

**MEMORIA VINCULANTE JUSTIFICATIVA DE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTAS
DE ORDENACIÓN**

NORMAS URBANÍSTICAS DE CASTRILLO DE DON JUAN

EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE PALENCIA

EQUIPO REDACTOR: JUAN CARLOS SANZ BLANCO, Arquitecto

AMPARO PASCUAL MINGUEZ, Arquitecta

CARMEN HERNÁNDEZ GÓMEZ, Arquitecta

JUNIO-2.007

ÍNDICE DE DOCUMENTOS

- 2. MEMORIA VINCULANTE JUSTIFICATIVA DE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN**

- 2.1 OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN**
 - 2.1.1 NORMATIVA APLICABLE Y PLANEAMIENTO SECTORIAL
 - 2.1.2 ACTIVIDAD URBANÍSTICA PÚBLICA
 - 2.1.3 NECESIDADES DE DOTACIONES URBANÍSTICAS Y SUELO
 - 2.1.4 CRECIMIENTO URBANO

- 2.2 DETERMINACIONES GENERALES, CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DOTACIONES URBANÍSTICAS.**
 - 2.2.1 SUELO URBANO CONSOLIDADO
 - 2.2.2 SUELO RÚSTICO COMÚN
 - 2.2.3 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS
 - 2.2.4 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL DE RIBERA
 - 2.2.5 SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL
 - 2.2.6 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL
 - 2.2.7 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL FORESTAL
 - 2.2.8 PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

- 2.3 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**
 - 2.3.1 MODALIDAD
 - 2.3.2 USOS PORMENORIZADOS
 - 2.3.3 INTENSIDAD DE USOS. EDIFICACIONES
 - 2.3.4 TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS
 - 2.3.5 PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE SUS FINES Y OBJETIVOS ASÍ COMO DE SU
CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

2.1 OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

2.1.1 NORMATIVA APLICABLE Y PLANEAMIENTO SECTORIAL

En la redacción del presente documento se ha tenido en cuenta la legislación estatal y autonómica sobre suelo urbano y la legislación sectorial aplicable a los suelos de especial protección.

- Legislación estatal:
 - Ley 6/1998 de 13 de abril de reforma del régimen del Suelo y Valoraciones
 - Artículos no derogados de las T.R.L.S. R.D.L. 1/1992 de 26 de junio.
- Legislación autonómica:
 - Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.
 - Ley 10/2002 de 10 de julio que Modifica la Ley de Urbanismo de Castilla y León.
 - Ley 21/2002 de 27 de diciembre que Modifica la Ley de Urbanismo de Castilla y León.
 - Ley 13/2003 de 23 de diciembre que modifica la Ley de urbanismo de Castilla y León
 - Reglamento de Urbanismo de Castilla y León D. 22/2004 de 29 de enero.
- Legislación sectorial:
 - Ley 2/1990 de carreteras de la Comunidad de Castilla y León.
 - Ley de Patrimonio 12/02 de Castilla y León
 - Ley 11/2003 de 8 de abril de Prevención Ambiental de Castilla y León
 - Decreto 267/2001 de Instalaciones de Radiocomunicación
 - Decreto 3/1995 de 12 de enero que establecen los límites máximo en materia de ruidos y vibraciones que deben cumplir las actividades clasificadas.
 - R.D.L. 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Aguas.

2.1.2 ACTIVIDAD URBANÍSTICA PÚBLICA

El Ayuntamiento de Castrillo de Don Juan es el único agente urbanizador que ha operado en el municipio, desarrollando su programa de infraestructuras y servicios urbanos a través de los planes provinciales de la Excma. Diputación Provincial con quien cofinancia dichas actuaciones aisladas de urbanización.

Cualquier actuación aislada de urbanización y normalización a ejecutar en suelo urbano consolidado, deberá desarrollarse mediante la tramitación de un Proyecto de Normalización con determinaciones de urbanización, previa delimitación del ámbito incluido en la Unidad de Normalización, aplicándose las reglas establecidas Reglamentariamente.

2.1.3 NECESIDADES DE DOTACIONES URBANÍSTICAS Y SUELO

A la vista de los datos estadísticos que se incluyen en la memoria informativa pública, las dotaciones urbanísticas y privadas hacen que el nivel de las infraestructuras y servicios urbanos sea aceptable y el estado del parque inmobiliario satisfactorio, ya que tanto el Ayuntamiento a través de su programa de infraestructuras como los particulares residentes habituales de la mayor parte de las viviendas, conservan el estado de las calles y las edificaciones.

