

# PROYECTO BÁSICO PARA PAINTBALL 'LAS POSTAS DEL PERIONDA

---

PROMOTOR: Silvia Pérez García

ARQUITECTOS: Eva Cabello González y David Sánchez  
Miguel

UBICACIÓN: Calzada de los Molinos (Palencia)

---

## SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

### **Índice**

## 1-Memoria

1.1.-Encargo y objeto

1.2.-Técnico redactor

1.3.-Antecedentes

1.4.-Objeto y características de uso excepcional

1.5.-Conclusión

## 2-Documentación gráfica

## 1. Memoria

### 1.1. Encargo y objeto

Por encargo de Dña. Silvia Pérez García, con DNI 71.960.256H y domicilio a efectos de notificación en la Calle los Trigales nº12 de Calzada de los Molinos, se redacta este presente documento, con el fin de solicitar **Autorización de Uso Excepcional en Suelo Rústico** para la **creación de un paintball**.

El uso se ubica en dos parcelas rústicas situadas en dicho término municipal. El paintball se entiende como uso recreativo y por lo tanto excepcional pero 'autorizable' en Suelo Rústico en las vigentes Normas Urbanísticas de Calzada de los Molinos.

Con la solicitud de la licencia debe acompañarse la documentación necesaria para conocer el objeto y características esenciales del uso excepcional para lo que se redacta el presente expediente que los describe y que justifica la necesidad del emplazamiento propuesto y su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos.

Esta solicitud de autorización es previa y condicionante a la presentación de la correspondiente Licencia de Obras para el desarrollo de la actividad, así como la Licencia de Apertura de la actividad.

En el caso favorable se presentará el correspondiente documento para la solicitud de la Licencia de Obra y posteriormente la Licencia de Apertura.

### 1.2. Técnico redactor

Este proyecto será supervisado por la arquitecta Dña. Eva Cabello González, colegiada nº 4507 por el COAVN. Este documento, así como los planos anexos, han sido redactados por el arquitecto D. David Sánchez Miguel.

### 1.3. Antecedentes

La promotora de esta actividad, Dña. Silvia Pérez García, es la gerente de los Apartamentos Rurales 'Las Postas del Perionda' y desde 2016 junto con la otra gerente, Dña. Consuelo García Bahillo, llevan estos alojamientos situados en la Calle Santiago del municipio de Calzada de los Molinos.

La buena gestión de los alojamientos ha hecho que el turismo en la zona aumente y la promotora, con el fin de seguir aumentando los visitantes a Calzada y con ello, a la provincia de Palencia y al Camino de Santiago, propone realizar esta actividad de paintball.

En la provincia de Palencia hay 2 negocios de este tipo, situados en la capital y en el municipio de Husillos. La promotora ha podido visitar otros paintballs en

otros lugares para poder captar el tipo de actividad, así como la forma de realizarlo y el impacto económico y social que puede tener en la zona y en el municipio.

Esta actividad no requiere un emplazamiento exclusivo ni particular, pero sí que resulta más apropiado realizarlo en una zona tranquila, alejada del núcleo urbano. Por ello, el suelo rústico es la mejor ubicación para este tipo de actividades, y más disponiendo de dos parcelas de este tipo.

Dada esta situación de necesitar una parcela de suelo rústico para el desarrollo de la actividad, precisa de autorización previa y se inicia el trámite de Solicitud de Autorización de uso excepcional en suelo rústico, para continuar posteriormente con la gestión de la Licencia de Obra y la posterior Licencia de Apertura de la actividad.

## 1.4. Objeto y características esenciales del uso excepcional

### 1.4.1. Descripción del emplazamiento propuesto: LA PARCELA

Como se ha descrito anteriormente, la parcela se encuentra alejada del núcleo urbano y en zona rústica. Pertenece a la zona denominada como 'El Churro', siendo las parcelas 60 y 64 del polígono 3 Calzada de los Molinos, con referencias catastrales:

-Parcela 60. Referencia catastral 34042A00300060

-Parcela 64. Referencia catastral 34042A00300064

Están situadas dentro del término municipal de Calzada de los Molinos, teniendo acceso desde una carretera dirección Villotilla y posteriormente un camino rural que sale perpendicularmente a dicha carretera.

Estas parcelas tienen, según el Catastro, la siguiente superficie:

-Parcela 60. Superficie de 5711 m<sup>2</sup> y 5794 m<sup>2</sup> según medición.

-Parcela 64. Superficie de 2172 m<sup>2</sup> y 2778 m<sup>2</sup> según medición.

