

**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL  
DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO  
DE SANTOYO (PALENCIA)**

**PROMOTORES**

**JOSE CARLOS ALONSO BUSTILLO**

**&**

**CASIMIRO ALONSO DE LA FUENTE**

**INGENIERO DE CAMINOS**

**GONZALO ANTOLÍN SAN MARTÍN**  
**Nº. Col: 33207**

**JUNIO DE 2019**

## **MEMORIA VINCULANTE**

1.	ENCARGO Y OBJETIVO DEL DOCUMENTO.....	3
2.	INICIATIVA EN LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	3
3.	DETERMINACIONES DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE .....	4
4.	ÁMBITOS DE ACTUACIÓN. SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS.....	4
4.1.	DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN (1). .....	5
4.2.	DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN (2). .....	8
5.	ANTECEDENTES Y DATOS GENERALES.....	9
6.	JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA .....	9
6.1.	JUSTIFICACIÓN ÁMBITO DE APLICACIÓN (1).....	10
6.2.	JUSTIFICACIÓN ÁMBITO DE APLICACIÓN (2).....	10
7.	JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LAS MODIFICACIONES .....	11
7.1.	CONVENIENCIA DE LAS MODIFICACIONES DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN (1).....	11
7.2.	CONVENIENCIA DE LAS MODIFICACIONES DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN (2).....	13
7.3.	INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.....	13
8.	DETERMINACIONES DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO QUE SE MODIFICAN. ORDENANZAS DE APLICACIÓN.....	14
9.	INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL.....	16
9.1.	INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN (1).....	16
9.2.	INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN (2).....	17
10.	INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN LA DELIMITACIÓN DE SUELO ACTUAL. (JUSTIFICACIÓN DE ARTICULO 173 DEL RUCYL).....	17
11.	CONCLUSIONES .....	19
	ANEXO I. FOTOS DE LOS ÁMBITOS DE APLICACIÓN. ....	20
	RESUMEN EJECUTIVO.....	28

## **PLANOS DE LAS MODIFICACIONES**

1.	PLANO DE SITUACIÓN ACTUAL.....	23
2.	PLANO NORMATIVO MODIFICADO.....	25
3.	PLANO DE SERVICIOS EN EL ENTORNO DE LOS ÁMBITOS DE ESTUDIO.....	27

## **1. ENCARGO Y OBJETIVO DEL DOCUMENTO**

Se promueve la presente modificación a petición de D. José Carlos Alonso Bustillo con DNI: 12.738.686-K con domicilio en la Calle La Escuela Nº 2 de Santoyo (Palencia) y D. Casimiro Alonso de la Fuente con DNI: 71909825-A con domicilio en la Calle La Escuela Nº2 de Santoyo (Palencia), redactándose por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Gonzalo Antolín San Martín, colegiado con el Nº: 33207 en el Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos y con domicilio en Calle Santa Susana 35, 3º puerta 7, Madrid.

El documento, tiene por objeto describir y justificar la modificación puntual del planeamiento vigente en el Término Municipal de Santoyo, constituido por la DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO, y que afecta básicamente a la ampliación (Ámbito de aplicación 1) y modificación (Ámbito de aplicación 2) del Suelo Urbano, incorporando una parcela colindante con el límite del suelo urbano actual, clasificada como Suelo No Urbanizable (denominado Rústico según la Ley vigente) y modificando la ordenanza de un terreno situado en suelo urbano.

## **2. INICIATIVA EN LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE**

En base a la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo), y a su Art. 50.1, se legitima la capacidad de los particulares para elaborar el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de la competencia exclusiva de las Administraciones para su aprobación.

D. José Carlos Alonso Bustillo como propietario de la parcela de suelo incluida con referencia catastral 34174A003050070000KK, denominada de aquí en adelante como ámbito de aplicación (1) de la presente Modificación Puntual, está legitimado para tomar la iniciativa en la formulación de este documento de planeamiento.

Por otro lado, D. Casimiro Alonso de la Fuente como propietario de la parcela con referencia catastral 9349701UM8794N0001JG, y de aquí en adelante denominada como ámbito de aplicación (2) de la presente Modificación, está legitimado para tomar la iniciativa en la formulación de este documento de planeamiento.

La justificación de la redacción conjunta se debe a la relación familiar de los dos propietarios, así como a la relación laboral, pues D. José Carlos Alonso Bustillo desempeña su labor empresarial en las edificaciones existentes en el ámbito de actuación (2) y la futura edificación a desarrollar en el ámbito de aplicación (1) servirán de complemento a dichas edificaciones para sus labores de Carpintería Metálica.

### **3. DETERMINACIONES DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE**

En lo que se refiere a la legislación vigente, la ordenación urbanística de Santoyo está regulada por una Delimitación de Suelo Urbano, aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo el 7 de Enero de 2002, en lo que se refiere al Suelo Urbano, y por las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de la Provincia de Palencia, de 23 de Enero de 2009, en lo que se refiere al Suelo Rústico, conforme a la Disposición Transitoria 2ª del Decreto 45/2009 por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El terreno afectado por la Modificación está clasificado como Suelo No Urbanizable (Rústico común), siendo de aplicación el régimen establecido en los Art. 72 a 74 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y lo previsto en las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de la Provincia de Palencia para el Suelo Rústico.

Por lo tanto, conforme al Art. 82 de las Directrices de Ordenación, el régimen de usos de aplicación para cada una de las categorías de suelo rústico se adecuará con carácter general a lo establecido en el RUCyL (Art. 56 a 65), todo ello de acuerdo con las puntualizaciones establecidas en las Directrices. Las condiciones de aplicación de esta normativa imposibilitan la construcción de una nave de uso agropecuario motivo por el cual se ha optado por la Modificación Puntual de la Delimitación de Suelo Urbano como única opción posible.

### **4. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN. SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS**

En lo relativo al ámbito de actuación en la presente modificación, se diferencia en dos ámbitos que se encuentran colindantes. El ámbito de actuación 1, se corresponde con un suelo de carácter rústico correspondiente a una parte (700 m<sup>2</sup> de superficie) de la parcela

5007 situado en el Polígono 3, la actuación a desarrollar en este ámbito se debe a una Modificación de la clase de suelo, **solicitando el cambio de suelo rústico a suelo urbano de 700,00 m<sup>2</sup> de la parcela de los 1322 m<sup>2</sup> de superficie total que figuran en el catastro.** En el caso del ámbito de actuación 2, la actuación corresponde con una parcela situada en la Avenida de Frómista N.º 12, la cual actualmente está clasificada como suelo urbano zona de ordenanza A “vivienda aislada” y **se solicita el cambio de ordenanza a ordenanza P “Periferia de casco” para adecuarla a su actividad de Carpintería Metálica.**

#### 4.1. Descripción del ámbito de aplicación (1).

El ámbito de actuación (1) de la presente Modificación se encuentra situado al Norte del casco urbano del municipio de Santoyo. Concretamente, se trata de un terreno de 700,00 m<sup>2</sup> que se encuentra en una parcela de 1.322,00 m<sup>2</sup> con referencia catastral: 34174A003050070000KK.