Si bien las pavimentaciones ejecutadas en las décadas 80 y 90 no tenían en cuenta el trazado de infraestructuras canalizadas para energía eléctrica, telecomunicaciones y alumbrado público, las últimas obras realizadas contemplan esta posibilidad.

Salvo las pequeñas ampliaciones puntuales del suelo recogidas en la documentación gráfica, no existe demanda ni necesidad de suelo urbano en el núcleo urbano que constituye la base del asentamiento residencial del municipio, por lo que la nueva delimitación del suelo urbano, incluye como única categoría del suelo la de urbano consolidado.

2.1.4 CRECIMIENTO URBANO

La evolución demográfica del municipio es ligeramente descendente en los últimos diez años, mientras que el porcentaje de población en edad escolar es del 1,91 %, lo que demuestra un claro envejecimiento de la población.

La cercanía a la capital de la provincia y a la capital de la región Valladolid, convierte al municipio de Castrillo de Don Juan en un municipio atractivo para vivir, no obstante el crecimiento será lento y la demanda de suelo residencial poco habitual, por lo que no es previsible la ocupación del suelo clasificado en un periodo de ocho años.

2.2 DETERMINACIONES GENERALES. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DOTACIONES URBANÍSTICAS

2.2.1 SUELO URBANO CONSOLIDADO

La clasificación del suelo urbano consolidado que se centra en el núcleo urbano se establece en base al respeto a la actividad urbanística pública, a la consideración de las características urbanas de hecho existentes y a los objetivos señalados en el capítulo anterior.

La clasificación del suelo urbano se efectúa respetando los criterios establecidos en el art. 11 de la Ley 5/99 de urbanismo de Castilla y León, empleando para ello los criterios de dotación de servicios y consolidación, restringiéndose incluso en algunas zonas la antigua delimitación del suelo urbano en vigor por resultar inadecuado con los criterios señalados.

En esta categoría de suelo se incluye el núcleo urbano de:

-	Castrillo de Don Juan	15.100 m2
	La superficie clasificada actualmente es de	13.920 m2

Con las siguientes Dotaciones Urbanísticas existentes y previstas, sin contabilizar el sistema viario:

-	SERVICIOS URBANOS	203,38 m2
-	Centros de transformación, Depósito, E.T.A.P, Báscula	
-	EQUIPAMIENTO PÚBLICOS	4.009,34 m2
-	Colegio, Pista polideportiva, Ayuntamiento, Centro médico, Cementerio, Campo de Fútbol, zona deportiva.	
-	EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	2.458,00 m2
-	Iglesias y ermita	
-	ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	2.199,88 m2

	TOTAL DOTACIONES URBANÍSTICAS	8.870,60 m2

2.2.2 SUELO RÚSTICO COMÚN

El suelo rústico común se establece y clasifica como suelo rústico con categoría de mínima protección, comprendiendo la parte del territorio de término municipal que se considera inadecuado para su urbanización conforme a los siguientes criterios:

- a) El suelo rústico del municipio posee una características ambientales y paisajísticas excepcionales, especialmente dotado para la utilización racional de los recursos naturales y las actividades culturales, recreativas, turísticas y otras propias del suelo rústico que deben primar sobre los procesos de desarrollo urbanístico.
 - b) El crecimiento del núcleo urbano existente debe ser al que responda a la lógica histórica de crecimiento en el entorno próximo del mismo evitando nuevos asentamientos innecesarios e injustificables dadas las características actuales de su población y su desarrollo urbano, evitando así que se comprometa el desarrollo urbano futuro y se amenace la transformación armónica entre el medio urbano y el medio natural.
- La superficie incluida como suelo rústico común es de 1.690,70 Has.

2.2.3 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

A través del termino municipal de Castrillo de Don Juan discurren tres carreteras autonómicas la carretera autonómica CL-619 de Magaz a Aranda de Duero perteneciente a la red básica la carretera P-140 de Valladolid a Tordos de Esgueva y la carretera P-113 de Castrillo de la CL-619 perteneciente a la red complementaria autonómica y local respectivamente.

En aplicación de Ley 2/1990 de carreteras de la Comunidad de Castilla y León deben clasificarse una franja que incluye la carretera, con sus cunetas, taludes y terraplenes y una franja de 25 y 18 metros respectivamente para la red básica y la red complementaria en ambos laterales de su recorrido longitudinal, como suelo rústico con protección de infraestructuras de acuerdo con los documentos gráficos de estas Normas, siendo la superficie clasificada de 476.000 m².