Las parcelas no se encuentran unidas, pero se usarán ambas para la actividad. A ambas se accede desde el mismo camino y están separadas por tres parcelas, dos vacías y una con un pequeño merendero.

Ninguna de las parcelas se encuentra vallada perimetralmente por lo que habrá que realizarlo durante el proyecto.

Ambas parcelas tienen la misma longitud de alineación con el camino, de aproximadamente unos 20 metros y en su interior solo hay vegetación, la cual ha surgido con el paso del tiempo. En la parcela 64 hay una gran cantidad de árboles al fondo, que ocupan más de 4.000 metros cuadrados.

Ambas parcelas están bien situadas en cuanto a carreteras, disponiendo de la N-120 a escasos metros.

#### 1.4.2.Descripción de los usos y construcciones existentes

Cómo se ha mencionado previamente, ambas parcelas están vacías de cualquier construcción o similar y solo poseen vegetación.

Las parcelas no están en uso actualmente.

#### 1.4.3. Superficies de las parcelas.

Las superficies de las parcelas se mencionan a continuación:

-Parcela 60. Superficie de 5711 m2 y 5794 m2 según medición.

-Parcela 64. Superficie de 2172 m2 y 2778 m2 según medición.

Dichas superficies se distribuirán para la actividad de la siguiente forma:

La parcela número 60 albergará el aparcamiento de la actividad. Se van a crear 12 plazas de aparcamiento, haciendo uso de unos 450 metros cuadrados de la parcela. Para llegar a la actividad bastará con andar 200 metros para dirigirse a la otra parcela.

La parcela número 64 será la que albergue la actividad. Esta parcela se va a dividir en tres sectores, para desarrollar en ellos los escenarios de juego de la actividad de paintball, y otro sector a la entrada donde se dispondrá de una pequeña edificación con vestuarios, aseo, almacén y otros elementos para el desarrollo de la actividad.

Se proponen, por lo tanto, las siguientes superficies.

- **Parcela 60. Superficie de 2172 m2**
  1. Aparcamiento. Superficie de 450 m2
- **Parcela 64. Superficie de 5794 m2**
  1. Edificio de recepción. Superficie de 155 m2.
  2. Zona de carga y descarga. Superficie de 132 m2.
  3. Escenario 1. Superficie de 1022 m2.
  4. Escenario 2. Superficie de 1035 m2.
  5. Escenario 3. Superficie de 3269 m2.

#### 1.4.4.Descripción de las características esenciales del uso y de las construcciones e instalaciones asociadas (según art. 307 RUCyL)

El uso de la parcela se basa en el desarrollo de una actividad de ocio de PAINTBALL, que consiste en una actividad recreativa para todas las edades en la que mediante unas pistolas con bolas de pintura se trata de eliminar al equipo contrario. Se van a crear tres escenarios diferentes, que se adecuarán según la temática elegida y según el espacio disponible.

La parcela para el desarrollo de la actividad se ha dividido en 5 partes, en las que hay tres grandes partes para cada uno de los escenarios, y dos partes al principio de la parcela para carga y descarga y para la zona de vestuarios y de seguridad.

Las dos primeras partes, sirven de recepción al visitante. Se construirá una pequeña edificación de unos 140 metros cuadrados, donde se dispondrán los vestuarios, aseo, almacén, zona de recepción y el hall exterior de preparación y explicación del juego.

De este hall exterior se accede a las pistas de juego, a través de un pasillo de seguridad que lleva a una zona segura, compartida para las tres pistas. La seguridad se garantizará a través de unas mallas de 3 metros de altura, presentes en todo el contorno de los escenarios y de la parcela.

#### 1.4.5. Justificación de las condiciones urbanísticas

Se cumplen las condiciones establecidas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, se asegura el carácter aislado de las construcciones y que se mantendrá la naturaleza rústica de los terrenos, así como su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial.

La parcela objeto del proyecto está situada en la zona denominada como 'El Churro', del Polígono número 3, perteneciente al municipio de Calzada de los Molinos. Dicho municipio dispone de Normas Urbanísticas en forma de Plan General de Ordenación Urbana a fecha de febrero de 1996.

En dicha normativa aparecen los planos y la documentación del lugar, incluido dentro de un Área de Suelo Rústico. Así pues, por lo que respecta al régimen urbanístico de los terrenos, mantienen su naturaleza de Suelo Rústico en cuanto que no están adscritas al desarrollo de ningún Sector.

#### -Condiciones de uso

Los propietarios tienen los "derechos excepcionales" que señala el art. 57 del Reglamento de Urbanismo. Son usos permitidos en suelo rústico común todos aquellos que lo sean en virtud de la legislación vigente, sin perjuicio de las autorizaciones exigibles. El uso propuesto es un uso excepcional, no prohibido para el suelo rústico común, pero sujeto a autorización.

