

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE CARRION DE LOS CONDES.

Documento inicial. Abril 2021

OBJETO DE MODIFICACIÓN: **ORDENANZA ZONA 7. EQUIPAMIENTO (E.C)**
Mediante inclusión de usos.

PROMOTORA: **AGROPAL, SOCIEDAD COOPERATIVA**

ARQUITECTO REDACTOR: **D. OSCAR ESCRIBANO BUSTAMANTE**

INDICE

1 MEMORIA INFORMATIVA	2
1.1 ANTECEDENTES	3
1.2 AGENTES	4
1.2.1 PROMOTORA	
1.2.2 TECNICO REDACTOR	
1.3 OBJETO DE LA MODIFICACION	4
1.4 AMBITO DE AFECCION DE LA MODIFICACIÓN.....	5
1.5 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN	5
1.6 MARCO NORMATIVO	6
1.6.1 NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE	
1.6.2. NORMATIVA RESPECTO A DOCUMENTACIÓN	
1.6.3. NORMATIVA TRAMITACION	
1.7 ACTUAL PLANEAMIENTO	8
2 MEMORIA VINCULANTE	11
2.1 FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA	12
2.2 JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA E INTERES PÚBLICO.....	12
2.2.1 JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION	
2.2.2 ACREDITACION DEL INTERÉS PÚBLICO	
2.3 MODIFICACION PROPUESTA	14
2.3.1 ORDENANZA VIGENTE ACTUAL	
2.3.2 ORDENANZA PROPUESTA	
2.3.3 JUSTIFICACIÓN	
2.4 INFLUENCIA DE LA MODIFICACION SOBRE EL MODELO TERRITORIAL ..	21
2.5 ANÁLISIS DE RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS	22
2.6 DOCUMENTO NORMATIVO RESULTANTE	24
3 SOLICITUD	27

1 MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- Antecedentes

Se pretende mediante el presente documento solicitar la modificación de las actuales Normas Urbanísticas de Carrión de los Condes. Esta modificación como se explicará más adelante es indispensable para permitir el desarrollo de la zona que nos ocupa, permitiendo usos compatibles con los edificios existentes en la misma.

En base al artículo 58 de la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, el presente trabajo constituye el documento técnico que desarrolla la propuesta de MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE CARION DE LOS CONDES en la provincia de Palencia.

La modificación puntual se realiza mediante la aplicación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León según decreto 22/2004 de 29 de enero de 2004.

Las Normas Urbanísticas Municipales de Carrión de los Condes fueron aprobadas definitivamente en acuerdo de fecha 21 de junio de 2002, publicadas en el Boletín oficial de Castilla y León el 24 de julio de 2002, y modificadas posteriormente en acuerdo de fecha 7 de abril de 2011, publicadas en el Boletín oficial de Castilla y León el 28 de abril de 2015 siendo dicho documento junto a sus modificaciones posteriores el instrumento de Planeamiento vigente en dicho termino municipal. Existiendo dos modificaciones posteriores de estas normas, que más adelante se citan, que afectan a la totalidad de terrenos definidos como Zona 7 Equipamientos

El hecho de plantear la actual modificación puntual, viene determinada por la necesidad de permitir nuevos usos en la parcela que alberga los antiguos silos cerealistas de Carrión de los Condes. El conjunto edificios-parcela dejó, hace aproximadamente dos décadas, de desarrollar el único uso que ha tenido: el de almacenamiento de cereales para su posterior gestión estatal.

El diseño específico de los edificios y su ubicación en la parcela, unido a que los usos permitidos en la ordenanza municipal urbanística aplicable, Zona 7 Equipamiento E.C. y en las posteriores modificaciones de esta, no contemplan los que los promotores de esta modificación pretenden desarrollar, hacen imprescindible la modificación para posibilitar el

desarrollo de un entorno, destinado de otro modo a un abandono continuado y un deterioro progresivo.

Es decir, dadas las singulares características de los edificios e instalaciones, totalmente especializadas, diseñadas exclusivamente para el almacenamiento de grano, el área como demuestra el largo tiempo que lleva abandonada, solo podrá desarrollarse con la inclusión de nuevos usos.

La empresa, Agropal Sociedad Cooperativa promotora de la modificación, y nueva propietaria de los terrenos e instalaciones citados, requiere de usos acordes con las actividades a que se dedica: las agroalimentarias incluyendo en ellas el almacenamiento, la comercialización y venta de los sus productos.

1.2.- Agentes

1.2.1. PROMOTORA

Se redacta el presente documento por encargo formulado por la empresa AGROPAL, SOCIEDAD COOPERATIVA, con CIF F340003889 y domicilio a efecto de notificaciones C/ Francia nº 52, 34004 Palencia, actual propietaria de la parcela Avenida de los Peregrinos nº 34 con referencia catastral 8585303UM6888N0001KF representada en calidad de presidente por D. CRR

1.2.2. TECNICO REDACTOR

El presente documento es redactado por D. Oscar Escribano Bustamante, Colegiado nº 3.336 en el Colegio Oficial de Arquitectos de León, delegación de Palencia, con domicilio en C/ Jofre de Villegas nº 10, 1ºB en Carrión de los Condes (Palencia).

1.3.- Objeto de la modificación puntual

La modificación propuesta pretende la inclusión de nuevos usos en las grandes áreas definidas como Zona 7 Equipamiento así como las que así se califican en el ámbito de otras zonas de ordenanza y los terrenos así definidos como Zona 7 situados al este del casco consolidado y al suroeste de la carretera P-980, tanto para equipamientos públicos como privados.

Los nuevos usos propuestos son:

- .- Comercial.
- .- Industrial vinculado a explotaciones agropecuarias
 - Elaboración y envasado de productos alimenticios.
 - Almacenamiento de productos agropecuarios.

La propuesta de modificación, no conlleva variación de edificabilidad, ni altera alineaciones y retranqueos, ni otros parámetros urbanísticos al margen de la inclusión de los citados usos.

1.4.- Ámbito de afección de la modificación

Dado que la modificación tiene como finalidad la de permitir nuevos usos en los terrenos definidos en la Ordenanza 7 Equipamiento el ámbito de aplicación de la modificación serán:

Las grandes áreas definidas como Zona 7 Equipamiento así como las que así se califican en el ámbito de otras zonas de ordenanza y los terrenos así definidos como Zona 7 situados al este del casco consolidados y al suroeste de la carretera P-980.