Figura 1. Ficha Catastral de la parcela que contiene el ámbito de aplicación 1.

En el catastro, la parcela completa (referencia: 34174A003050070000KK) en la que se encuentra el ámbito de aplicación 1 viene definida como la parcela 5007 del Polígono 3 del término municipal de Santoyo y tiene una superficie de 1.322,00 m<sup>2</sup>. En lo que se refiere a los límites de la parcela 5007 (que contiene al ámbito de aplicación 1):

- Norte: Parcela 5018 del Polígono 3.
- Sur: Edificio de actividad hostelera sito en la Av. de Frómista N.º 10.
- Este: Camino Santoyo – Boadilla del Camino.
- Oeste: Parcela con naves construidas (Ámbito de aplicación 2).

Cabe destacar, que, debido a la situación geográfica del ámbito de estudio, este es colindante con el límite de Suelo Urbano, contando a su vez con acceso por vía de uso y dominio público (desde Av. de Frómista y desde el Camino Santoyo – Boadilla del Camino) y con posibilidad de conexión con los servicios de saneamiento, agua potable y electricidad del municipio.



Figura 2. Descripción de la situación de la parcela completa en la que se encuentra el ámbito de aplicación (1)



## 4.2.Descripción del ámbito de aplicación (2).

Por su parte, el ámbito de actuación (2) de la presente Modificación también se encuentra situado al Norte del casco urbano del municipio de Santoyo. Concretamente, se corresponde con la parcela situada en el N.º 12 de la Avenida de Frómista del Término Municipal de Santoyo.

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

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/10000

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
9349701UMR794N0001JG

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

UBICACIÓN:  
AV FRÓMISTA 12  
34490 SANTOYO (PALENCIA)

ÁREA PARCELA: 1.376      ÁREA CONSTRUCCIÓN: 923

INDICADOR DE INSTRUCCIÓN: 100.000000      INDICADOR DE INSTRUCCIÓN: 000

**PARCELA CATASTRAL**

UBICACIÓN:  
AV FRÓMISTA 12  
SANTOYO (PALENCIA)

ÁREA PARCELA CONSTRUIDA EN: 923      SUPERFICIE PARCELA CONSTRUIDA EN: 1.376      Parcela construida sin división horizontal

**CONSTRUCCIÓN**

Superficie	Paredes	Plano	Superficie m²
ALMACEN	00	01	017
ALMACEN	00	01	01
ALMACEN	00	01	285

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

Verónica, 9 de Marzo de 2008

Figura 4. Ficha Catastral del ámbito de aplicación (2).

La superficie total del ámbito de actuación (2) es de 1.376 m<sup>2</sup> y con una superficie construida de 923,00 m<sup>2</sup>. La referencia catastral de la mencionada parcela es la siguiente: 9349701UMR794N0001JG. En lo que se refiere a los límites del área en cuestión, los límites del terreno son coincidentes con los siguientes:

- Norte: Parcela 5017 del Polígono 3.
- Sur: Avenida de Frómista nº 10.
- Este: Parcela 5007 del Polígono 3 (Ámbito de aplicación 1).
- Oeste: Parcela 5011 del Polígono 3.





Figura 5. Descripción de la situación del ámbito de aplicación (2).

En el caso del Ámbito de aplicación (2), actualmente se encuentra clasificada como suelo urbano con ordenanza “A” (Vivienda Aislada), sin embargo, debido a las características de las de construcciones y a la actividad desarrollada (Carpintería Metálica), se asemeja mejor a la ordenanza de suelo urbano “P” (Edificación Periférica de Casco) como el resto de las edificaciones en periferia del casco urbano.

## 5. ANTECEDENTES Y DATOS GENERALES

El municipio de Santoyo tiene como instrumento de planeamiento la Delimitación de Suelo Urbano aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo con fecha a 20 de diciembre de 2001 (BOCYL 17/01/2002), con cinco modificaciones en enero 2004, octubre 2007, marzo 2011, octubre de 2013 y mayo de 2014. Consistiendo estas modificaciones tanto en la modificación de alineaciones y de zonas de ordenanza, como de ampliación del límite de suelo urbano.

## 6. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA

En el Art. 167 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se establece que los instrumentos de planeamiento (Delimitación de Suelo Urbano), tienen vigencia

indefinida. Sin embargo, es posible proceder en cualquier momento a instancias de distintos entes, como pueden ser los particulares, a alterar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico mediante los procedimientos de revisión y modificación regulados por los Arts. 168 a 173 del citado reglamento.

### **6.1. Justificación Ámbito de aplicación (1)**

Respecto al Ámbito de aplicación (1), la posibilidad de edificar una nave de almacenaje de material para el desarrollo de la labor industrial del Promotor (el Promotor es propietario de un negocio de Carpintería Metálica en el ámbito de aplicación “2”) en la parcela justifica la presente modificación. Teniendo en cuenta su clasificación urbanística como Suelo No Urbanizable (Rústico) y sus actuales dimensiones dicha posibilidad de edificar pasaría por incluirla dentro del perímetro del Suelo Urbano, ya que las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de la Provincia de Palencia, establecen en su artículo 82 unas limitaciones de retranqueos y de superficie mínima de la parcela de suelo rústico que imposibilitan la construcción de dicha edificación de en la parcela objeto de la modificación.

La Modificación Puntual que se pretende afecta al cambio de clasificación urbanística de 700,00 m<sup>2</sup> de Suelo No Urbanizable (Rústico) de la parcela indicada, colindantes con el Suelo Urbano, incorporando estos terrenos al Suelo Urbano actual del Término Municipal de Santoyo.

La Modificación propuesta, por su escasa relevancia y trascendencia, no supone la reconsideración total de las determinaciones de ordenación general establecidas, entendiéndose, por tanto, que queda justificada la figura adoptada de “modificación” del planeamiento que se propone.

### **6.2. Justificación Ámbito de aplicación (2)**

En el caso del Ámbito de aplicación (2), la disposición actual en la planificación de suelo urbano de la parcela indicada es de ordenanza “A” (Vivienda Aislada), sin embargo, en el momento de la redacción dicha planificación de suelo urbano esta parcela ya tenía edificios consolidados con uso de Carpintería Metálica. Los edificios existentes y la actividad desarrollada en estos es industrial, ya que actualmente en dicho edificio el

promotor lleva a cabo su empleo de Carpintería Metálica, no teniendo en ningún momento carácter de vivienda aislada.

Por lo tanto, en base a las actuales características del Planeamiento Urbano se considera que la ordenanza que más se ajusta a dicha parcela es la de ordenanza “P” (Edificación Periférica de Casco). Cabe destacar que dicho cambio significa un limitado incremento de la edificabilidad del suelo urbano en dicha parcela. Además, la parcela cumple los límites de edificabilidad de la ordenanza “P” con las actuales construcciones existentes en dicha parcela, pasando a tener una edificabilidad de  $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

## **7. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LAS MODIFICACIONES**

Con el objetivo de cumplir lo especificado en el apartado 3.b/1 del Art. 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, referente a las modificaciones que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento, es preciso justificar la conveniencia de la modificación acreditando el interés público de dicha modificación.