El proyecto cumple la normativa municipal que le afecta. La parcela está situada en Suelo Rústico Común. Se ubica en un área alejada de núcleos de población, se hace conveniente al considerarse inadecuada su instalación dentro de un Suelo Urbano, debido al desarrollo de la propia actividad, los ruidos, tráfico que genera necesidad de espacio para realizar las operaciones, etc.

Se justifica el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Se cumplen las condiciones establecidas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico para asegurar el carácter aislado de las construcciones, para mantener la naturaleza rústica de los terrenos y asegurar su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial.
- Se resuelve la dotación de los servicios que precise el uso solicitado y que la misma no perjudica la capacidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras existentes.
- El solicitante se compromete como condición previa a la obtención de la licencia urbanística, a vincular el terreno al uso una vez autorizado.

-Tipos de usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.

2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

Se acredita en este documento la necesidad de emplazamiento en suelo rústico, y la concurrencia de circunstancias específicas de interés público, pues se realiza una actividad recreativa, no resultando razonable ubicar la actividad en una parcela urbana industrial como se explica detalladamente en esta solicitud.

-Condiciones de la edificación:

Las condiciones de edificación para este uso, objeto de Autorización se determinan en las Normas Urbanísticas de Calzada de los Molinos.

Según las Normas Urbanísticas, las condiciones permitidas o autorizables del suelo rústico deberán respetar una serie de condiciones generales además de aquellas otras derivadas de otras normativas de aplicación.

Se cumplen los parámetros establecidos, en cuanto a ocupación, altura máxima a cornisa y de altura máxima a cumbre.

No hay riesgo de aparición de núcleo de población.

Además, se pretende plantar arbolado o seto en el perímetro de la parcela para lograr su adaptación al entorno, guardando las habituales condiciones estéticas en cuanto a forma, color y materiales empleados.

#### 1.4.6. Justificación de las condiciones de la dotación de los servicios necesarios

Se resolverá la dotación de los servicios que precise el uso solicitado de modo autónomo y que la misma no perjudicará la capacidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras existentes.

La instalación dispone de parte de los servicios urbanísticos que una actividad de este tipo precisa.

Cuenta con acceso desde el camino que enlaza con la N-120 que recorre el Camino de Santiago, encontrándose Calzada de los Molinos en el trayecto Burgos-León.

Contará con generador propio para la producción de electricidad para alumbrado y alimentación. Para el abastecimiento de agua con red de fontanería, conectada a la red de abastecimiento municipal.

A pesar de tratarse de una actividad temporal que se desarrolla con presencia no continuada de trabajadores, se prevé la dotación de aseos y vestuarios y por tanto la generación de aguas sucias. Dentro de los escenarios de juego, se contará con una pequeña red interior de saneamiento que recoge las aguas de alguna excavación y acometerá a una fosa séptica.

Se garantizarán las condiciones de habitabilidad, seguridad y protección contra incendios, realizando las medidas correctoras necesarias y oportunas exigidas por la Normativa.

#### 1.4.7. Compromiso de vinculación del terreno

El solicitante se compromete en documento anejo a vincular el terreno al uso una vez autorizado siendo esta condición previa a la obtención de la licencia urbanística. Esta vinculación se llevará a efecto haciendo constar en el Registro de la Propiedad, como:

La vinculación del terreno al uso autorizado.

Las limitaciones impuestas por la autorización.

La condición de parcela indivisible.

#### 1.5.- Conclusión

A nuestro entender, se considera autorizable y se justifica la necesidad del emplazamiento propuesto y su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos, ya que concurren circunstancias específicas de "interés público" en el uso de paintball, resultando una actividad vinculada a un servicio público que constituye una actividad diferente para atraer turismo a la zona y suponer una actividad diferente, casi desconocida en la provincia, aumentando así la variedad de actividades que puede ofrecer la provincia de Palencia.

Asimismo, dadas las características propias de la actividad es incompatible con el uso urbano del suelo por el gran espacio que se precisa para el acopio, manejo de su colocación y el movimiento continuo de vehículos de gran tamaño inviable en una parcela urbana que aconseja alejarla del suelo urbano.

Por último, es necesario reseñar que se trata de iniciativa de una emprendedora joven, con la expectativa de seguir emprendiendo en el medio rural y colaborar en mejorar la situación de despoblación y que precisa de estas instalaciones para continuar con la misma, resultando actualmente imposible realizar las inversiones realizadas en otro lugar.