actividades económicas. De modo prudente, se estiman 1.000,00 €.

Finalmente, se estima que el Ayuntamiento de Pino del Río podría recibir anualmente una asignación económica en la participación de los tributos del Estado de 9.000 €, por el ligero aumento de población.

## 16. RESUMEN EJECUTIVO

El artículo 130.b).3º del RUCyL establece que la Memoria vinculante de las NUM debe incluir un “resumen ejecutivo” expresivo de los siguientes extremos:

*“... que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión”.*

- **Primer aspecto: ámbitos donde la nueva ordenación altera la vigente**

El ámbito donde la nueva ordenación establecida por la Modificación de las NUM altera la vigente coincide con el ámbito del sector 1 del SUNC, que resulta claramente definido en la documentación gráfica de la Modificación. El alcance de dicha alteración es el siguiente:

- Se excluyen del sector 1 cinco parcelas que pasan a categorizarse como suelo urbano consolidado SUC.
- En el sector 1 se establecen, además de las determinaciones de ordenación general, todas las determinaciones de ordenación detallada, sin que resulte necesario ningún posterior instrumento de planeamiento de desarrollo.
- Se suprime la previsión de un equipamiento público de 500 m<sup>2</sup> en el interior del sector 1, sustituyendo su superficie por un incremento de la superficie de los espacios libres públicos.

- **Segundo aspecto: suspensión de licencias y otros procedimientos**

Para todo el ámbito afectado por esta Modificación de las NUM de Pino del Río es de aplicación el régimen previsto en el artículo 156 del RUCyL sobre suspensión del otorgamiento de licencias.

\* \* \*

Palencia, marzo 2015  
Los arquitectos del equipo redactor

Roberto Simón Abril

Eduardo García García

Director y coordinador  
Fermín Antuña Antuña