1.5.- Descripción de la modificación

La modificación se reduce a la variación mediante inclusión de usos en los apartados 2.7.3.b y 2.7.3.c. de la Ordenanza ZONA 7. EQUIPAMIENTO (E.C).reflejada en el punto 2.7 del CAPÍTULO II: ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO del TÍTULO II: NORMAS PARTICULARES de las NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARRIÓN DE LOS CONDES.

Así en el apartado 2.7.3.b en el que se reflejan los usos dotacionales permitidos se incluirá la Clase 2 en su tipo 2.1. que conforme al apartado 6.3 USO DOTACIONAL del TÍTULO I: NORMAS GENERALES de las NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARRIÓN DE LOS CONDES, se corresponde con el uso *Tipo 2.1 Comercio de la Clase 2. Servicios Terciarios.*

Y en el apartado 2.7.3.c en el que se reflejan los usos Industrial y Extractivo permitidos se incluirá las industrias vinculadas a explotaciones agropecuarias en sus tipos: Elaboración y envasado de productos alimenticios y Almacenamiento de productos agropecuarios. que conforme al apartado 6.4.3 INDUSTRIAS VINCULADAS A EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS, del punto 6.4 USO INDUSTRIAL Y EXTRACTIVO del TÍTULO I: NORMAS GENERALES de las NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARRIÓN DE LOS CONDES, se corresponden respectivamente con los usos tipo *Elaboración y envasado de productos alimenticios y Almacenamiento de productos agropecuarios de las Industrias vinculadas a explotaciones agropecuarias.*

1.6.- Marco Normativo

1.6.1. NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE

.- Ley /2007de 28 de mayo, del Suelo; Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.

.- Ley de Urbanismo de Castilla y León, Aprobado por Ley 5/1999, de 8 de abril (BOCyL 15 de abr. 1999); Modificado por Ley 10/2002, de 10 de julio (BOCyL 12 jul. 2002); Modificado por Ley 21/2002, de 27 de diciembre (BOCyL 30 dic 2002); Modificado por Ley 13/2003, de 23 de diciembre (BOCyL 30 dic. 2003); Modificado por Ley 13/2005, de 27 de diciembre (BOCyL 29 dic. 2005); Modificado por ley 9/2007, de 27 de diciembre (BOCyL 28 dic. 2007); Modificado por Ley 4/2008, de 15 de septiembre (BOCyL 18 sep. 2008); Modificado por Ley 17/2008, de 23 de diciembre (BOCyL 29 dic. 2008); Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León; Ley 19/2010, de 22 de diciembre, de Medidas Financieras y de Creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León; y Ley 1/2012, de 28 de febrero, de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras.

.- Ley 10/1998 , de 5 de Diciembre , de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, modificado por la Ley 13/2003, de 23 de diciembre. Texto consolidado de la Ley de ordenación del territorio, a título informativo (texto en vigor desde el 8 de marzo de 2013) con sus modificaciones, con la Ley 13/2003, de 23 de diciembre (BOCyL 30 diciembre 2003), modificado por Ley 9/2004, de 28 de diciembre (BOCyL 31 diciembre 2004), modificado por Ley 13/2005, de 27 de diciembre (BOCyL 29 diciembre 2005), modificado por Ley 14/2006, de 4 de diciembre (BOCyL 18 diciembre 2006), modificado por Ley 3/2010, de 26 de marzo (BOCyL 30 marzo 2010), modificado por Ley 1/2013, de 28 de febrero (BOCyL 7 marzo 2013).

.- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero (BOCyL 2 de febrero 2004); Modificado por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre (BOCyL 26 dic 2005); Modificado por Decreto 68/2006, de 5 de octubre (BOCyL 11 oct. 2006); Modificado por Decreto 6/2008, de 24 de enero (BOCyL 25 ene. 2008); Modificado por Decreto 45/2009, de 9 de julio (BOCyL 17 jul. 2009); Corrección de errores del Decreto 45/2009 (BOCyL 24 sep 2009) así como el Decreto 10/2013, de 7 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación con la Inspección Técnica de Construcciones.

.- Orden FOM/1083/2007 de 12 de junio por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007 para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley 8/2007.

.- Normas Urbanísticas Municipales de Carrión de los Condes, aprobadas definitivamente con fecha 21 de junio de 2002 y publicadas en el BOCyL el 24 de julio de 2002.

.- Modificación de Elementos de las Normas Urbanísticas Municipales de Carrión de los Condes, aprobada definitivamente con acuerdo de fecha 7 de abril de 2011, publicadas en el Boletín oficial de Castilla y León el 28 de abril de 2015.

.- Modificación Puntual Normas Urbanísticas Municipales de Carrión de los Condes, para ampliar los usos de la Zona de Ordenanza 7 (Equipamiento) aprobada definitivamente con acuerdo de fecha 28 de enero de 2020, publicadas en el Boletín oficial de Castilla y León el 7 de febrero de 2020.

1.6.2. NORMATIVA RESPECTO A DOCUMENTACIÓN

Documentalmente la presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Carrión de los Condes se ajusta al artículo 169.3. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León ya que:

a) Se limita a contener las determinaciones adecuadas para reflejar su finalidad.

b) Contiene una memoria vinculante con los siguientes aspectos:

1) Justificación de la conveniencia, acreditando su interés público.

2) Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

3) Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación vigentes y sobre la ordenación general vigente.

1.6.3. NORMATIVA PARA TRAMITACION

El proceso de tramitación de la presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Carrión de los Condes se recoge en el artículo 52 y siguientes de la *Ley de Urbanismo de Castilla y León* y el capítulo V del *Reglamento de Urbanismo de Castilla y León*.

La aprobación de la Modificación Puntual requerirá de los pertinentes informes previos que se exigen en el artículo 153 del citado *Reglamento de Urbanismo*, al menos:

- a) Informes sectoriales del Estado y la Comunidad Autónoma.
- b) Informe del Servicio Territorial de Fomento.
- c) Informe de la Diputación Provincial.

