

PROYECTO DE
**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DE LAS
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
DE CONGOSTO DE VALDAVIA (PALENCIA)**

**CAMBIO DE CALIFICACIÓN EN PARCELAS URBANAS
5123 Y 5124 DEL POLÍGONO 3 DE CONGOSTO DE VALDAVIA,
DE ORDENANZA CASCO ANTIGUO A ORDENANZA EDIFICACIÓN
AISLADA O PAREADA.**

PROMOTORES___ JOAQUÍN VICENTE LAZCANO
ALFREDO VICENTE LAZCANO
REDACTOR___JOSE M^a RODRIGO ANDRÉS, ARQUITECTO.

CONGOSTO DE VADAVIA, MARZO DE 2020

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CONGOSTO DE VALDAVIA (PALENCIA)

CAMBIO DE CALIFICACIÓN EN PARCELAS URBANAS Nº 5123 Y 5124 DEL POLÍGONO 3 DE CONGOSTO DE VALDAVIA, DE ORDENANZA CASCO ANTIGUO A ORDENANZA EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA.

ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1 Agentes
- 1.2 Información previa y objeto de la memoria
- 1.3 Normativa Vigente

2 MEMORIA VINCULANTE

- 2.1 Descripción de la modificación puntual propuesta
- 2.2 Justificación del cumplimiento de la ordenanza a adoptar
- 2.3 Justificación de la modificación.
- 2.4 Justificación de la conveniencia e interés público.
- 2.5 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.
- 2.6 Ausencia de riesgos naturales y tecnológicos
- 2.7 Ausencia de afección a redes públicas de comunicaciones electrónicas
- 2.8 Conclusión

3 PLANOS

4 ANEXO FOTOGRÁFICO

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1 Agentes

Promotor: Nombre: **JOAQUÍN VICENTE LAZCANO**
Dirección: **PASEO GENERAL DÁVILA 131 – 5 – 3º IZ**
Localidad: **SANTANDER. 39010**
NIF: **12.700.662-Q**

Nombre: **ALFREDO VICENTE LAZCANO**
Dirección: **C/ JARDINES Nº 62 – 3º B**
Localidad: **PALENCIA. 34004**
NIF: **71.917.366-T**

Arquitecto: Nombre: **JOSE MARIA RODRIGO ANDRES**
Colegiado: **Nº 11.053. del COAL.**
Dirección: **Av. José Quintana 2 – 1ºB**
Localidad: **SALDAÑA (Palencia)**
Móvil: **651 635 268**
e-mail: **arquitecto.chema@gmail.com**

1.2 Información Previa y Objeto de la memoria

ANTECEDENTES

El planeamiento vigente en el municipio son las **Normas Urbanísticas Municipales de Congosto de Valdavia** (Palencia), aprobadas definitivamente el 30 de marzo de 2.005 y publicadas en el Boletín Oficial de Castilla y León el 21 de abril de 2.005.

Se han llevado a cabo tres modificaciones puntuales con posterioridad y una cuarta se encuentra en trámite de aprobación:

- Modificación de elementos de las NUM aprobada definitivamente con fecha 24 de noviembre de 2.010 y publicadas en el Boletín Oficial de Castilla y León con fecha 14 de diciembre de 2.010.
- Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Congosto de Valdavia, División del Sector 4 en dos sectores 4.1 y 4.2 y Ordenación Detallada Sector 4.2.” aprobadas definitivamente con fecha 1 de marzo de 2.011 y publicadas en el Boletín Oficial de Castilla y León con fecha 17 de marzo de 2.011.
- Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Congosto de Valdavia referente a la modificación de los artículos 101º, 102º, 107º, 108º, 109º y 110º relacionados con condiciones específicas en suelo rústico. (BOCYL 14/03/2014).

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5_ NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CONGOSTO DE VALDAVIA (PALENCIA)

CAMBIO DE CALIFICACIÓN EN PARCELAS URBANAS Nº 5123 Y 5124 DEL POLÍGONO 3 DE CONGOSTO DE VALDAVIA,
DE ORDENANZA CASCO ANTIGUO A ORDENANZA EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA.

OBJETO

Se redacta la presente MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 de las NUM de Congosto de Valdivia con el fin de modificar la calificación de dos parcelas urbanas, en lo referente a la Ordenanza de Edificación aplicable en las mismas, que actualmente es la Ordenanza de Casco Antiguo, proponiéndose el cambio a Ordenanza Edificación Aislada o Pareada.

