

# **MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE CALZADA DE LOS MOLINOS (PALENCIA)**

## **ÍNDICE**

### **MEMORIA**

#### **1.- MEMORIA GENERAL**

1. Antecedentes
2. La figura de la modificación de planeamiento
3. Descripción e identificación de las parcelas
4. Planeamiento vigente
5. Objeto de la modificación puntual

#### **2.- MEMORIA VINCULANTE**

1. Descripción de la modificación puntual propuesta
2. Justificación del Interés Público
3. Justificación de la clasificación de Suelo Urbano Consolidado.
4. Calificación del Suelo
5. Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigente y sobre la ordenación general vigente.
6. Cumplimiento del art.173 del R.U.C. y L.
- 7.- Afección de Carreteras

#### **3.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN**

#### **4.- CONCLUSIONES**

## **MEMORIA GENERAL**

---

### **1. Antecedentes**

El municipio de Calzada de los Molinos dispone como planeamiento urbanístico vigente una Delimitación de Suelo Urbano, aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo el 17 de febrero de 1995, figura que ya no se contempla en la normativa urbanística vigente.

Es objeto de la presente modificación puntual, la reclasificación de unas parcelas, están definidas como suelo rústico y limitan con el suelo urbano existente, contando con acceso rodado.

Se redacta la presente "Modificación Puntual de la Delimitación de Suelo Urbano" de Calzada de los Molinos a petición de **D. Laurentino Baños Urcaregui**, con DNI: 12.625.996 P y **D. Francisco Baños Pérez**, con DNI: 12.761.748 Z, vecinos ambos de Calzada de los Molinos.

Lo redacta el arquitecto Alejandro Salgado Escudero, colegiado nº 2970 del C.O.A.L., con domicilio en la calle Santa Teresa de Jesús, nº 2 – bajo de Palencia (34005).

### **2. La figura de la modificación de planeamiento**

La elaboración y redacción de Modificaciones Puntuales del Planeamiento Vigente puede ser acometida según determina la ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999 de 8 de abril) y el Reglamento de Urbanismo (Decreto 22/2004 de 29 de enero)..

Tal y como se especifica en el artículo 169 Modificaciones, del Reglamento de Urbanismo:

"Los cambios que se introducen en los instrumentos de planeamiento general se consideran como modificaciones de dichos instrumentos, salvo cuando impliquen su revisión o cuando se realicen por instrumentos habilitados para ello".

La modificación puntual que se desarrolla en el presente documento pretende reclasificar una superficie de suelo de escasa relevancia, por lo que entendemos que no implica revisión, considerándose una modificación del instrumento de planeamiento vigente.

Como se justifica en el apartado 1 de la Memoria Vinculante, dada la escasa entidad de área objeto y los parámetros urbanísticos que se pretenden aplicar en las ordenanzas, es posible aplicar el procedimiento descrito en el artículo 173.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, simplificando el documento, ya que no se precisará un incremento de las reservas para espacios libres de uso público y dotaciones urbanas.

### **3. Descripción e identificación de las parcelas**

Los terrenos objeto de esta modificación puntual son colindantes y se encuentran situados en la misma zona al noroeste de la localidad, lindando toda la superficie con suelo urbano de la misma propiedad.

Las parcelas afectadas por dicha modificación son las siguientes:

- Propietario: Laurentino Baños Urcaregui
- Referencia catastral: 34042A003000440000YA
- Superficie: 23.241 m/2
- La superficie se corresponde con el suelo de uso agrario. Clase rústico, si bien parte de su superficie, en concreto 4.360,30 m/2, ya se encuentra dentro de la Delimitación de Suelo Urbano.
  
- Propietario: Laurentino Baños Urcaregui
- Referencia catastral: 34042A03000440001US
- Superficie: 2.324 m/2
- La superficie corresponde con las construcciones existentes ubicadas en el suelo descrito en la parcela anterior. Parte de estas construcciones ya se encuentran dentro de la Delimitación de Suelo Urbano, en concreto 1.674,70 m/2
  
- Propietario: Francisco Baños Pérez
- Referencia catastral: 002402100UM68G0001LQ
- Superficie: 280 m/2
- La superficie se corresponde con la superficie construida de la vivienda del Sr. Baños Pérez , está toda ella en suelo rústico.

### **4. Planeamiento vigente**

Tal y como se ha comentado anteriormente, la parcelas calificadas como suelo rústico quedan fuera del límite definido como Suelo Urbano por la DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE CALZADA DE LOS MOLINOS.