1.7.- Actual Planeamiento

La modificación propuesta se centra en la inclusión de nuevos usos en las grandes áreas definidas como Zona 7 Equipamiento así como las que así se califican en el ámbito de otras zonas de ordenanza y los terrenos así definidos como Zona 7 situados al este del casco consolidados y al suroeste de la carretera P-980, tanto para equipamientos públicos como privados.

La modificación no varía la documentación cartográfica de las Normas Urbanísticas Municipales alterando únicamente algunos párrafos del texto regulador de la Ordenanza de Zona 7 Equipamiento.

Se refleja a continuación la citada ordenanza en su versión vigente tras la última modificación puntual que la afectó, la “Modificación Puntual Normas Urbanísticas Municipales de Carrión de los Condes, para ampliar los usos de la Zona de Ordenanza 7 (Equipamiento) aprobada definitivamente con acuerdo de fecha 28 de enero de 2020, publicadas en el Boletín oficial de Castilla y León el 7 de febrero de 2020”.

2.7. ZONA 7. EQUIPAMIENTO (E.C).

2.7.1. DEFINICIÓN.

Comprende las grandes áreas de equipamiento existentes definidas como Zona 7 así como las que así se califican en el ámbito de otras zonas de ordenanza y los terrenos así definidos como Zona 7 situados al este del casco consolidado y al suroeste de la carretera P-980. Esta ordenanza es de aplicación tanto para los equipamientos públicos como privados.

2.7.2. CONDICIONES DE VOLUMEN.

a) Tipo de edificación.

Edificación aislada. En zona Este.

Manzana compacta o manzana cerrada. En casco.

b) Altura máxima.

La altura máxima de los edificios de equipamiento que se sitúen en otras zonas de ordenanza serán las permitidas en los edificios del entorno inmediato.

La altura máxima de la edificación en las grandes áreas definidas como Zona 7 (incluida el Área Este) será de tres plantas (baja + dos), con una altura máxima a cara inferior del último forjado de 12,50 m. La altura máxima es la generada por las pendientes máximas de la cubierta.

Las alturas de plantas estarán comprendidas dentro de los límites siguientes:

- *Planta baja (incluido forjado) = 3,00-6,00 m.*
- *Planta pisos (incluido forjado) = 2,90-3,50 m.*

Se autorizará la construcción de sótanos sin computar para el cálculo del aprovechamiento. El aprovechamiento del subsuelo no superará un 20% del permitido sobre rasante. (Art. 38.3 LUCYL).

Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Carrión de los Condes (Palencia)

En caso de existir una edificación, anterior a la aprobación de esta normativa, que supere el volumen máximo permitido, se reconocerá su existencia y no quedará definido como volumetría disconforme.

c) Alineaciones.

Las alineaciones y las rasantes se determinarán con el correspondiente Proyecto de Ejecución para la zona Este.

Para los edificios o parcelas situadas en otras zonas serán las marcadas en los planos.

d) Parcela mínima y retranqueos.

La parcela mínima será de 500 m² y los retranqueos a linderos no principales serán de al menos 3 metros. No se define el retranqueo a lindero principal.

e) Aprovechamiento.

El aprovechamiento máximo será de 0,5 m²/m². en grandes zonas de equipamiento. En casco y otras zonas será el resultante del fondo máximo y las alturas máximas permitidas.

En caso de existir una edificación, anterior a la aprobación de esta normativa, se reconocerá su existencia y no quedará definido como volumetría disconforme, pudiéndose aumentar su aprovechamiento en un 25% de su edificabilidad actual con el fin de adaptarla a las necesidades de los nuevos tiempos o al cumplimiento de legislaciones específicas (CPI, Accesibilidad, Personas Mayores, etc.). En cualquier caso, en el proyecto que se acompañe a la solicitud de ampliación, deberán justificarse estos extremos así como el cumplimiento del artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

f) Vuelos

Se autorizan en las condiciones que se determinan en el punto 5.3.1.4. de estas Normas (Condiciones Generales de la Edificación).

2.7.3. CONDICIONES DE USO.

a. Residencial.

No permitido, excepto una vivienda unifamiliar por cada unidad para el personal de mantenimiento y vigilancia. Sólo en el caso de equipamientos públicos se permitirá superar el número de viviendas cuando las condiciones específicas del uso lo requieran.

Permitido en la Clase 1 Equipamiento Comunitario en sus tipos 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 y 1.5 y 1.7, 1.8 y 1.11 y la Clase 3.

c. Industrial y Extractivo.

Permitido únicamente la Categoría 1ª de la Clase Talleres y la Categoría 1ª de la Clase Industria en general. (Talleres domésticos y talleres y locales artesanos), con una superficie máxima de 200 m². Asimismo, se autoriza la Categoría 3ª (Almacenes) de la Clase Talleres en situación de Planta Baja, con una superficie máxima de 200 m².

d. Agropecuario.

Prohibido.

2.7.4. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las edificaciones deberán ajustarse a la normativa general y en todo caso tener en cuenta la conservación del entorno, (puntos 5.3.5. y 7.4. de las Normas Generales).

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1.- Figura de planeamiento adoptada

La modificación puntual de normas, se considera el instrumento adecuado para la revisión o modificación de aspectos puntuales y concretos del planeamiento.

Según determina el artículo 58 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 169 del Decreto 22/2004 correspondiente al Reglamento de dicha Ley, “los cambios que se introduzcan en las Normas Urbanísticas Municipales, siempre que no impliquen su revisión, se consideran como modificación de dicho instrumento”.

La variación que se incluye en esta Modificación Puntual tiene una acotada repercusión sobre el modelo urbanístico definido en las Normas Urbanísticas Municipales vigentes, no desvirtuando su finalidad y no implicando por tanto su revisión.

Así mismo, la modificación propuesta no altera el modelo territorial de las Normas Urbanísticas, ni sus elementos estructurales, suponiendo únicamente la adaptación del planeamiento a necesidades concretas no previstas originariamente.

2.2.- Justificación de la conveniencia e interés público

El artículo 167 del Reglamento de Urbanismo de Urbanismo de Castilla y León, establece que los instrumentos de planeamiento (NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES), tienen vigencia indefinida. No obstante, se puede proceder en cualquier momento a instancias entre otros, de los particulares, a alterar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico mediante los procedimientos de revisión y modificación regulados por los artículos 168 a 173 del citado reglamento.