Por lo tanto, se puede expresar que la modificación citada se justifica en cumplimiento de los objetivos indicados en los siguientes sub-epígrafes.

### **7.1. Conveniencia de las modificaciones del ámbito de aplicación (1).**

Ampliar el suelo urbano del Término Municipal, permitiendo la construcción en un suelo que por su localización se encuentra en el borde del suelo urbano del Municipio, el cual, dispone de todos los servicios urbanísticos en sus proximidades. En la Figura 5 se muestra la situación actual de los servicios de saneamiento (rojo), abastecimiento (azul) y electricidad (verde) basado en los planos 4, 5 y 6 de la Delimitación de Suelo Urbano de Santoyo y de la visita al terreno para corroborar posibles cambios.



Figura 6. Servicios de Abastecimiento, Saneamiento y Electricidad en el entorno de los Ámbitos de estudio en la situación actual.



Figura 7. Servicios de Abastecimiento, Saneamiento y Electricidad en el entorno de los Ámbitos de estudio en la situación modificada.

La citada parcela, objetivo de la Modificación, está situada colindante con el suelo urbano del Municipio, y en sus características, cumple con las condiciones establecidas en el artículo 67.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) para tener la condición de suelo urbano:

“

*67.2.a – “Formar parte de un núcleo de población existente.”*

*La modificación propuesta formaría parte del núcleo original, integrándose plenamente con él.*

*67.2.b – “Contar con los siguientes servicios.”*

*67.2.b.1 – “Contar con acceso por vía de uso y dominio público, integrada en la malla urbana y transitable por vehículos automóviles hasta una distancia máxima de 50 metros.”*

*67.2.b.2 – “Contar con abastecimiento de agua mediante red municipal de distribución disponible a una distancia máxima de 50 metros.”*

*67.2.b.3 – “Contar con saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales disponible a una distancia máxima de 50 metros.”*

*67.2.b.4 – “Contar con suministro de energía eléctrica mediante red de baja o media tensión disponible a una distancia máxima de 50 metros de la parcela.”*

“

## **7.2. Conveniencia de las modificaciones del ámbito de aplicación (2)**

En este caso cabe destacar que la modificación planteada ajusta la edificabilidad de la parcela respecto a la situación actual, manteniéndose esta parcela en la situación actual de construcción de forma indefinida.

## **7.3. Interés público de la Modificación propuesta**

El promotor de la presente modificación, José Carlos Alonso Bustillo, es actualmente propietario de un negocio de Carpintería Metálica, el cual es un importante negocio en la comarca en la que se encuentra el Municipio de Santoyo.

En lo que refiere al interés público, la presente modificación contribuye a ampliar la infraestructura disponible para ejercer la labor de su Carpintería Metálica (servirá de almacenaje de instrumental y material necesario del negocio de Carpintería Metálica del propietario de la parcela). Por lo tanto, la presente modificación mediante la ampliación del suelo urbano permitirá aumentar el volumen de negocio industrial en el Municipio.

Por lo tanto, en cuanto al interés público, cabe destacar que la presente Modificación contribuye a la prosperidad del Municipio, permitiendo el desarrollo de una actividad económica de especial interés para el Municipio y la Comarca, el cual contribuye a:

- Mantenimiento de la población en el Municipio.
- Diversificación de la economía en una comarca eminentemente agrícola.
- Aumento del volumen de negocio del Municipio.
- Contribución al mantenimiento de actividades económicas dependientes de la Carpintería Metálica.

## **8. DETERMINACIONES DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO QUE SE MODIFICAN. ORDENANZAS DE APLICACIÓN.**

La presente modificación pretende, en el caso del ámbito de aplicación (1) ampliar el límite del casco urbano y en el caso del ámbito de aplicación (2) ajustar la ordenanza de suelo urbano a las características de uso que se desarrollan en dicho ámbito.

Por lo tanto, respecto al ámbito de aplicación (1), se pretende incluir dentro del nuevo límite urbano 700,00 m<sup>2</sup> de una parcela rústica privada, la parcela 5018 del Polígono 3 del término municipal de Santoyo.

Esta nueva parcela urbana resultante en la presente propuesta se ajusta a los términos y condiciones establecidos en la normativa municipal vigente (DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO), sin tener que modificar en ella más que los documentos gráficos que establecen la delimitación. Dicha normativa municipal, establece en su punto 4.3 cuatro áreas de ordenanza dentro del suelo urbano:

- **Zona C:** Área de casco consolidado.
- **Zona P:** Área de periferia de casco.
- **Zona A:** Área de viviendas aisladas.
- **Zona B:** Área de bodegas.

Las ordenanzas que aplicar en dicha parcela serán las señaladas en el artículo 4.5.2 de la Delimitación de Suelo Urbano del Término Municipal de Santoyo, **“Ordenanza de Periferia de Casco (Zona P)”**.

La parcela objeto de esta modificación cumple con todas las condiciones particulares para la edificación en la zona en la que se ubica según la Delimitación de Suelo Urbano vigente en el Municipio.

En lo que respecta al ámbito de aplicación (2), la modificación solicitada pretende cambiar la ordenanza de 1376,00 m<sup>2</sup> de suelo urbano, indicados como ordenanza “A” (Área de vivienda Aislada), modificando dicha ordenanza a **“P” (Área de periferia de casco)**, permitiendo que se ajuste de una manera más adecuada a las características de la actividad y a la ordenanza de edificación existentes en dicha área desde su situación anterior a la redacción de la Delimitación de Suelo Urbano del Municipio.

A continuación, se presenta el Plano de Detalle del “Plano n° 7 de la Delimitación de Suelo Urbano del Municipio: Delimitación de Suelo. Plano Normativo.” En el que se detalla la parcela afectada por la modificación del ámbito de aplicación (1).