### **5. Objeto de la modificación puntual**

Mediante la presente Modificación Puntual de la Delimitación de Suelo Urbano de Calzada de los Molinos, se pretende reclasificar parte del suelo rústico común de las parcelas referidas y convertirlo en suelo urbano consolidado. Afectado en este proceso de reclasificación una superficie de 2189,60 m/2

## **MEMORIA VINCULANTE**

---

### **1. Descripción de la modificación puntual propuesta**

La presente modificación pretende ampliar el suelo del casco urbano en 2.189,60 m/2, de las siguientes parcelas catastrales:

- Referencia catastral: 34042A003000440000YA
- Superficie total: 23.241 m/2
- Superficie de suelo urbano existente: 4.360,30 m/2
- Superficie de suelo rústico destinado a tierra de labor que pasa a ser suelo urbano consolidado: 1.260,30 m/2
  
- Referencia catastral: 34042A003000440001US
- Superficie total: 2.324 m/2
- Superficie de suelo urbano existente: 1.674,70 m/2
- Superficie de suelo rústico destinado a construcciones agrícolas, que pasa a ser suelo urbano consolidado: 649,30 m/2
  
- Referencia catastral: 002402100UM68G0001LQ
- Superficie total: 280 m/2
- Superficie de suelo urbano existente: 0,00 m/2
- Superficie de suelo rústico destinado a vivienda que pasa a ser suelo urbano consolidado: 280,00 m/2

Para que vivienda de la parcela 002402100UM68G0001LQ cumpla con las normas urbanísticas, la propiedad va a realizar la segregación de la parcela 34042A003000440000YA, tomando de ella 725,30 m/2 que se añadirán a la parcela 002402100UM68G0001LQ, pasando esta última a contar con una superficie de 1005,30 m/2 de parcela dentro de la cual 280 m/2 están construidos. Esta parcela presenta un frente de 18m, un fondo mínimo de 32,60 m y retranqueos de 4,80m.

### **2. Justificación del Interés Público**

La Delimitación de Suelo Urbano de Calzada de los Molinos es del año 1995, no habiéndose modificado desde entonces, esto produce una escasez de suelo urbano para construcción de viviendas.

Por ello, se considera de interés público esta modificación pues contribuye al incremento de suelo urbano consolidado permitiendo fijar población en el municipio ya que va destinado el suelo a vivienda habitual, evitando el despoblamiento de este tipo de municipios.

### **3. Justificación de la clasificación de Suelo Urbano Consolidado**

Las parcelas cuentan con acceso directo a la calle denominada Camino de Abadía.

Las parcelas afectadas cuentan actualmente con dos viviendas y edificaciones agrarias. Todas las construcciones están perfectamente integradas en el

núcleo de población existente y cuentan con lo estipulado en el art 67.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para tener la condición de suelo urbano:

- 67.2.a.- “Formar parte de un núcleo de población existente”  
Por los planos se observa que la parte que se pretende incluir en suelo urbano y en la que se encuentran varias construcciones, entre ellas una vivienda unifamiliar de reciente construcción, está plenamente integrada en el núcleo urbano.
- 67.2.b.1. “Contar con acceso por vía de uso y dominio público, integrada en la malla urbana y transitable...”  
A la nueva vivienda se accede por una calle nueva que sale de la principal Camino de la Abadía, siendo ambas transitables.
- 67.2. b2, b3, b4. “Contar con abastecimiento de agua mediante red municipal de distribución...”/ “Contar con saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales...”/ “Contar con suministro de energía eléctrica mediante red de baja o media tensión...”  
En planos se ha dibujado por donde discurren todas las instalaciones. Las parcelas que se pretenden urbanas cuentan con todas las instalaciones necesarias desde hace tiempo. Desde la vía de acceso tienen abastecimiento de agua. Por el centro de la calle Camino de la Abadía, discurre la red de saneamiento. Por la misma vía de acceso, en uno de sus laterales, pasa una red de baja tensión. En las fotografías también se puede comprobar la existencia de dichas instalaciones.

Por lo tanto, todas las parcelas cumplen las condiciones establecidas en las normativas vigentes aplicables para tener la condición de suelo urbano.

La inclusión de estos terrenos como suelo urbano responde a la necesidad de actualizar el planeamiento municipal a la realidad existente.

#### **4. Calificación del Suelo**

Las nuevas parcelas urbanas resultantes en la propuesta se ajustan a los términos y condiciones establecidos en la normativa municipal vigente, sin tener que modificar en ella más que los documentos gráficos que establecen la delimitación.

Según la normativa de la Delimitación de Suelo, se trataría de suelo urbano, Área de Ordenanza C.