Al objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el Art.169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, referente a las modificaciones que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento, conforme al apartado 3.b/1 del citado artículo, es preciso justificar la conveniencia de la modificación acreditando el interés público.

2.2.1- Justificación de la conveniencia de la modificación

La modificación puntual de normas planteada, justifica su conveniencia por la necesidad de proporcionar nuevos usos a unos terrenos y edificaciones situados la parcela Avenida de los Peregrinos 34, que sin ellos está abocado a su abandono progresivo. Dotando entre otras la posibilidad de asentar, de manera inmediata, un establecimiento de venta de productos alimentarios principalmente del entorno comarcal, así como provincial y regional.

Los nuevos usos son en realidad una evolución de los únicos que se desarrollaron en las instalaciones, pues entroncaran con los anteriores únicamente de almacenamiento de productos agrarios, resultando ahora posibles los de elaboración y envasado de productos alimenticios, el almacenamiento de estos y de otros productos alimenticios y sobre todo la comercialización de estos.

Esta evolución de usos antiguos y los nuevos solicitados, enraíza con el espíritu de la empresa cooperativa propietaria de los terrenos con un origen agropecuario y una proyección, entre otras, de comercialización de productos alimentarios de la tierra.

Las posibilidades de implantación de nuevas actividades, no contempladas como permitidas en la redacción del planeamiento vigente regulador de las áreas afectadas por la ordenanza 7 Equipamiento hace imprescindible la modificación de normas planteada.

La implantación de nuevas actividades en los edificios existentes en la parcela señalada anteriormente, garantizará la consolidación de estos, así como la reparación y mantenimiento de los mismos y de la parcela en la que se asientan. En la actualidad los grandes silos, presentan desprendimientos de alguno de sus elementos y la parcela abandonada aparece ocupada parcialmente por vegetación silvestre, que sirve de cobijo a animales. Su adecuación y mantenimiento proporcionará una nueva imagen, alejada de la del actual abandono, a unos edificios de singularidad arquitectónica única vinculada a las zonas cerealistas del país.

2.2.2- Acreditación del interés público

La modificación propuesta, en el presente documento, redundará en el interés público, pues dota de nuevos posibles usos a distintas áreas de la ciudad de Carrión de los Condes, como se acredita a continuación:

.- Inicialmente permitirá la instalación de un establecimiento comercial destinado fundamentalmente a la alimentación. Establecimiento que situado en la parcela Avenida de los Peregrinos nº 34, de grandes dimensiones con espacio interior para aparcamiento, y bien comunicada junto a la carretera P-980, podrá dar servicio no solo a la población sino a la totalidad de la Comarca. Lo que por sí solo ya supone un interés público.

.- En un futuro próximo en la parcela Avenida de los Peregrinos nº 34 podrán instalarse actividades previas a la comercialización de los alimentos, como entre otras la elaboración y envasado de productos alimenticios. Redundando en un interés público.

.- La reutilización y acondicionamiento total o parcial, de los actuales edificios (antiguos silos) situados en la Avenida de los Peregrinos nº 34, mejorará la imagen urbana de la ciudad más aun cuando se sitúan en la entrada a la misma del "Camino de Santiago". Poniendo en valor así unos edificios singulares, de potente arquitectura, vinculados a con la actividad económica tradicional de la comarca, que son la primera imagen que el visitante y/o peregrino recibe de la ciudad. Conservando parte del patrimonio arquitectónico y por tanto cultural de la ciudad. Aspecto que supone también un interés público.

.- La posible instalación de otros establecimientos comerciales, o permitidos en los nuevos usos, en distintos puntos de las áreas definidas como Ordenanza 7, mejorará la red comercial y la red de servicios en el municipio. Lo que supone claramente un interés público.

.- La creación de nuevas actividades económicas, algunas de manera inmediata, generaran puestos de trabajo, directos e indirectos, y con ellos una mejora de la economía global del municipio y comarca. Evidente justificación de interés público.

2.3.- Modificación Propuesta

La modificación puntual propuesta se reduce a la inclusión de usos en una zona de ordenanza de las Normas Urbanísticas Municipales de Carrión de los Condes.

Concretamente a la Ordenanza de ZONA 7. EQUIPAMIENTO (E.C).reflejada en el punto 2.7 del CAPÍTULO II: ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO del TÍTULO II: NORMAS PARTICULARES de las NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARRIÓN DE LOS CONDES.

Esta ordenanza, ha sufrido variaciones mediante la aplicación de diferentes instrumentos urbanísticos dando como resultado la reflejada tras la última modificación puntual que la afectó; la “Modificación Puntual Normas Urbanísticas Municipales de Carrión de los Condes, para ampliar los usos de la Zona de Ordenanza 7 (Equipamiento) aprobada definitivamente con acuerdo de fecha 28 de enero de 2020, publicadas en el Boletín oficial de Castilla y León el 7 de febrero de 2020.” Dicha ordenanza se toma como documento vigente a modificar y se transcribe a continuación.

2.3.1- Ordenanza vigente actual previa a la propuesta:

2.7. ZONA 7. EQUIPAMIENTO (E.C).

2.7.1. DEFINICIÓN.

Comprende las grandes áreas de equipamiento existentes definidas como Zona 7 así como las que así se califican en el ámbito de otras zonas de ordenanza y los terrenos así definidos como Zona 7 situados al este del casco consolidado y al suroeste de la carretera P-980. Esta ordenanza es de aplicación tanto para los equipamientos públicos como privados.

2.7.2. CONDICIONES DE VOLUMEN.

a) Tipo de edificación.

Edificación aislada. En zona Este.

Manzana compacta o manzana cerrada. En casco.

b) Altura máxima.

La altura máxima de los edificios de equipamiento que se sitúen en otras zonas de ordenanza serán las permitidas en los edificios del entorno inmediato.

La altura máxima de la edificación en las grandes áreas definidas como Zona 7 (incluida el Área Este) será de tres plantas (baja + dos), con una altura máxima a cara inferior del último forjado de 12,50 m. La altura máxima es la generada por las pendientes máximas de la cubierta.