1.3 Normativa Vigente

-NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES CONGOSTO DE VALDAVIA (Palencia), aprobadas definitivamente el 30 de marzo de 2.005 y publicadas en el Boletín Oficial de Castilla y León el 21 de abril de 2.005.

-LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA (TEXTO REFUNDIDO APROBADO POR REAL DECRETO 7/2015 DE 30 DE OCTUBRE) .

-LEY 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 15/04/1999). (CON SUS SUCESIVAS MODIFICACIONES)

-DECRETO 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 2/02/2004; CE BOCyL 2/03/2004 y 11/10/2006). (CON SUS SUCESIVAS MODIFICACIONES)

1.4 Planeamiento vigente en la localidad

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES CONGOSTO DE VALDAVIA (Palencia).

- Ordenanza de Casco Antiguo.
- Ordenanza Edificación Aislada o pareada.

Saldaña, marzo de 2020

El Arquitecto

D. José M^a Rodrigo Andrés

2. MEMORIA VINCULANTE.

2.1 Descripción de la modificación puntual propuesta

Con la modificación propuesta se pretende el cambio de Ordenanza Casco Antiguo, a Ordenanza Edificación Aislada o Pareada, en dos parcelas urbanas, propiedad de los promotores, con referencias catastrales 34063A003051230000BB y 34063A003051240000BY. Las parcelas cuentan con una superficie de 842m² y 841m² respectivamente.

Conforme al artículo 173.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, no se precisa incrementar las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, ya que, aplicando los parámetros de las Ordenanzas que afectan a la zona de actuación, la edificabilidad resultante con el cambio de ordenanza disminuye en las parcelas afectadas.

Actualmente con la Ordenanza Residencial Casco en las parcelas se permite edificar el 100% hasta un fondo de 15m en dos alturas, y más allá de éste fondo se permite en planta baja, teniendo en cuenta una ocupación máxima del 100% los primeros 100m² y del 75% en el resto de la superficie.

De la aplicación de la Ordenanza vigente en la actualidad resulta una edificabilidad de 1.175,39 m² en la primera parcela y de 1014.22 m² en la segunda, según se observa en plano explicativo, a continuación.

Según las Normas vigentes, teniendo en cuenta la nueva Ordenanza a aplicar, Residencial Aislada o Pareada, se permite en todo caso un máximo de edificabilidad de 1m² x m². Las superficies de las parcelas son de 842m² y 841m², resultando por consiguiente un máximo edificable de 842m² y 841m² respectivamente, observándose por tanto una notable disminución en la edificabilidad permitida en ambas parcelas.

2.2 Justificación del cumplimiento de la ordenanza a adoptar en parcelas a recalificar.

ORDENANZA RESIDENCIAL AISLADA O PAREADA	PARCELA 1	PARCELA 2
PARCELA MÍNIMA EXIGIDA = 400 m2	842 m2	841 m2
FRENTE MÍNIMO = 10 m2	42.20 m	25 m

Las parcelas objeto de recalificación cumplen con la superficie de parcela y frente mínimo exigidos en la Ordenanza Residencial Aislada o Pareada.

2.3 Justificación de la modificación.

Las parcelas objeto de modificación se encuentran al sur de la localidad, en la zona de borde del casco urbano consolidado, en ellas nunca ha habido edificaciones. Se considera que en esta zona es funcionalmente mas propicia la construcción de Edificación Aislada o Pareada, como ya se prevé en otras áreas similares del municipio.

La ordenanza actual de Casco Antiguo obliga a la alineación a vial de las nuevas edificaciones, siendo ésta la ordenanza aplicable en las zonas de casco antiguo, y resultando de difícil cumplimiento en áreas de borde en las que el tamaño de las parcelas permite otra disposición mas favorable de las edificaciones.

La presente modificación queda exenta del la presentación del trámite ambiental al no estar incluida en ninguno de los supuestos del punto 2 del artículo 157 del Reglamento de Urbanismo de CyL.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 138 del Reglamento del suelo de CyL, la presente Modificación Puntual no suprime, modifica o altera las determinaciones de ordenación general establecidas en las Normas Urbanísticas vigentes y respeta los objetivos y criterios señalados en el planeamiento ajustándose al mismo.

2.4 Justificación de la conveniencia de la modificación e interés público.

La adaptación de la calificación de las parcelas a su situación real dentro del casco urbano de las localidades permite un uso mas eficiente de las mismas y favorece la promoción de nuevas edificaciones que requieren de éste tipo de suelo, y son demandadas por la población.

