

[ABRIL DE 2013]

MODIFICACIÓN
PUNTUAL DE LAS
NORMAS
URBANÍSTICAS
MUNICIPALES

POMAR DE VALDIVIA

Promotor: **PISCIFACTORIA CAMPOO SA**

INDICE

MEMORIA	2
1. ANTECEDENTES	2
2. OBJETO	2
3. PLANEAMIENTO VIGENTE	2
4. JUSTIFICACION Y NECESIDAD:	2
5. IDENTIFICACION DE LAS MODIFICACIONES:	3
6. INFLUENCIA EN EL MODELO TERRITORIAL	3
7. ANALISIS DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACION URBANISTICA EN LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS	3
8. CONCLUSIÓN	4
ANEJOS A LA MEMORIA	5
ESTADO ACTUAL DEL ARTÍCULO 126 SEGÚN NORMAS URBANISTICAS	5
PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DEL ARTÍCULO 126	5

MEMORIA

1. ANTECEDENTES

La empresa promotora del presente escrito, PISCIFACTORÍA DE CAMPOO SA, que a través de su representante, Don Juan Sánchez Pérez, con domicilio en la calle Jorge Manrique, nº 4. 34800, Aguilar de Campoo (Palencia), encarga la redacción del presente escrito a su autor, D. Pablo Gutiérrez Pérez, colegiado nº 26.721 del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.

2. OBJETO

El objeto de este documento, es la modificación de determinados artículos de las Normas Urbanísticas municipales vigentes, atendiendo al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en su sección 5 “Vigencia, Revisión y modificación del planeamiento urbanístico” y en su “artículo 169: Modificaciones”.

Se pretende con esta modificación puntual un cambio en el Capítulo 7. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO RÚSTICO, concretamente el art. 126. Superficie máxima de la edificación.

3. PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento urbanístico general vigente en Pomar de Valdivia son las Normas Urbanísticas Municipales, aprobadas definitivamente el 10 de noviembre de 2004.

4. JUSTIFICACION Y NECESIDAD:

El promotor de la modificación puntual se trata de una empresa del sector piscícola que dispone de una instalación de cría, engorde, procesado y envasado de truchas en el término municipal de Pomar de Valdivia. Dado el proceso de expansión que está llevando en los últimos años esta empresa, y las necesidades actuales de ampliación de infraestructuras y personal, se encuentra limitada por los parámetros urbanísticos de ocupación establecidos en las citadas normas.

Sus instalaciones precisan de una ampliación para el equipamiento higiénico del personal, para separación de aseos y vestuarios masculinos y femeninos, así como la adecuación de un espacio para comedor. La empresa se encuentra situada en Suelo Rústico con Protección Natural, debido a su carácter piscícola y su aprovechamiento del medio fluvial. Supera la superficie máxima de 1.000 m² edificables debido a construcciones realizadas con anterioridad a la aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales a las que hacemos referencia, y que imposibilitan la nueva construcción.

En la comarca de Pomar de Valdivia 8.067,8 ha son consideradas Como Suelo Rústico, que de ellos 2.192,72 ha son Común, 213,61 ha con Protección Cultural, 2.326,17 ha con Protección Natural, 2.942,31 ha con Protección Natural – Espacio Natural y 304,8 ha de Protección de Infraestructuras. El suelo rústico común es poco más de un cuarto del total del suelo rústico, siendo superado por los que tienen protección natural y considerados espacios naturales.

Las actividades instauradas en la zona son de carácter agrario en su mayoría, con presencia del sector servicios en forma de hostelería y comercios y una menor participación industrial. Este municipio, al igual que otros de

la zona, sufre desde hace años una desaceleración tanto a nivel económico como demográfico, provocada tanto por la histórica deslocalización de industrias y empresas como por la actual época de recesión que estamos viviendo.

Esta modificación tiene un interés social general, ya que incrementa la superficie edificable para edificaciones de utilidad agrícola, ganadera, forestal, cinegética y actividades ligadas al aprovechamiento del ocio y tiempo libre, facilitando la instalación de nuevas edificaciones de este tipo o ampliación de las existentes.

Se fomentaría así el desarrollo del medio rural del municipio, proporcionando a las empresas e industrias de la zona la posibilidad de crecer y la instalación de nuevas actividades, permitiendo aumentar la contratación y mejorar así la economía de la región.