### ESTADO ACTUAL

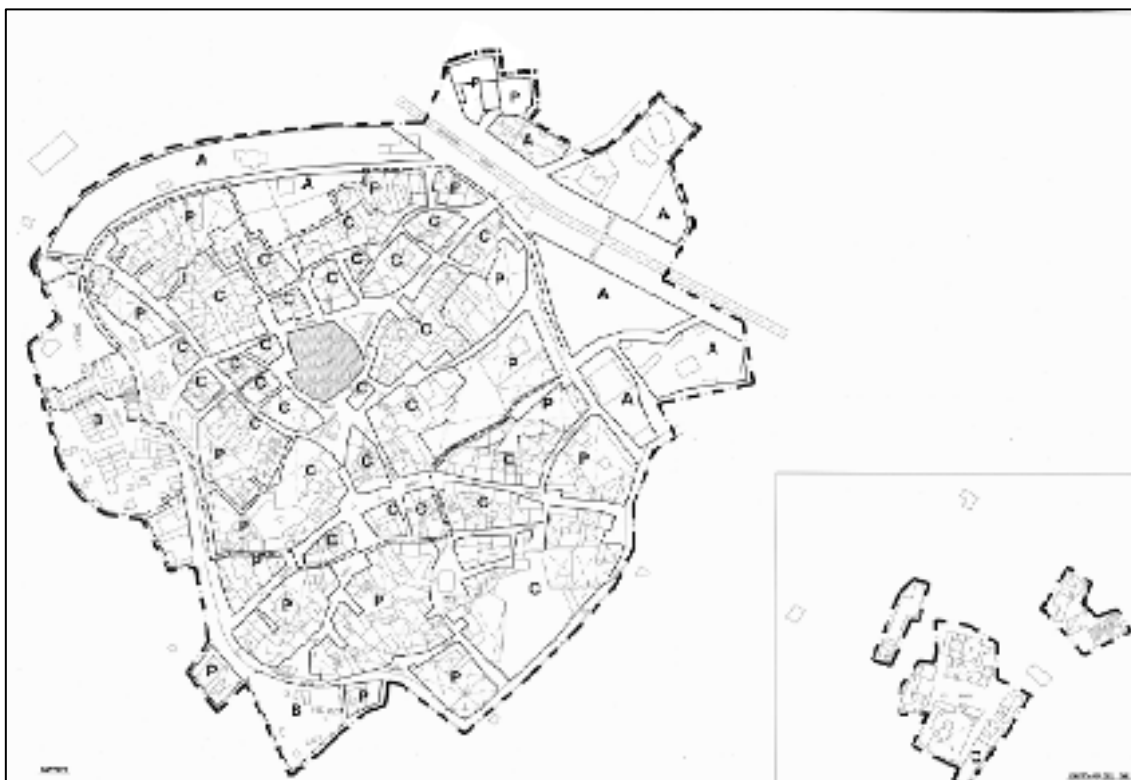
Plano de la situación actual de la Delimitación de Suelo Urbano.





## ESTADO MODIFICADO

Plano de la situación tras la modificación propuesta de la Delimitación de Suelo Urbano.



## **9. INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL**

La presente Modificación trata de dos actuaciones aisladas, descritas en los dos ámbitos de aplicación explicados (1) y (2). Al tratarse de dos actuaciones de carácter aislado, no supone ninguna alteración en el resto de la ordenación territorial del Municipio.

### **9.1. Influencia de la modificación del ámbito de actuación (1)**

La Modificación tratada en el ámbito de aplicación (1) supone un aumento del suelo urbano en 700,00 m<sup>2</sup> al incluir una parte de la parcela actualmente catalogada como suelo rústico. El fin de dicha modificación es posibilitar la construcción de una nave agrícola en el área destinada a tal fin de la parcela en cuestión. Por lo tanto, se puede deducir que la influencia de la modificación planteada sobre el modelo territorial y el modelo de ordenación general del Municipio es muy poco significativa.

Según establece el Art. 157 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), no resulta necesario someter la presente modificación al trámite de evaluación ambiental,



puesto que no se encuentra en ninguno de los supuestos señalados en su Punto 2, al no tratarse de suelo no colindante con el suelo urbano, ni tener ningún tipo de protección natural, ni incrementar más de un 20% la superficie de suelo urbano respecto a la ordenación anterior.

## **9.2. Influencia de la modificación del ámbito de actuación (2)**

La Parcela tratada en el ámbito de aplicación (2), supone el cambio de ordenanza de suelo urbano según la actual Delimitación de Suelo Urbano del Municipio, por ello, al no igual que en el caso anterior, según lo establecido en el artículo 157 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), no resulta necesario someter la presente modificación al trámite de evaluación ambiental, ya que no se encuentra en ninguno de los supuestos señalados en su punto 2, al no tratarse de suelo no colindante con el suelo urbano, ni tener ningún tipo de protección natural, ni incrementar más de un 20% la superficie de suelo urbano respecto a la ordenación anterior.

## **10. INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN LA DELIMITACIÓN DE SUELO ACTUAL. (JUSTIFICACIÓN DE ARTICULO 173 DEL RUCYL)**

El Artículo 173 del RUCYL establece que:

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

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

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

2º. Cuando se aumente el número de viviendas, por cada nueva vivienda debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

c) En suelo urbano no consolidado, cuando se aplique el apartado 2.a) del artículo 86 bis, las reservas de suelo para dotaciones urbanísticas deberán mantener la proporción existente en el sector, con un mínimo de 5 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles.

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. “

El ámbito de aplicación (1), se produce un aumento del suelo urbano de 700,00 m<sup>2</sup> pasando dicho suelo a formar parte del suelo urbano consolidado con ordenanza de edificación “P” según la Delimitación de Suelo Urbano actual del Municipio, aumentando el volumen edificable en 490,00 m<sup>2</sup>. Por lo tanto, al no producirse un aumento del volumen edificable superior a 500,00 m<sup>2</sup> no se aplica el Artículo 173 del RUCYL.

Respecto al ámbito de aplicación (2), el aumento de volumen edificable es de únicamente 350,40 m<sup>2</sup>, por lo tanto, no se aplica el Artículo 173 del RUCYL.

De acuerdo con el Artículo 173, se debe aportar también la identidad de los propietarios de la parcela durante los últimos 5 años:

- La parcela correspondiente al ámbito de aplicación (1) de la presente modificación es propiedad de D. José Carlos Alonso Bustillo con DNI: 12.738.686-K, desde un tiempo superior a 5 años.

- La parcela correspondiente al ámbito de aplicación (2) de la presente modificación es propiedad de D. Casimiro Alonso de la Fuente con DNI: 71909825-A, desde un tiempo superior a 5 años.

## **11.CONCLUSIONES**

Por todo lo aportado anteriormente, el presente documento describe y justifica la conveniencia de llevar a cabo la Modificación indicada en el presente documento tanto en el Ámbito de aplicación (1) como en el Ámbito de aplicación (2) para ser sometida a la consideración de los organismos competentes para su tramitación y aprobación definitiva dentro de la Delimitación de Suelo Urbano del Término Municipal de Santoyo.

Madrid (Madrid), JUNIO 2019

**GONZALO ANTOLÍN SAN MARTÍN**  
**Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos**  
**Nº Col: 33207**

## **ANEXO I. FOTOS DE LOS ÁMBITOS DE APLICACIÓN.**

### **FOTO DEL ÁREA EN EL QUE SE ENCUENTRAN AMBOS ÁMBITOS**



Figura 8. Imagen aérea de los dos ámbitos de aplicación.

### **FOTOS DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN (1).**



Figura 9. Límite norte del ámbito de aplicación (1).



Figura 10. Límite este del ámbito de aplicación (1).

**FOTOS DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN (2).**



Figura 11. Edificación existente en el ámbito de aplicación (2).