Se establece así mismo una protección para todos los caminos públicos, en cuanto a distancias de vallados, edificaciones e instalaciones.

Una línea eléctrica de alta tensión recorre el término municipal por el sur desde el límite oeste hasta el Centro de Transformación situado en un punto próximo al casco urbano.

Se protege su zona de influencia en una banda de 40 m de anchura con una superficie total de 75.000 m².

2.2.4 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL DE RIBERA

El curso del río Esgueva riega el término municipal de Castrillo de Don Juan de oeste a este discurriendo junto a la carretera comarcal P-140. La franja del curso del río, la zona de servidumbre fijada en 5 metros en ambas márgenes y una zona de influencia de 100 m de anchura en ambos márgenes del río se clasifica como Suelo con Protección Natural de Ribera, siendo la superficie clasificada de 903 Has.

2.2.5 SUELO RÚSTICO DE (CON) ASENTAMIENTO TRADICIONAL

Al nor-oeste del suelo urbano se sitúa la zona de bodegas, con pequeñas edificaciones que sirven como portal de acceso a las galerías subterráneas albergando en algunos casos el lugar donde se pisaba y prensaba la uva para trasegarla a las cubas de madera para su fermentación y transformación en vino.

Actualmente estos portales se han transformado en pequeños merenderos situados a nivel de la calle sirviendo de acceso a las galerías subterráneas.

Esta zona que comprende una superficie una superficie total de 7.000 m² se clasifica como Suelo Rústico de (con) Asentamiento Tradicional.

2.2.6 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL

El catálogo de yacimientos arqueológicos de la Consejería de Cultura de la Junta de Castilla y León incluye, localiza, catálogo y delimita los yacimientos arqueológicos del “Castillo” con una extensión de 0,8 Ha., los yacimientos arqueológicos de “SAN PEDRO DE LA YEDRA” con una extensión de 3,00 Has. “La Toba” con 0,05 Has., San Esteban con una extensión de 0,10 Has., Carraencinas con una superficie de 1,20 Has., el Callejón de 3,00 Has., los Anillos de 1,80 Ha y los Aguanales como hallazgo aislado.

Dentro del casco urbano de Castrillo de Don Juan se localizan tres núcleos de un yacimiento, El Palacio, El Pradillo y Las Cuatro Calles.

Las zonas que comprenden los dos primeros se clasifican como Suelo Rústico con Protección Cultural que afecta a una superficie total de 9,95 Ha.

2.2.7 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL FORESTAL

Existe una gran masa forestal situada al norte del municipio, se trata de una zona de monte bajo, situada sobre una finca de propiedad particular de 1.500 Has. denominada "Dehesa de San Pedro",. Al oeste del término en su límite con Encinas de Esgueva existe na zona de monte público con una extensión de 398 Has. dentro del Monte de la Villa, con plantación de encinas y sabinas. Algunas de las laderas están reforestadas con especies autóctonas, como la zona de Valdelarreina con 303 Has. de superficie reforestada en consorcio con la Consejería de Agricultura.

La superficie total clasificada como suelo rústico con protección especial forestal es de 2.204,05 Ha.

2.2.8 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL. CAÑADAS

Recorre el término municipal de oeste a este la cañada Real Burgalesa (Cordal Burgales) en una longitud de 3.000 m, siendo su anchura de 37,5 m.

Los terrenos ocupados por la cañada serán clasificados como suelo rústico de protección natural. Cañadas de acuerdo con lo determinado en los planos de Ordenación correspondiente, con una superficie total de 9,40 Has.

2.2.9 PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

el art. 123 de la Ley 5/199 de urbanismo de Castilla y León modificado por la Ley 18/2003 de 23 de diciembre de Medidas Económicas, Fiscales y Administrativas establece en su aptdo. 2 que los municipios que cuenten con planeamiento general (Normas Urbanísticas) gestionaron su propio Patrimonio Municipal de Suelo, con la finalidad de facilitar la ejecución del planeamiento urbanístico, obtener reservas de suelo para actuaciones previstas en aquel, y contribuir a la regulación del mercado inmobiliario.

En consecuencia los recursos obtenidos por la adjudicación mediante el procedimiento que se estima para la construcción de viviendas en suelo público deben destinarse, bien a la ejecución de infraestructuras y servicios urbanos, o la obtención de terrenos para equipamientos privados, o actuaciones singulares en materia de suelo para industrias a viviendas.