La trama urbana no se ve alterada, teniendo en cuenta que el cierre de la parcela es obligatorio, alineando éste a el frente de la calle y que las construcciones permitidas son viviendas unifamiliares de escasa altura. En los cascos urbanos de las localidades de este área geográfica se observan numerosos casos de alternancia de viviendas con patios delanteros con otras con patios traseros, siendo algo característico.

2.5 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 modificación no influye en el modelo territorial definido.

2.6 Ausencia de riesgos naturales y tecnológicos en el ámbito de estudio.

No existen riesgos naturales ni tecnológicos en el ámbito de las parcelas objeto de estudio.

AUSENCIA DE RIESGOS NATURALES:

INUNDACIONES: La parcela a reclasificar se encuentra en una zona elevada sin riesgo de inundación.

INCENDIOS FORESTALES: La parcela se encuentra en casco urbano, lejos de masas forestales.

DESLIZAMIENTOS DEL TERRENO: La zona afectada cuenta con un suelo firme, sin riesgos de deslizamientos, siendo de las mismas características que el resto del suelo urbano de la localidad.

AUSENCIA DE RIESGOS TECNOLÓGICOS:

No existen en el entorno de la parcela ni de la localidad establecimientos de almacenamiento de sustancias químicas, o tránsito de mercancías de éstas características, ni otros focos de contaminación.

2.7 Ausencia de afección a redes públicas de comunicaciones electrónicas.

En las parcelas objeto de modificación puntual no hay afección al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

2.8 Conclusión

Por lo anteriormente expuesto, se considera que la propuesta de modificación puntual cumple con las condiciones necesarias para ser aprobada, y por tanto se solicita al Ayuntamiento y demás Organismos competentes que tramiten la modificación con objeto de lograr su aprobación.

Saldaña, marzo de 2020

El Arquitecto

D. José M^a Rodrigo Andrés

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5_ NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CONGOSTO DE VALDAVIA (PALENCIA)

CAMBIO DE CALIFICACIÓN EN PARCELAS URBANAS Nº 5123 Y 5124 DEL POLÍGONO 3 DE CONGOSTO DE VALDAVIA,
DE ORDENANZA CASCO ANTIGUO A ORDENANZA EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA.

PLANOS



CLASES Y CATEGORIAS URBANISTICAS DEL SUELO	
---	SUELO URBANO
SU/C/COD	SUELO URBANO CONSERVACION ORDENACION DETALLADA
SU/NC/SOD	SUELO URBANO CONSOLIDACION ORDENACION DETALLADA
---	SUELO RUSTICO
SR/PN	SUELO RUSTICO PROTECCION NATURAL
SR/PC	SUELO RUSTICO PROTECCION CULTURAL
SR/C	SUELO RUSTICO COMUN
SR	INSTALACION EN SUELO RUSTICO
DOTACIONES URBANISTICAS. SISTEMAS GENERALES	
DU/SU	DOTACIONES URBANISTICAS DE SERVICIOS URBANOS (ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO, ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO)
---	PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS
---	PLAZAS DE AFIANCAMIENTO DE USO PUBLICO
DU/EL	DOTACIONES URBANISTICAS DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
DU/ES	DOTACIONES URBANISTICAS DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES
DU/ES/R	GENERICOS O DE RESERVA
DU/ES/A	SANITARIO ASISTENCIAL
DU/ES/N	ENFERMERIA
DU/ES/C	CULTURAL Y DE RECREACION
DU/ES/D	DEPORTE Y RECREACION
DU/ES/L	ADMINISTRATIVO Y SERVICIOS
DU/ES/R	RELIGIOSO
DU/ES/T	CEMENTERIOS
CALIFICACION ZONAL. INTENSIDAD DE USO Y TIPO EDIFICATORIO	
---	SUELO URBANO
SUR/CA	SUELO URBANO RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO
SUR/PA	SUELO URBANO RESIDENCIAL EDIFICACION AISLADA PAREADA
SUR/AS	SUELO URBANO AGROPECUARIO
DETERMINACIONES PARA LA ORDENACION DETALLADA	
ID	SECTOR PRIMARIO A ESTUDIO DE DETALLE
---	LMITE DEL SECTOR
---	Nº DE PLANAS DEL DE LA ORDENANZA SALVO INDICACION EN PLANO
---	ANCHO DE MAL SE MANTIENE SALVO INDICACION U ORDENANZA
---	ALINEACIONES Y LMITE DE ZONAS
---	LMITE PARA LA EDIFICACION (Ley de Comercio)
---	LINEA DE SERVIDUMBRE Y POLICIA (Ley de Aguas)
---	ZONAS DE COEXISTENCIA
---	SOPORIAS
GESTION URBANISTICA	
A.A.	ACTUACION URBANISTICA AISLADA
NF	AMBITO PARA NORMALIZACION DE URBENOS DE FINCAS
INVENTARIO DE ELEMENTOS CON IMPACTO NEGATIVO	
---	NIVEL DE DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO
FD	ELEMENTO FUERA DE ORDENACION
DF	ELEMENTO DISCONFORME CON EL PLANEAMIENTO
DPV	ELEMENTO CON USO INDEBIDAMENTE
DPE	ELEMENTO CON EMPALMADO INADECUADO
DPV	ELEMENTO CON DISEÑO O VOLUMEN INADECUADO
DPIC	ELEMENTO CON MATERIALES O COLORES INADECUADOS
CATALOGO DE ELEMENTOS DE INTERES CULTURAL	
BN	ELEMENTO DE INTERES NATURAL
AR	CONJUNTOS Y ESPACIOS DE INTERES ARQUITECTONICO
IE	ELEMENTO DE INTERES ETNOGRAFICO
Y.A.	YACIMIENTO ARQUEOLOGICO
---	DETERMINACION DE CONJUNTO O ZONA PERIFERICA DE PROTECCION
---	NIVEL DE PROTECCION:
PI	PROTECCION INTEGRAL
PE	PROTECCION ESTRUCTURAL
PA	PROTECCION AMBIENTAL
ESCALA 1:1000 0 12,5 25 Metros	