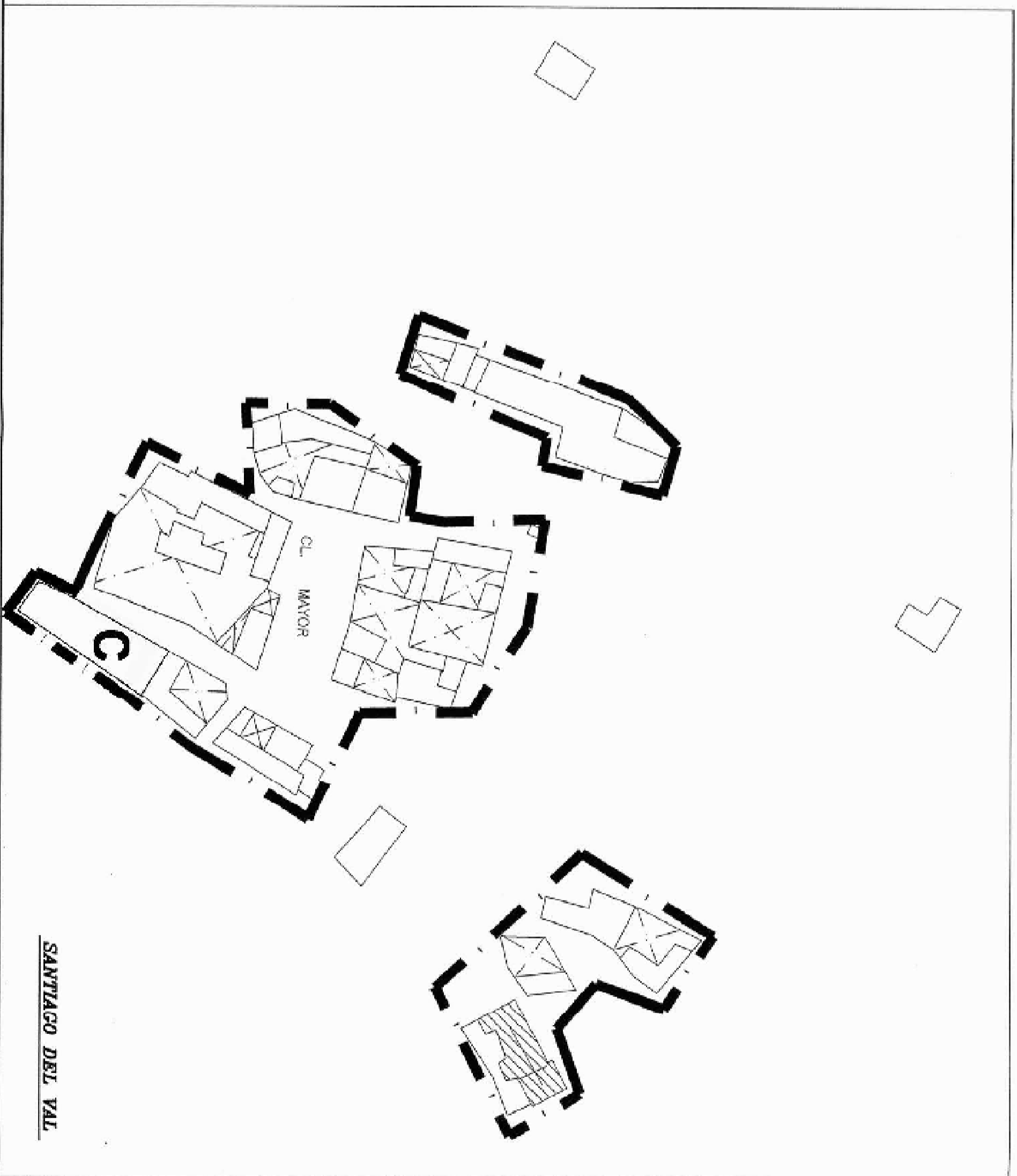
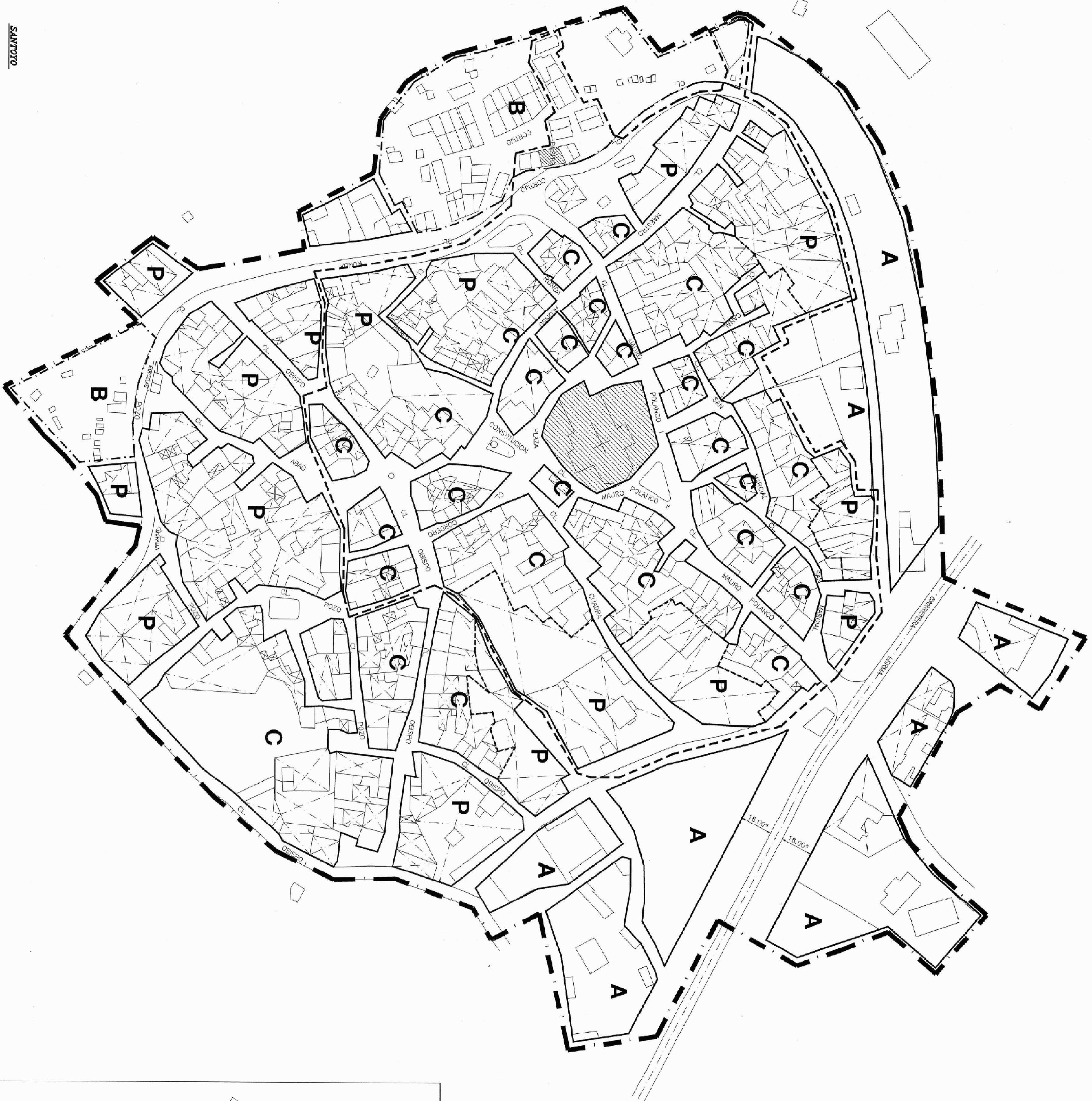
Figura 12. Acceso al ámbito de aplicación (2).