5. IDENTIFICACION DE LAS MODIFICACIONES:

La modificación propuesta se centra en las condiciones particulares de los edificios no residenciales, ubicados en Suelo Rústico, en los que se establece una superficie de edificación máxima de 1.000 m², y para los que excepcionalmente y solo en Suelo Rústico Común, puede ampliarse presentando un Plan Especial.

Se plantea la modificación del parámetro limitante de solo en Suelo Rustico Común a todo Suelo Rustico, siempre y cuando se apruebe el Plan Especial, ya que resulta muy restrictivo teniendo en cuenta las características del Suelo Rústico del Municipio de Pomar de Valdivia y las actividades en él instauradas.

6. INFLUENCIA EN EL MODELO TERRITORIAL

La influencia en el modelo territorial es inexistente, dado que no afecta a los usos del suelo, sino que afecta únicamente a la superficie máxima de la edificación y que será estudiada y aprobada en función del Plan Especial.

Al tratarse de una modificación de las condiciones particulares de edificación en Suelo Rústico, el régimen de usos estará permitido, prohibido o sujeto a autorización según lo recogido en el subcapítulo 7.2 Régimen de usos de las Normas Urbanísticas Municipales de Pomar de Valdivia, en los artículos 115 al 120, que será dependiente de la calificación del suelo Rústico, así sea Común o con Protección Cultural, Natural, Protección Natural - Espacio Natural o Protección de Infraestructuras.

7. ANALISIS DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACION URBANISTICA EN LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

Esta modificación afecta únicamente al articulado de las NN.UU.MM. en lo referido a las condiciones particulares de las edificaciones de Utilidad Pública o Interés social en Suelo Rústico. Esta modificación no afecta urbanísticamente a ninguna legislación ya que únicamente se incrementa la superficie máxima edificable adaptándole a las directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de la provincia de Palencia.

No se incluyen nuevos artículos ni ordenanzas.

Permite y facilita la construcción de nuevas instalaciones o edificaciones de usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos y actividades ligadas al aprovechamiento del ocio y tiempo libre, o la ampliación de las existentes.

8. CONCLUSIÓN

Se entiende justificada la modificación puntual planteada y se concluye la misma para su aprobación administrativa.

Palencia, Diciembre de 2013

D. Pablo Gutiérrez Pérez
Ingeniero Colegiado nº 26721 del C.I.C.C.P.

ANEJOS A LA MEMORIA

ESTADO ACTUAL DEL ARTÍCULO 126

Artículo 126. Superficie máxima de la edificación.

1. En el caso de construcción de viviendas vinculadas a explotaciones agrarias, la superficie máxima edificada no será superior a 300 m² y no se permitirá la existencia de más de una vivienda en cada una de las parcelas.
2. Para el resto de las edificaciones se establece una superficie máxima de la edificación de 1.000 m².
3. Excepcionalmente, y sólo en Suelo Rústico Común, las edificaciones permitidas o autorizables según el régimen de usos podrán superar los 1.000 m² construidos pero para ello será preceptiva la redacción del correspondiente Plan Especial (Ver Art. 236) que garantice su adecuada inserción en el paisaje y resuelva satisfactoriamente la dotación de infraestructuras.
4. En ningún caso las edificaciones permitidas o autorizadas podrán superar el 20% de ocupación máxima de la parcela sobre la que se asienten.

PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DEL ARTÍCULO 126

Artículo 126. Superficie máxima de la edificación.

1. En el caso de construcción de viviendas vinculadas a explotaciones agrarias, la superficie máxima edificada no será superior a 300 m² y no se permitirá la existencia de más de una vivienda en cada una de las parcelas.
2. Para el resto de las edificaciones se establece una superficie máxima de la edificación de 1.000 m².
3. Excepcionalmente, en suelo rústico común, y en otras categorías de suelo rústico salvo en suelo rustico de protección natural coincidente con el espacio natural, las edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las NN.UU. de tipo agrícola, ganadero, forestal, piscícola o cinegético, incluidas las agroalimentarias y las de transformación, comercialización, etc. de cualquiera de los recursos descritos previamente, permitidas o autorizables según el régimen de usos previsto en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, podrán superar los 1000 m² construidos pero para ello será preceptiva la redacción correspondiente Plan Especial (Ver Art. 236) que garantice su adecuada inserción en el paisaje y resuelva satisfactoriamente la dotación de las infraestructuras.
4. En ningún caso las edificaciones permitidas o autorizadas podrán superar el 20% de ocupación máxima de la parcela sobre la que se asienten.