2.3 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

2.3.1 MODALIDAD

La ordenación detallada del suelo urbano regula la intensidad máxima estableciendo la modalidad de ocupación en planta y altura máxima para la zonas denominadas CASCO TRADICIONAL Y MANZANA CERRADA, en esta última se establecen unos retranqueos mínimos autorizados en función del tamaño de la parcela. Los parámetros de superficies ocupada y retranqueo mínimo en su caso y altura máxima o número máximo de plantas acotan la superficie máxima construida y el sólido capaz de las edificaciones a ejecutar en cada parcela de referencia.

En la zona denominada VIVIENDA FAMILIAR se utiliza la misma modalidad, siendo en este caso el retranqueo obligatorio en todos los linderos.

Por fin a las zonas de SERVICIOS URBANOS Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS, se establece un índice de edificabilidad máximo en cuya aplicación se obtienen la superficie máxima a construir, limitándose el sólido capaz mediante la ocupación máxima de parcela, la altura máxima, el número de plantas máximo y unos retranqueos mínimos en algunos casos.

La tipología edificatoria se establece con carácter alternativo, en la zona de Casco Tradicional, las condiciones de urbanización con carácter general para que una parcela alcance la condición de solar y las condiciones de edificación para cada uso pormenorizado.

2.3.2 USOS PORMENORIZADOS

De acuerdo con las características de las edificaciones y los usos existentes se establecen los siguientes USOS PORMENORIZADOS o ZONAS a las que se les aplicarán las condiciones particulares que serán adicionales a las determinadas con carácter general:

- | | | |
|---|------------------------------|-----|
| - | CASCO TRADICIONAL | CT |
| - | MANZANA CERRADA | MC |
| - | SERVICIOS URBANOS | SU |
| - | EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS | EP |
| - | EQUIPAMIENTOS PRIVADOS | EPr |
| - | ESPACIOS LIBRES Y RED VIARIA | EL |

2.3.3 INTENSIDAD DE USOS. EDIFICACIONES

Se establece la intensidad de uso con carácter particular para cada uso pormenorizado, mediante parámetros de superficie, altura o edificabilidad máxima en su caso.

2.3.4 TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

En la zona de Casco Tradicional se mantienen el volumen permitido por el planeamiento vigente, con tres plantas y tipología de manzana cerrada o compactada en función del fondo de cada parcela, mientras que en la zona de MANZANA CERRADA a fin de potenciar las actuaciones edificatorias, se posibilita la doble tipología en manzana cerrada o edificación asilada, pareada o adosada, en función del tamaño de la parcela y la fachada a la vía pública, siendo por el contrario obligatorio la edificación asilada, pareada o adosada en la zona de VIVIENDA FAMILIAR.

2.3.5 PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS

El plazo establecido para el cumplimiento de los deberes urbanísticos de cesión, urbanización y edificación serán los establecidos como máximos por la legislación aplicable.

EN PALENCIA, JUNIO DE 2.007

EL EQUIPO REDACTOR

Fdo.: Juan Carlos Sanz Blanco
Arquitecto

Fdo.: Amparo Pascual Minguez
Arquitecta

Fdo.: Carmen Hernández Gómez
Arquitecta

Fdo.: Miguel Angel Medina
Ingeniero de Caminos

ANEXO A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

NUEVA ALINEACIÓN EN LA MANZANA EXISTENTE ENTRE EL CORRO DEL PALACIO Y LA
CALLE CONDE DE ORGAZ.

1. JUSTIFICACIÓN DE LA NUEVA ALINEACIÓN

La nueva alineación viene a materializar los límites reales de propiedad del solar del Castillo del Conde Orgaz, propiedad de D. Jesús Salvador González Martínez que de acuerdo con los datos registrales que se adjuntan, tienen una superficie de 1.904,02 m² tras dos segregaciones practicadas el 7 de mayo de 1986 y el 2 de noviembre de 1989.

2. INDEMNIZACIONES

No es necesario señalar ningún tipo de indemnización ya que de acuerdo con la medición del solar realizada por el Ingeniero Técnico Agrícola D. José María Rubio del Val en agosto de 2004 a petición del Ayuntamiento de Castrillo de Don Juan en su situación actual tienen una superficie de 3.147,82 m², superficie a la registrada que es de 1.904,02 m². De dicho informe se desprende que el solar en su situación actual invade el suelo público de propiedad municipal.

3. DOCUMENTACIÓN ADJUNTA

Se adjunta copia de los siguientes documentos relativos al solar.

1. Certificado registral
2. Medición de D. José María Rubio del Val
3. Auto