Figura 13. Límite oeste del ámbito de aplicación (2).

## **1. PLANO DE SITUACIÓN ACTUAL.**



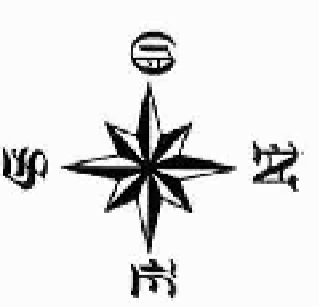


**LEYENDA**

- DELIMITACION DE SELO URBANO
- ALINEACIONES
- SEPARACION DE AREAS DE ORDENANZA EN UNA MISMA MANZANA
- ACOTACION ZONA DE BODEGAS
- ▨ EDIFICIO PROTEGIDO
- ENTORNO DE PROTECCION MONUMENTAL

- AREAS DE ORDENANZA**
- C CASCO CONSOLIDADO
  - P PERIFERIA DE CASCO
  - A VIVIENDA AISLADA
  - B ZONA DE BODEGAS

\* Ley 2/1990 de carreteras de la Junta de Castilla y Leon

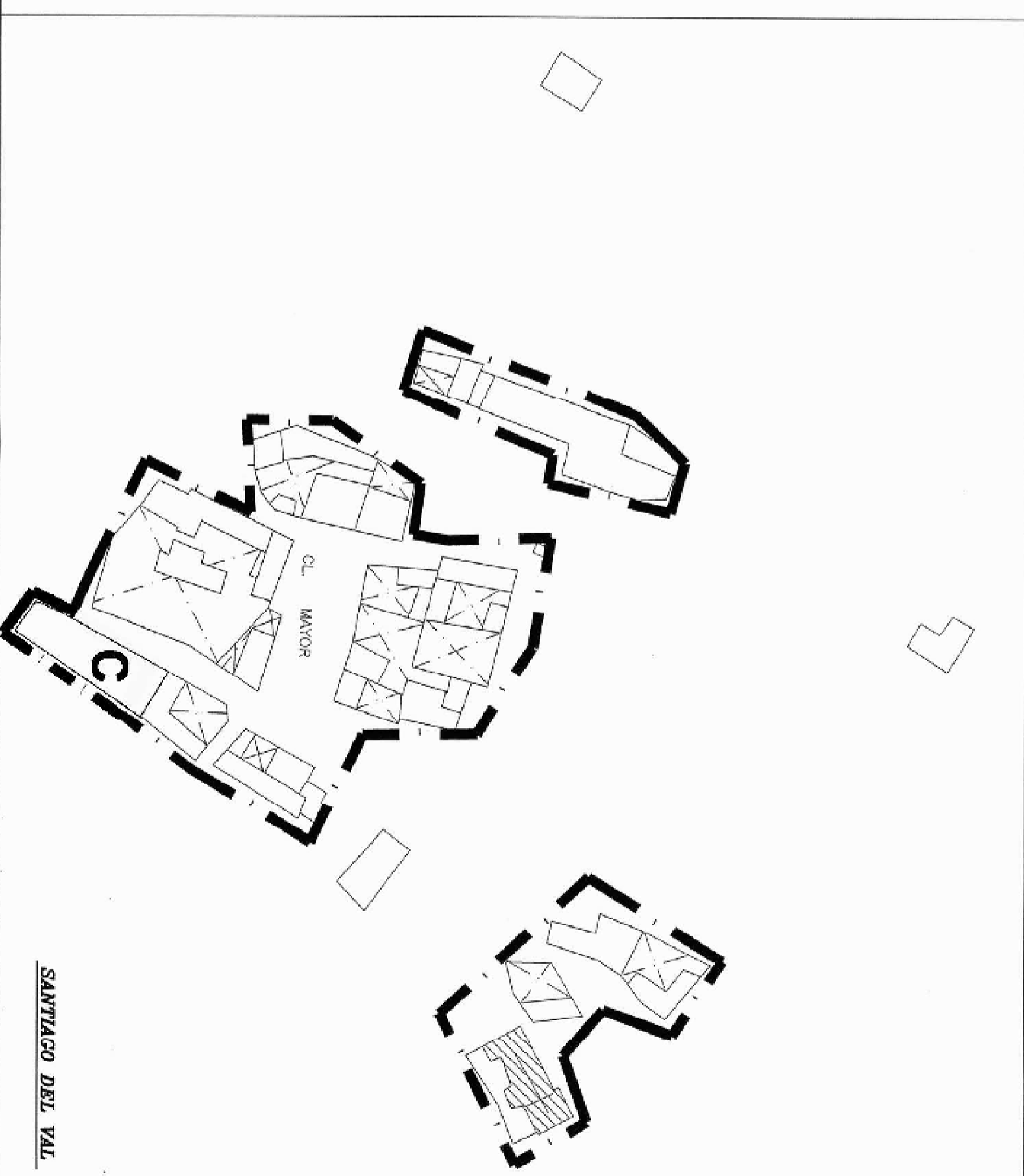


**Excmo. AYUNTAMIENTO DE SANTOYO**

	<b>EGAIN S.A.</b> ARQUITECTURA	DIRECTOR: <b>DELIMITACION DE SUELO EN SANTOYO</b>	FECHA: OCTUBRE 2007
	PRESIDENTE: <b>AYUNTAMIENTO DE SANTOYO</b>	ESCALA: 1/1.000	FOLIO: <b>07</b>



## **2. PLANO NORMATIVO MODIFICADO.**



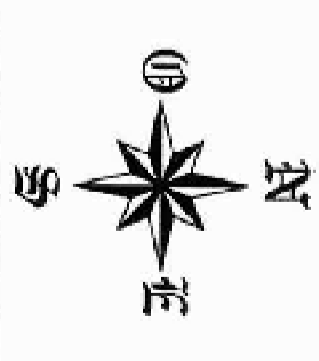
**LEYENDA**

- DELIMITACION DE SELO URBANO
- ALINEACIONES
- SEPARACION DE AREAS DE ORDENANZA EN UNA MISMA MANZANA
- ACOTACION ZONA DE BODEGAS
- ▨ EDIFICIO PROTEGIDO
- ENTORNO DE PROTECCION MONUMENTAL