Las alturas de plantas estarán comprendidas dentro de los límites siguientes:

- *Planta baja (incluido forjado) = 3,00-6,00 m.*
- *Planta pisos (incluido forjado) = 2,90-3,50 m.*

Se autorizará la construcción de sótanos sin computar para el cálculo del aprovechamiento. El aprovechamiento del subsuelo no superará un 20% del permitido sobre rasante. (Art. 38.3 LUCYL).

En caso de existir una edificación, anterior a la aprobación de esta normativa, que supere el volumen máximo permitido, se reconocerá su existencia y no quedará definido como volumetría disconforme.

c) Alineaciones.

Las alineaciones y las rasantes se determinarán con el correspondiente Proyecto de Ejecución para la zona Este. Para los edificios o parcelas situadas en otras zonas serán las marcadas en los planos.

d) Parcela mínima y retranqueos.

La parcela mínima será de 500 m² y los retranqueos a linderos no principales serán de al menos 3 metros. No se define el retranqueo a lindero principal.

e) Aprovechamiento. El aprovechamiento máximo será de 0,5 m² /m² en grandes zonas de equipamiento. En casco y otras zonas será el resultante del fondo máximo y las alturas máximas permitidas.

En caso de existir una edificación, anterior a la aprobación de esta normativa, se reconocerá su existencia y no quedará definido como volumetría disconforme, pudiéndose aumentar su aprovechamiento en un 25% de su edificabilidad actual con el fin de adaptarla a las necesidades de los nuevos tiempos o al cumplimiento de legislaciones específicas (CPI, Accesibilidad, Personas Mayores, etc.). En cualquier caso, en el proyecto que se acompañe a la solicitud de ampliación, deberán justificarse estos extremos así como el cumplimiento del artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

f) Vuelos

Se autorizan en las condiciones que se determinan en el punto 5.3.1.4. de estas Normas (Condiciones Generales de la Edificación).

2.7.3. CONDICIONES DE USO.

a. Residencial.

No permitido, excepto una vivienda unifamiliar por cada unidad para el personal de mantenimiento y vigilancia. Sólo en el caso de equipamientos públicos se permitirá superar el número de viviendas cuando las condiciones específicas del uso lo requieran.

b. Dotacional.

Permitido en la Clase 1 Equipamiento Comunitario en sus tipos 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 y 1.5 y 1.7, 1.8 y 1.11 y la Clase 3.

c. Industrial y Extractivo.

Permitido únicamente la Categoría 1ª de la Clase Talleres y la Categoría 1ª de la Clase Industria en general. (Talleres domésticos y talleres y locales artesanos), con una superficie máxima de 200 m² . Asimismo, se autoriza la Categoría 3ª (Almacenes) de la Clase Talleres en situación de Planta Baja, con una superficie máxima de 200 m² .

d. Agropecuario.

Prohibido.

2.7.4. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las edificaciones deberán ajustarse a la normativa general y en todo caso tener en cuenta la conservación del entorno, (puntos 5.3.5. y 7.4. de las Normas Generales).

2.3.2- Ordenanza propuesta:

Se refleja a continuación la ordenanza propuesta resaltando en **negrita** los aspectos añadidos.

2.7. ZONA 7. EQUIPAMIENTO (E.C).

2.7.1. DEFINICIÓN.

Comprende las grandes áreas de equipamiento existentes definidas como Zona 7 así como las que así se califican en el ámbito de otras zonas de ordenanza y los terrenos así definidos como Zona 7 situados al este del casco consolidado y al suroeste de la carretera P-980. Esta ordenanza es de aplicación tanto para los equipamientos públicos como privados.

2.7.2. CONDICIONES DE VOLUMEN.

a) Tipo de edificación.

Edificación aislada. En zona Este.

Manzana compacta o manzana cerrada. En casco.

b) Altura máxima.

La altura máxima de los edificios de equipamiento que se sitúen en otras zonas de ordenanza serán las permitidas en los edificios del entorno inmediato.

La altura máxima de la edificación en las grandes áreas definidas como Zona 7 (incluida el Área Este) será de tres plantas (baja + dos), con una altura máxima a cara inferior del último forjado de 12,50 m. La altura máxima es la generada por las pendientes máximas de la cubierta.

Las alturas de plantas estarán comprendidas dentro de los límites siguientes:

- Planta baja (incluido forjado) = 3,00-6,00 m.*
- Planta pisos (incluido forjado) = 2,90-3,50 m.*

Se autorizará la construcción de sótanos sin computar para el cálculo del aprovechamiento. El aprovechamiento del subsuelo no superará un 20% del permitido sobre rasante. (Art. 38.3 LUCYL).

En caso de existir una edificación, anterior a la aprobación de esta normativa, que supere el volumen máximo permitido, se reconocerá su existencia y no quedará definido como volumetría disconforme.

c) Alineaciones.

Las alineaciones y las rasantes se determinarán con el correspondiente Proyecto de Ejecución para la zona Este. Para los edificios o parcelas situadas en otras zonas serán las marcadas en los planos.

d) Parcela mínima y retranqueos.

La parcela mínima será de 500 m2 y los retranqueos a linderos no principales serán de al menos 3 metros. No se define el retranqueo a lindero principal.

e) Aprovechamiento. El aprovechamiento máximo será de 0,5 m2 /m2 en grandes zonas de equipamiento. En casco y otras zonas será el resultante del fondo máximo y las alturas máximas permitidas.

En caso de existir una edificación, anterior a la aprobación de esta normativa, se reconocerá su existencia y no quedará definido como volumetría disconforme, pudiéndose aumentar su aprovechamiento en un 25% de su edificabilidad actual con el fin de adaptarla a las necesidades de los nuevos tiempos o al cumplimiento de legislaciones específicas (CPI, Accesibilidad, Personas Mayores, etc.). En cualquier caso, en el proyecto que se acompañe a la solicitud de ampliación, deberán justificarse estos extremos así como el cumplimiento del artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

f) Vuelos

Se autorizan en las condiciones que se determinan en el punto 5.3.1.4. de estas Normas (Condiciones Generales de la Edificación).

2.7.3. CONDICIONES DE USO.

a. Residencial.

No permitido, excepto una vivienda unifamiliar por cada unidad para el personal de mantenimiento y vigilancia. Sólo en el caso de equipamientos públicos se permitirá superar el número de viviendas cuando las condiciones específicas del uso lo requieran.

b. Dotacional.