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES
 AYUNTAMIENTO DE CONGOSTO DE VALDADIA (PALENCIA)

PROYECTO DE:
MODIFICACION PUNTUAL Nº 5
 NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES - CONGOSTO DE VALDADIA -

CAMBIO DE CALIFICACION EN PARCELAS URBANAS Nº 5123 Y 5124
 DEL POLIGONO 3 DE CONGOSTO DE VALDADIA,
 DE ORDENANZA CASCO ANTIGUO A ORDENANZA EDIFICACION AISLADA O PAREADA

PROMOTORES: JOAQUIN VICENTE LAZZANO, ALFREDO VICENTE LAZZANO
 EQUIPO REDACTOR: JOSE MARIA RODRIGO ANDRES, ARQUITECTO

DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL marzo 2020

PLANO Nº 1 escala 1:1500

ORDENACION DE SUELO URBANO ACTUAL



 PARCELAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN

PROYECTO DE:
MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 5
 NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES - CONGOSTO DE VALDIVIA -
 CAMBIO DE CALIFICACIÓN EN PARCELAS URBANAS N° 5123 Y 5124
 DEL POLÍGONO 3 DE CONGOSTO DE VALDIVIA,
 DE ORDENANZA CASCO ANTIGUO A ORDENANZA EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA

PROMOTORES: JOAQUÍN VICENTE LAZCANO, ALFREDO VICENTE LAZCANO
 EQUIPO REDACTOR: JOSÉ MARÍA RODRIGO ANDRÉS, ARQUITECTO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL marzo 2020