**AREAS DE ORDENANZA**

- C CASCO CONSOLIDADO
- P PERIFERIA DE CASCO
- A VIVIENDA AISLADA
- B ZONA DE BODEGAS

\* Ley 2/1990 de carreteras de la Junta de Castilla y Leon



**Excmo. AYUNTAMIENTO DE SANTOYO**

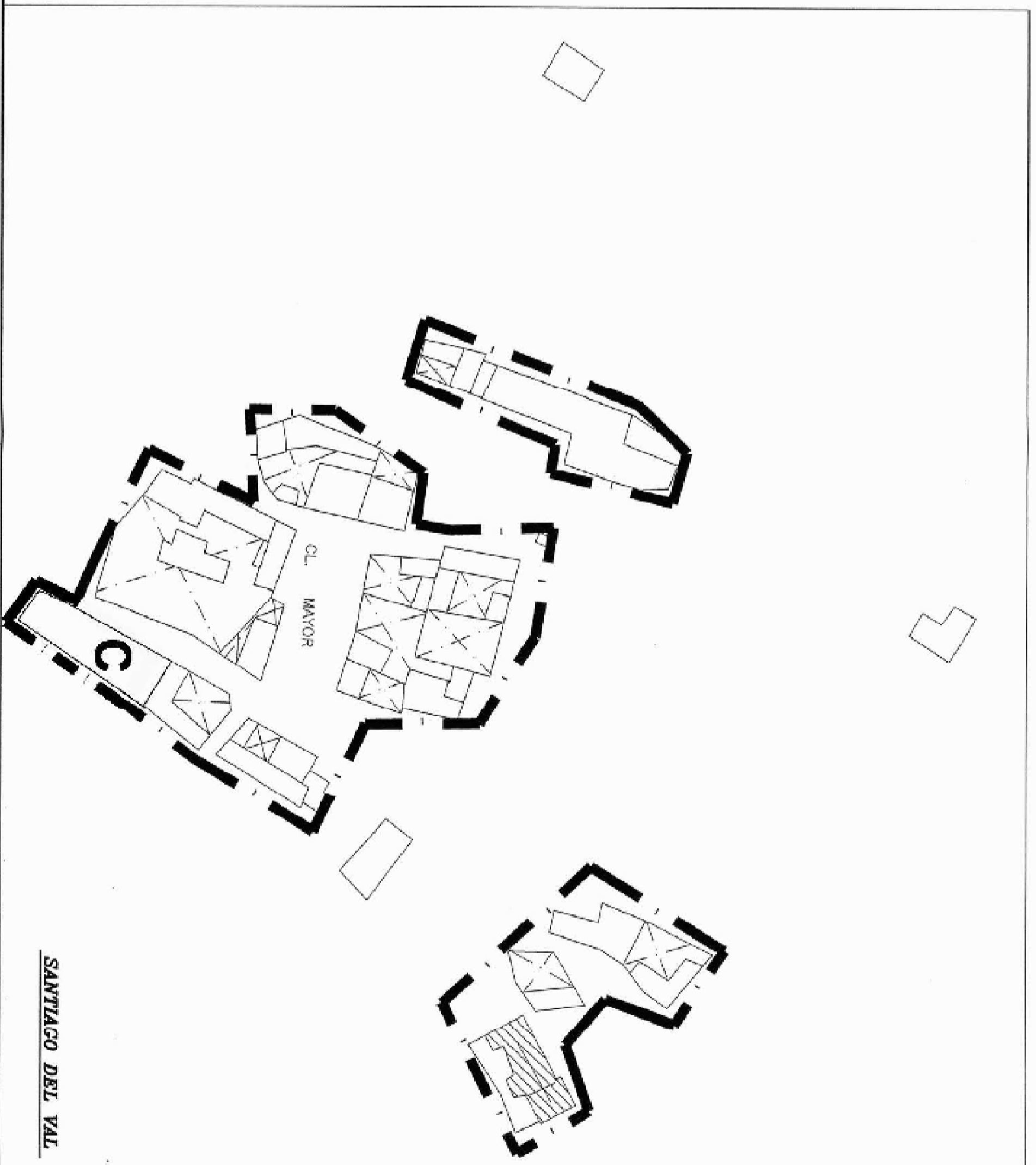
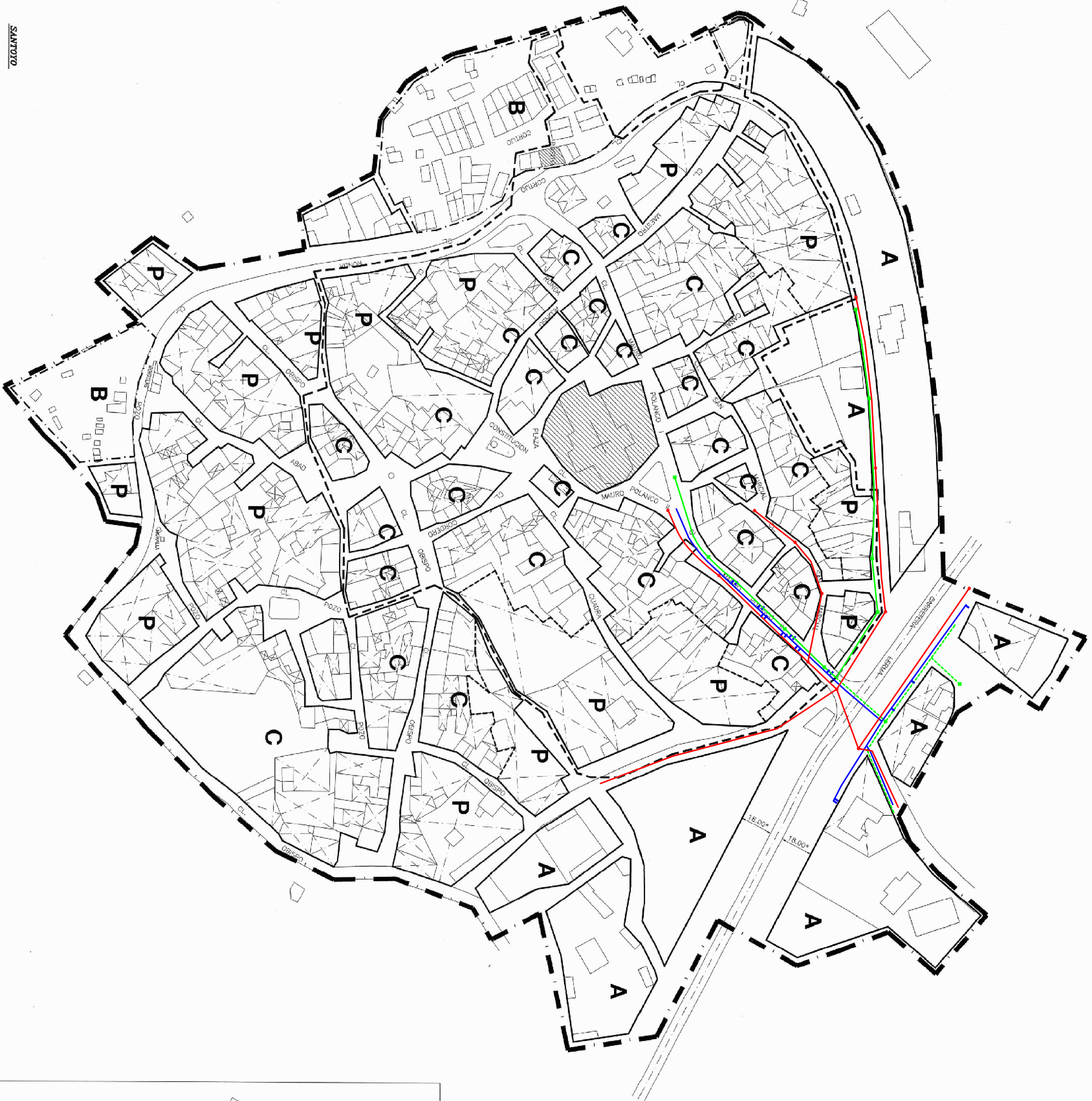
	<b>EGAIN S.A.</b> ARQUITECTURA	DIRECTOR: <b>DELIMITACION DE SUELO EN SANTOYO</b>	FECHA: OCTUBRE 2007
	ASISTENTE: 	PRESIDENTE: <b>AYUNTAMIENTO DE SANTOYO</b>	ESCALA: 1/1.000
PLANO: 7 <b>DELIMITACION DE SUELO Y PLANO NORMATIVO</b>		FOLIO: <b>07</b>	