Permitido en la Clase 1 Equipamiento Comunitario en sus tipos 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 y 1.5 y 1.7, 1.8 y 1.1, en la Clase 2 en su tipo 2.1 y la Clase 3.

c. *Industrial y Extractivo.*

Permitido únicamente la Categoría 1ª de la Clase Talleres y la Categoría 1ª de la Clase Industria en general. (Talleres domésticos y talleres y locales artesanos), con una superficie máxima de 200 m2 . Asimismo, se autoriza la Categoría 3ª (Almacenes) de la Clase Talleres en situación de Planta Baja, con una superficie máxima de 200 m2.

Se autorizan las industrias vinculadas a explotaciones agropecuarias de los tipos:

- **Elaboración y envasado de productos alimenticios.**
- **Almacenamiento de productos agropecuarios.**

d. *Agropecuario.*

Prohibido.

2.7.4. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las edificaciones deberán ajustarse a la normativa general y en todo caso tener en cuenta la conservación del entorno, (puntos 5.3.5. y 7.4. de las Normas Generales).

2.3.3- Justificación

La modificación puntual de normas planteada, justifica su necesidad en la falta de autorización de determinados usos para la Zona 7 Equipamiento.

Los usos marcados para las áreas así definidas en las Normas Urbanísticas de Carrión de los Condes, no contemplan los ahora solicitados, decisión apoyada en la lógica del momento de redacción de las normas de que la mayor parte de esas áreas estaban ocupadas por edificios e instalaciones con uso dotacional desarrollado en ese momento, usos que se mantienen en su mayoría, como se refleja a continuación:

- .- Monasterio de San Zoilo. Instalaciones destinadas a la hostelería.
- .- Convento de las Carmelitas Descalzas. Uso religioso.
- .- Colegio de las Filipenses. Uso religioso.
- .- Residencia de mayores. Nuestra Señora de la Mercedes.
- .- Antiguo colegio de los Maristas. Hoy albergue juvenil, multiaventura, cafetería...
- .- Convento de las Clarisas. Uso religioso.

En cambio la parcela que motiva la presente modificación, la de los antiguos silos, no comparte con las anteriores ni con otras definidas para la zona 7, ciertas características, como la de que cuenta con edificios tan especializados en la función para la que fueron concebidos, que una vez desaparecida ésta su uso finalizó, siendo prácticamente abandonados desde entonces. Abandono agravado por los sucesivos cambios de titularidad entre administraciones estatal y autonómica.

Parece claro que la intención inicial en la redacción de las normas no era prohibir determinados usos, más bien se reflejaron los que parecían más compatibles en estas áreas con usos dotacionales ya existentes.

La evolución de la sociedad, de las necesidades de esta, y la dotación de algún uso a instalaciones existentes, obligan a ajustar un planeamiento con casi 20 años de antigüedad, para dar cabida a las nuevas necesidades.

Esta evolución normativa se presenta como necesaria y natural, como acredita el hecho de que existan sucesivas modificaciones puntuales que han sido aceptadas por las administraciones, la última precisamente referida a esta Zona de ordenanza 7, aprobada definitivamente con acuerdo de fecha 28 de enero de 2020, publicadas en el Boletín oficial de Castilla y León el 7 de febrero de 2020”, cuya finalidad aumentar los usos permitidos en

la ordenanza para posibilitar la instalación de un obrador de pastelería y una lavandería en un inmueble del convento de la Comunidad Religiosa de las Carmelitas Descalzas.

Los usos que se incluyen, se ajustan a los definidos en el TÍTULO I: NORMAS GENERALES de las NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARRIÓN DE LOS CONDES, y son:

6.3 USO DOTACIONAL *Clase 2 Servicios Terciarios. Tipo 2.1 Comercio*

6.4 USO INDUSTRIAL Y EXTRACTIVO.

6.4.3 INDUSTRIAS VINCULADAS A EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS

Tipos: *Elaboración y envasado de productos alimenticios y Almacenamiento de productos agropecuarios.*

Ambos usos, son perfectamente compatibles con las instalaciones existentes, en las zonas reguladas por la ordenanza 7, y con los entornos en que estas se sitúan.

El uso comercial, en la actualidad requiere en ocasiones de amplias superficies, existentes en estas áreas de equipamiento, y el de almacenamiento, elaboración y envasado de productos, encaja a la perfección con los usos anteriormente desarrollados en algunos de los edificios existentes en las citadas áreas. Por lo que la inclusión de estos usos parece justificada normativamente.

Estos argumentos, unidos a los reflejados en apartados anteriores sobre conveniencia e interés público, justifican una modificación que permitirá retomar la actividad en áreas sin uso actual, mejorando los servicios para la comunidad y potenciando la actividad económica.

2.4.- Influencia de la Modificación sobre modelo territorial

La presente modificación puntual de las normas Urbanísticas Municipales de Carrión de los Condes, dado su escaso alcance y lo reducido de su área de aplicación no afecta al modelo territorial definido en los siguientes instrumentos de ordenación territorial:

Provinciales

PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL ESPACIO NATURAL FUENTES CARRIONAS Y FUENTE COBRE-MONTAÑA PALENTINA aprobado por Decreto 140/1998, de 16 de julio (BOCyL 21 de julio de 1998).

Interprovinciales de la comunidad de Castilla y León

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL DEL CANAL DE CASTILLA. Aprobado por Decreto 205/2001, de 2 de agosto (BOCyL 8 de agosto de 2001).

PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL ESPACIO NATURAL ARRIBES DEL DUERO. Aprobado por Decreto 164/2001, de 7 de junio (BOCyL 13 de junio de 2001).

Sectoriales

PLAN DIRECTOR DE INFRAESTRUCTURA HIDRAÚLICA URBANA. Aprobado por Decreto 151/1994, de 7 de julio (BOCyL 26 de octubre de 1994).

PLAN FORESTAL DE CASTILLA Y LEÓN. Aprobado por Decreto 55/2002, de 11 de abril (BOCyL 17 de abril de 2002).

PLAN REGIONAL SECTORIAL DE CARRETERAS 2002-2007. Aprobado por Decreto 52/2003, de 30 de abril (BOCyL 7 de mayo de 2003).