PLANO N° 2 escala 1:1500
ZONA AFECTADA POR MODIFICACIÓN PUNTUAL



CLASES Y CATEGORIAS URBANISTICAS DEL SUELO	
---	SUELO URBANO
SU/C/COD	SUELO URBANO CONSERVACION CON ORDENACION DETALLADA
SU/NC/SOD	SUELO URBANO CONSERVACION SIN ORDENACION DETALLADA
SUELO RUSTICO	
SR/PN	SUELO RUSTICO PROTECCION NATURAL
SR/PC	SUELO RUSTICO PROTECCION CULTURAL
SR/C	SUELO RUSTICO ORDENACION
SR	INSTALACION EN SUELO RUSTICO
DOTACIONES URBANISTICAS. SISTEMAS GENERALES	
DU/SU	DOTACIONES URBANISTICAS DE SERVICIOS URBANOS (ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO, ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO)
---	PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS
---	PLAZA DE AFUERTECIMIENTO DE USO PUBLICO
DU/SI	DOTACIONES URBANISTICAS DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
DU/SI	DOTACIONES URBANISTICAS DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES
DU/ES/R	GENÉRICO O DE RESERVA
DU/ES/A	SANITARIO ASISTENCIAL
DU/ES/E	ESPERANZA
DU/ES/C	CULTURAL Y DE RECREACION
DU/ES/D	DEPORTIVO Y RECREATIVO
DU/ES/A	ADMINISTRATIVO Y SERVICIOS
DU/ES/R	RELIGIOSO
DU/ES/C	CEREMONIOS
CALIFICACION ZONAL. INTENSIDAD DE USO Y TIPO EDIFICATORIO	
---	SUELO URBANO
SU/R/C/A	SUELO URBANO RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO
SU/R/C/B	SUELO URBANO RESIDENCIAL EDIFICACION AISLADA O PAREADA
SU/R/C	SUELO URBANO AGROPECUARIO
DETERMINACIONES PARA LA ORDENACION DETALLADA	
---	SECTOR PLANTEADO A ESTUDIO DE DETALLE
---	LÍMITE DEL SECTOR
---	Nº DE PLANOS DE LA ORDENANZA SALVO INDICACION EN PLANO
---	ANCHO DE VIAL SE MANTIENE SALVO INDICACION O ORDENANZA
---	ALINEACIONES Y LÍMITES ZONALES
---	LÍMITE PARA LA EDIFICACION (Ley de Construcción)
---	LÍNEA DE SERVIDUMBRE Y POLICIA (Ley de Aguas)
---	ZONAS DE CONSERVACION
---	SCORPLAUS
GESTION URBANISTICA	
A.A.	ACTUACION URBANISTICA AISLADA
N.F.	AMBITO PARA NORMALIZACION DE UNICIONES DE FINCAS
INVENTARIO DE ELEMENTOS CON IMPACTO NEGATIVO	
---	NIVEL DE DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO
FD	ELEMENTO FUERA DE ORDENACION
DF	ELEMENTO DISCONFORME CON EL PLANEAMIENTO
DPV	ELEMENTO CON USO INADECUADO
DPF	ELEMENTO CON IMP. AMBIENTAL INADECUADO
DPY	ELEMENTO CON DISEÑO O VOLUMEN INADECUADO
DPIC	ELEMENTO CON MATERIALES O COLORES INADECUADOS
CATALOGO DE ELEMENTOS DE INTERES CULTURAL	
IN	REMANENTE DE INTERES NATURAL
AR	CONJUNTOS Y ESPACIOS DE INTERES ARQUITECTONICO
E	REMANENTE DE INTERES ETNOGRAFICO
A.A.	TACAMBIERO ARQUEOLOGICO
---	DISMINUCION DE CONSUMO O ZONA PERIFERICA DE PROTECCION
NIVEL DE PROTECCION:	
PI	PROTECCION INTEGRAL
PE	PROTECCION ESTRUCTURAL
PA	PROTECCION AMBIENTAL
ESCALA 1:1000 0 12.5 25 Metros	

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES
AYUNTAMIENTO DE CONGOSTO DE VALDIVIA (PALENCIA)

PROYECTO DE:
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5
 NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES - CONGOSTO DE VALDIVIA -
 CAMBIO DE CALIFICACION EN PARCELAS URBANAS Nº 5123 Y 5124
 DEL POLIGONO 3 DE CONGOSTO DE VALDIVIA,
 DE ORDENANZA CASCO ANTIGUO A ORDENANZA EDIFICACION AISLADA O PAREADA

PROMOTORES: JOAQUIN VICENTE LAZCANO, ALFREDO VICENTE LAZCANO
 EQUIPO REDACTOR: JOSE MARIA RODRIGO ANDRES, ARQUITECTO

DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL marzo 2020

PLANO Nº 3 escala 1:1500
ORDENACIÓN DE SUELO URBANO PROPUESTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5_ NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CONGOSTO DE VALDAVIA (PALENCIA)

CAMBIO DE CALIFICACIÓN EN PARCELAS URBANAS Nº 5123 Y 5124 DEL POLÍGONO 3 DE CONGOSTO DE VALDAVIA,
DE ORDENANZA CASCO ANTIGUO A ORDENANZA EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA.

FOTOGRAFÍAS DE LAS PARCELAS DESDE LA CALLE DE ACCESO



ORTOFOTO DE SITUACIÓN



Saldaña, marzo de 2020

El Arquitecto

D. José M^a Rodrigo Andrés