SANTOYO

SANTAGO DEL VAL

### **3. PLANO DE SERVICIOS EN EL ENTORNO DE LOS ÁMBITOS DE ESTUDIO.**





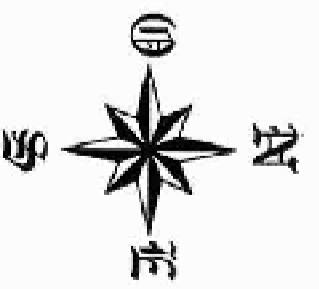
**LEYENDA**

- DELIMITACION DE SELO URBANO
- ALINEACIONES
- SEPARACION DE AREAS DE ORDENANZA EN UNA MISMA MANZANA
- ACOTACION ZONA DE BODEGAS
- ▨ EDIFICIO PROTEGIDO
- ENTORNO DE PROTECCION MONUMENTAL

**AREAS DE ORDENANZA**

- C CASCO CONSOLIDADO
- P PERIFERIA DE CASCO
- A VIVIENDA AISLADA
- B ZONA DE BODEGAS

\* Ley 2/1990 de carreteras de la Junta de Castilla y Leon



**Excmo. AYUNTAMIENTO DE SANTOYO**

	<b>EGAIN S.A.</b> ARQUITECTURA	DIRECTOR: <b>DELIMITACION DE SUELO EN SANTOYO</b>	FECHA: OCTUBRE 2007
	ASISTENTE: 	PRESIDENTE: <b>AYUNTAMIENTO DE SANTOYO</b>	ESCALA: 1/1.000
PLANO: <b>DELIMITACION DE SUELO Y PLANO NORMATIVO</b>		HOJA: <b>07</b>	

SANTOYO

SANTOYO DEL VAL





## **RESUMEN EJECUTIVO**



## **RESUMEN EJECUTIVO**

El presente documento expone la modificación de suelo urbano promovida a raíz de los promotores José Carlos Alonso Bustillo y Casimiro Alonso de la Fuente que afecta tanto a la ampliación de suelo urbano (Ámbito de aplicación 1, 700 m<sup>2</sup> de la Parcela 5007 del polígono 3 con referencia 34174A003050070000KK) y a la modificación (Ámbito de aplicación 2, superficie del ámbito urbano con referencia 9349701UM8794N0001JG) incorporando una parcela colindante con el límite del suelo urbano actual, clasificada como Suelo No Urbanizable (denominado Rústico según la Ley vigente) y modificando la ordenanza de un terreno situado en suelo urbano respectivamente.

Por ello, se presentan todos los documentos y datos necesarios según estipula el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, para solicitar el inicio del proceso de la presente modificación a instancia de los promotores anteriormente indicados.

Por lo tanto, se solicita la suspensión de la ordenación de urbanismo vigente en los ámbitos de estudio indicados (Ámbito de aplicación 1 y Ámbito de aplicación 2), durante el proceso de solicitud y tramitación de las nuevas ordenanzas de urbanismo indicadas para cada ámbito en el presente documento de Modificación de Suelo Urbano.

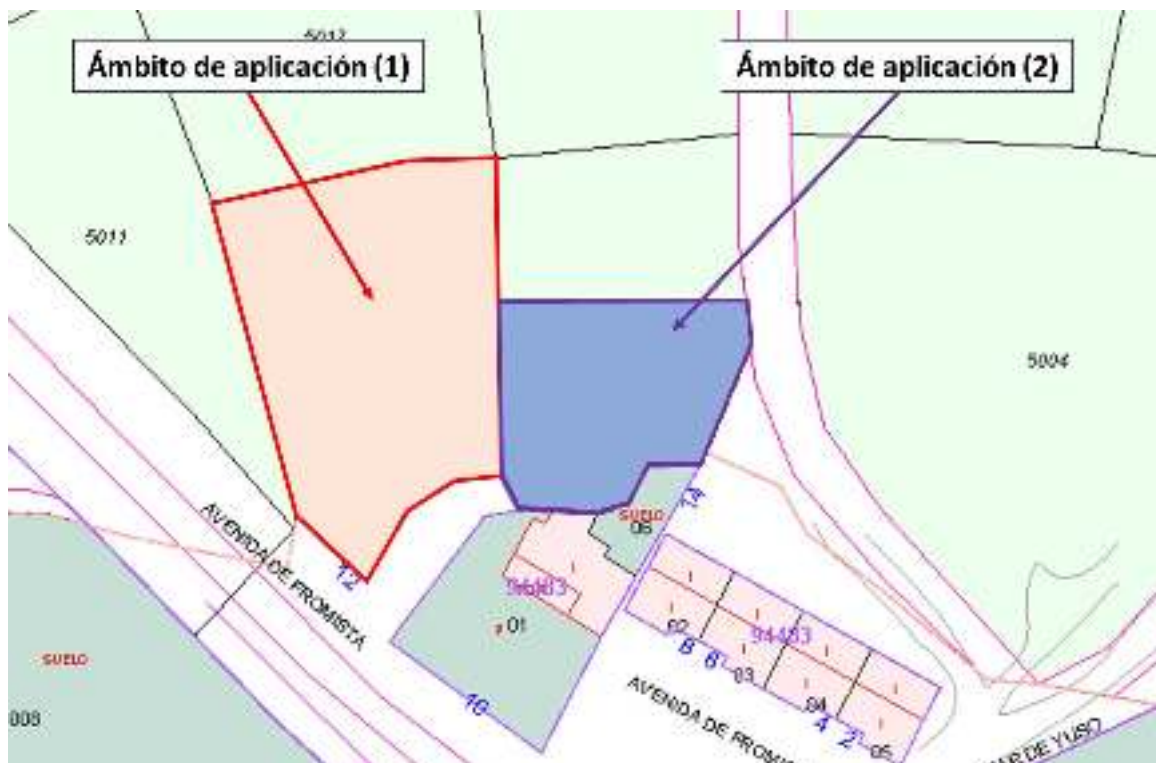


Figura 1. Detalle de Situación de los dos ámbitos de aplicación.