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO SECTORIAL DE RESIDUOS URBANOS Y RESIDUOS DE EMBASES DE CASTILLA Y LEÓN 2004-2010. Aprobado por Decreto 18/2005, de 17 de febrero (BOCyL 23 de febrero de 2005).

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO SECTORIAL DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL DE CASTILLA Y LEÓN . Aprobado por Decreto 104/2005, de 29 de diciembre (BOCyL 30 de diciembre de 2005).

2.5. Análisis de riesgos Naturales y Tecnológicos

Las revisiones de cualquier planeamiento urbanístico habrán, en base al artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, de contar con informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos.

Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico, como en esta modificación, se someterán también a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. En otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento.

Para comprobar esta situación se estudian las siguientes fuentes, con los siguientes resultados:

- Riesgo de Inundaciones: según el Plan de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (INUNCYL) publicado en el BOCYL el 3 de marzo de 2010, en su anexo V indica:

- .- Peligrosidad: C.
- .- Riesgo Potencial Población: Bajo.

- Riesgo de Incendios Forestales: El Plan de Protección Civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León (INFOCAL) publicado en el BOCYL el 3 de noviembre de 1999. Además se publican unos mapas de riesgo anuales que permiten evaluar esta peligrosidad. Se detallan a continuación los valores para el año 2017 en el municipio de Carrión de los Condes:

- .- Frecuencia: muy bajo
- .- Causalidad: muy bajo
- .- Índice peligrosidad: bajo
- .- Riesgo local: muy bajo
- .- Vulnerabilidad: muy bajo
- .- Riesgo potencial: muy bajo

- Riesgo derivado de la existencia de establecimientos que almacenen sustancias peligrosas: El Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio, por el que se aprueban las medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas (BOE núm. 172, de 20 de julio de 1999), tiene por objeto la prevención

de accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, así como la limitación de sus consecuencias con la finalidad de proteger a las personas, los bienes y el medio ambiente.

Se aplicarán a los establecimientos en los que estén presentes sustancias peligrosas. Según la lista de Establecimientos SEVESO en Castilla y León publicado por el Portal de Datos Abiertos de la Junta de Castilla y León, (<http://www.datosabiertos.jcyl.es>), la localidad de Carrión de los Condes no cuenta con ningún establecimiento de almacenamiento de sustancias peligrosas.

Es por ello se estima que en la zona afectada por la modificación no existe riesgo derivado de la existencia de establecimientos que almacenen sustancias peligrosas.

- Riesgos derivados del transporte de mercancías peligrosas: de acuerdo al Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (MPCyL), publicado en el BOCYL el 23 de enero de 2008, en Carrión de los Condes no existen tramos de carreteras ni de ferrocarril con riesgo.

- Riesgo de deslizamientos: según los datos aportados por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME] en su Catalogo de Información Geocientífica, en concreto consultado el Mapa de Movimientos del Terreno de España, en la zona afectada por la modificación del planeamiento urbanístico no existen riesgos por deslizamiento.

- Riesgo derivado de acciones sísmicas: según lo establecido en el Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente: parte general y edificación (NCSR-02) (BOE número 244 de 11 de octubre de 2002), la zona afectada por la modificación puntual es una zona de aceleración sísmica básica ab inferior a 0,04 g, conforme al apartado 2.1., no existiendo riesgos derivados de acciones sísmicas.

En el caso que nos ocupa el del área de afección de esta Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas de Carrión de los Condes, se puede concluir que no se ha detectado la existencia de áreas sometidas a riesgos naturales y/o tecnológicos.

2.6. Documento normativo resultante

Así tras la modificación propuesta, las vigentes Normas Urbanísticas Municipales de Carrión de los Condes sólo varía en los apartados 2.7.3.b y 2.7.3.c. de la Ordenanza ZONA 7 de Equipamiento, reflejándose a continuación la redacción definitiva:

2.7. ZONA 7. EQUIPAMIENTO (E.C).

2.7.1. DEFINICIÓN.

Comprende las grandes áreas de equipamiento existentes definidas como Zona 7 así como las que así se califican en el ámbito de otras zonas de ordenanza y los terrenos así definidos como Zona 7 situados al este del casco consolidado y al suroeste de la carretera P-980. Esta ordenanza es de aplicación tanto para los equipamientos públicos como privados.

2.7.2. CONDICIONES DE VOLUMEN.

a) Tipo de edificación.

Edificación aislada. En zona Este.

Manzana compacta o manzana cerrada. En casco.

b) Altura máxima.

La altura máxima de los edificios de equipamiento que se sitúen en otras zonas de ordenanza serán las permitidas en los edificios del entorno inmediato.

La altura máxima de la edificación en las grandes áreas definidas como Zona 7 (incluida el Área Este) será de tres plantas (baja + dos), con una altura máxima a cara inferior del último forjado de 12,50 m. La altura máxima es la generada por las pendientes máximas de la cubierta.

Las alturas de plantas estarán comprendidas dentro de los límites siguientes:

- Planta baja (incluido forjado) = 3,00-6,00 m.*
- Planta pisos (incluido forjado) = 2,90-3,50 m.*

Se autorizará la construcción de sótanos sin computar para el cálculo del aprovechamiento. El aprovechamiento del subsuelo no superará un 20% del permitido sobre rasante. (Art. 38.3 LUCYL).

En caso de existir una edificación, anterior a la aprobación de esta normativa, que supere el volumen máximo permitido, se reconocerá su existencia y no quedará definido como volumetría disconforme.

c) Alineaciones.

Las alineaciones y las rasantes se determinarán con el correspondiente Proyecto de Ejecución para la zona Este. Para los edificios o parcelas situadas en otras zonas serán las marcadas en los planos.

d) Parcela mínima y retranqueos.

La parcela mínima será de 500 m2 y los retranqueos a linderos no principales serán de al menos 3 metros. No se define el retranqueo a lindero principal.

e) Aprovechamiento. El aprovechamiento máximo será de 0,5 m2 /m2 en grandes zonas de equipamiento. En casco y otras zonas será el resultante del fondo máximo y las alturas máximas permitidas.