Corresponde a zonas de crecimiento exteriores o periféricas y situadas en buena parte al norte de la carretera N-120, con mezcla de usos residenciales y agropecuarios vinculados a éstos. Las Condiciones Particulares fijadas no deberán ser restrictivas, más que en el establecimiento de unos límites mínimos para las intervenciones edificatorias.

Condiciones de uso:

- Art.75. Se autorizan los siguientes usos:
  1. Residencial: vivienda unifamiliar y vivienda plurifamiliar.
  6. Agrario: uso agrario anexo a vivienda unifamiliar, uso agrario exento o uso ganadero exento, que deberá tramitarse conforme a la Ley 5/1993 de Actividades Clasificadas de la Junta de Castilla y León.

Condiciones de parcelación:

- Art.76. A efectos de segregación, se establece la parcela mínima en 250 m<sup>2</sup>, con frente mínimo de 8 m. y fondo mínimo de 15 m.

Condiciones de volumen:

- Art. 78. En el presente área se autoriza la edificación dispuesta libremente en parcela.
- Art.80. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo del 40% de la superficie de la misma, computándose en esta suma la de todas las edificaciones, sean residenciales o no, principales o auxiliares. El resto de la parcela tendrá la consideración de espacio libre privado.

Con la modificación propuesta, las tres parcelas catastrales afectadas tendrán:

- Un total de suelo urbano de : 8.224,60 m<sup>2</sup>
- Un total de construcciones de: 2.604,00 m<sup>2</sup>, lo que supone el 31,66% del total. Se sigue sin superar en ningún caso el límite de 40%

## **5. 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.**

La presente modificación se trata de una actuación aislada de reducida envergadura y no supone ninguna alteración en la ordenación general establecida en el municipio, ni en ningún otro instrumento de ordenación del territorio vigente, ni supone una revisión de la normativa urbanística municipal.

Según lo establecido en el artículo 157 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, 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.

## **6. Cumplimiento del art.173 del R.U.C. y L.**

Respecto a las posibles cesiones de espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento.

Según dicho artículo, en su apartado b), en suelo urbano consolidado, cuando se 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 estos casos, debe exigirse una reserva de 20 m<sup>2</sup> de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

En este caso, la superficie que se amplía a suelo urbano es de 2.189,60 m<sup>2</sup>. De los cuales 1.005,30 m<sup>2</sup> tendrán acceso directo por la calle existente. Es la única parcela que presentará frente de fachada a vía pública, cumpliendo con lo que indica la Delimitación de Suelo en su Área de Ordenanza C, con lo cual no es posible la segregación resultando una vivienda.

El resto de la superficie, 1.184,30 m<sup>2</sup> tiene acceso a través de la parcela matriz, por tanto no sería posible su parcelación al no tener un frente directo de fachada a vía pública. Tampoco se tenía previsto, pues ya está construida con edificaciones de uso agrario.

Uno de los motivos de esta Modificación Puntual es incluir en suelo urbano las edificaciones ya existentes. Entre ellas una vivienda unifamiliar, por lo que no es necesario la reserva de suelo para espacios libres públicos.

## **7. Afección a Carreteras**

La localidad está atravesada por la carretera N-120. La zona de ampliación propuesta se sitúa al norte de esta carretera, no viéndose afectada por ella.

Se considera, según los artículos 154 y 159 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que el Ayuntamiento es competente para la tramitación del planeamiento correspondiente.

## **NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN**

a) El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

b) La Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

c) El Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y el Decreto 45/2009, de 9 de Julio, por el que se modifica el anterior.

d) La Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, así como su Reglamento de desarrollo, aprobado por Decreto 37/2007, de 19 de abril.

e) La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

f) La ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

g) Las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León, aprobadas por Ley 3/2008 de 17 de junio de 2008. h) El Decreto 6/2009, de 23 de enero, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de la provincia de Palencia.

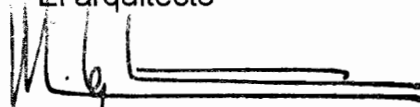
h) Delimitación de Suelo Urbano de Calzada de los Molinos.

## **CONCLUSIONES**

Por todo lo expuesto anteriormente, se considera la propuesta de Modificación Puntual de la Delimitación de Suelo Urbano de Calzada de los Molinos, que cumple con las condiciones necesarias para ser aprobada. Se solicita al Ayuntamiento y demás Organismos competentes que tramiten esta modificación con objeto de lograr su aprobación

Palencia, mayo de 2014

El arquitecto

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Salgado Escudero', written over a horizontal line.

Alejandro Salgado Escudero