En caso de existir una edificación, anterior a la aprobación de esta normativa, se reconocerá su existencia y no quedará definido como volumetría disconforme, pudiéndose aumentar su aprovechamiento en un 25% de su edificabilidad actual con el fin de adaptarla a las necesidades de los nuevos tiempos o al cumplimiento de legislaciones específicas (CPI, Accesibilidad, Personas Mayores, etc.). En cualquier caso, en el proyecto que se acompañe a la solicitud de ampliación, deberán justificarse estos extremos así como el cumplimiento del artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

f) Vuelos

Se autorizan en las condiciones que se determinan en el punto 5.3.1.4. de estas Normas (Condiciones Generales de la Edificación).

2.7.3. CONDICIONES DE USO.

a. Residencial.

No permitido, excepto una vivienda unifamiliar por cada unidad para el personal de mantenimiento y vigilancia. Sólo en el caso de equipamientos públicos se permitirá superar el número de viviendas cuando las condiciones específicas del uso lo requieran.

b. Dotacional.

Permitido en la Clase 1 Equipamiento Comunitario en sus tipos 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 y 1.5 y 1.7, 1.8 y 1.1, en la Clase 2 en su tipo 2.1 y la Clase 3.

c. Industrial y Extractivo.

Permitido únicamente la Categoría 1ª de la Clase Talleres y la Categoría 1ª de la Clase Industria en general. (Talleres domésticos y talleres y locales artesanos), con una superficie máxima de 200 m². Asimismo, se autoriza la Categoría 3ª (Almacenes) de la Clase Talleres en situación de Planta Baja, con una superficie máxima de 200 m².

Se autorizan las industrias vinculadas a explotaciones agropecuarias de los tipos:

- Elaboración y envasado de productos alimenticios.*
- Almacenamiento de productos agropecuarios.*

d. Agropecuario.

Prohibido.

2.7.4. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las edificaciones deberán ajustarse a la normativa general y en todo caso tener en cuenta la conservación del entorno, (puntos 5.3.5. y 7.4. de las Normas Generales).

3. SOLICITUD

Redactado este documento conforme al Reglamento de Urbanismo de CyL, se **solicita** la MODIFICACION PUNTUAL de las Normas Urbanísticas que afecta a la Zona de Ordenanza 7 Equipamiento proponiendo la inclusión de nuevos usos en las grandes áreas definidas como Zona 7 Equipamiento así como las que así se califican en el ámbito de otras zonas de ordenanza y los terrenos así definidos como Zona 7 situados al este del casco consolidado y al suroeste de la carretera P-980, tanto para equipamientos públicos como privados y así proceder a su tramitación y con su aprobación llevar a buen fin el desarrollo urbanístico de todo el área afectada por las modificaciones propuestas dentro de la legalidad vigente.

En Carrión de los Condes, 16 de abril de 2021.

LA PROMOTORA

**EL ARQUITECTO
REDACTOR**

Fdo: D. CRR
Presidente de
AGROPAL, SOCIEDAD COOPERATIVA

Fdo: D. Oscar Escribano Bustamante
Colegiado N° 3.336 COAL

5.- DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA

5.1.- Planos Informativos

Se adjunta, como información de los servicios existentes en el área, el plano de la “Modificación de Elementos de las Normas Urbanísticas Municipales de Carrión de los Condes” promovida por el ayuntamiento de Carrión de los Condes, aprobadas en acuerdo de 7 de abril de 2011 y publicadas en el BOCYL con fecha 28 de Abril de 2011.

Plano I.4-2 Servicios Urbanísticos

5.2- Anexo I. Análisis de Riesgos

Se adjunta, como información solicitada por la Agencia de Protección Civil de la Consejería de Fomento y Medio ambiente de la Junta de Castilla y León análisis e Riesgos Naturales y Tecnológicos sobre la zona afectada por la modificación puntual.

5.3- Otros

Se adjunta copia de informe de la Agencia de Protección Civil de la Consejería de Fomento y Medio ambiente de la Junta de Castilla y León.

Se adjunta copia de propuesta de informe de la unidad de carreteras en Palencia de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

Se adjunta copia de informe previo del Servicio Territorial de Fomento (Urbanismo) de Palencia de la Junta de Castilla y León.

Preguntas

Nombre de empresa AGROPAL sociedad cooperativa, CEREADUEY super agropal...
CIF, DIRECCION, REPRESENTANTE....

Modificación para todas las zonas 7, solo para las grandes áreas, solo para la parcela de los silos??

Grandes áreas de equipamiento privadas únicas en la que se podrían asentar negocios:

- .- Monasterio de San Zoilo los espacios libres hoy son jardines y aparcamientos
- .- Convento de las Carmelitas. El espacio libre hoy es huerta del convento.
- .- Colegio de las Filipenses. Casi ocupado por el edificio a excepción de pista deportiva.
- .- Residencia de mayores. Nuestra Señora de la Mercedes. Casi ocupado por edificio. Los espacios libres hoy son jardines.
- .- Antiguo colegio de los Maristas. Hoy albergue juvenil, multiaventura, cafetería... Los espacios libres se destina a actividades deportivas, relacionadas con el albergue y multiaventura.
- .- Convento de las Clarisas. El espacio libre hoy es huerta del convento.
- .- Existe un área dotacional promovida por el ayuntamiento, para la futura ubicación de un nuevo cuartel y comandancia de Guardia Civil de Tráfico. En la actualidad parece que aplazada su instalación.

Desde el punto de vista de la justificación es mejor implantarlo para todas las áreas, pues no se hace “urbanismo a la carta”, aspecto que suele mirarse con recelo desde la comisión provincial de urbanismo.

Desde el punto de vista de la competencia, la posibilidad de que se asiente algún tipo de supermercado en las áreas definidas antes, es muy reducida, a la vista de los propietarios y las características de las parcelas.

Desde el punto de vista administrativo la tramitación será más fácil si la solicitud es para la totalidad de la zona 7 y no solo para la parcela e los Silos, pues esta segunda opción requiere de argumentos excluyentes para el resto de las zonas.

Por todo ello mi consejo es llevar a cabo la modificación para todas las Zonas de equipamiento, ya que se agilizará la tramitación y único inconveniente que aprecio es el del posible asentamiento de actividades comerciales. Las superficies comerciales de un tamaño que pudieran suponer competencia habrían de asentarse en alguna de las parcelas descritas.