



Boletín Oficial de la Provincia de Palencia

DIPUTACIÓN DE PALENCIA. C/Burgos, 1. Teléfono 979 715100

DEPÓSITO LEGAL: P - 1 - 1958

Año CXXI

Miércoles, 17 de octubre de 2007

Anexo al núm. 125

SE PUBLICA LOS LUNES, MIÉRCOLES Y VIERNES

Administración Autonómica

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

—
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE PALENCIA

—
SERVICIO TERRITORIAL DE FOMENTO

—
Acuerdo de 7 de agosto de 2007, de la C.T.U. de Palencia, de la aprobación definitiva de las NN.UU.MM., en Castrillo de Don Juan

Administración Autonómica

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE PALENCIA

SERVICIO TERRITORIAL DE FOMENTO

ACUERDO DE 7 DE AGOSTO DE 2007, DE LA C.T.U. DE PALENCIA DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LAS NN.UU.MM. EN CASTRILLO DE DON JUAN

4.- CASTRILLO DE DON JUAN

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

AYUNTAMIENTO

Vista la solicitud de **aprobación definitiva** de las Normas Urbanísticas Municipales para el término municipal de Castrillo de Don Juan, a instancia del Ayuntamiento.

Teniendo en cuenta los siguientes...

ANTECEDENTES DE HECHO

I.- Con fecha 24 de noviembre de 2006 **se recibe** en la Delegación Territorial de Palencia expediente administrativo remitido por el Ayuntamiento de Castrillo de Don Juan para la aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo de sus Normas Urbanísticas Municipales conforme a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

II.- El municipio de Castrillo de Don Juan tiene una superficie de 4.888 Has. Y cuenta con una población de 299 habitantes conforme al padrón de 2005 en lenta regresión y un claro envejecimiento, situándose al Sureste de la provincia de la provincia de Palencia y colindante a las de Burgos y Valladolid, a una distancia de 52 Km. de Palencia y 62 Km. de Valladolid. En la actualidad su planeamiento urbanístico vigente es la Delimitación de Suelo Urbano aprobado definitivamente el 21 de enero de 1999, que conforme determina la Disposición Transitoria Quinta del RUCyL se sustituye con su revisión y derogación a través de estas Normas Urbanísticas Municipales que se someten a aprobación definitiva.

Se encuentra afectado por el lugar de Importancia Comunitario (LIC) de los Montes del Cerrato con la denominación ES4140053 con una superficie de 1.307,02 Ha. lo que representa el 27 % sobre la superficie total del municipio y el 10,70% de la superficie del LIC; al Norte del término municipal. Dichos terrenos son clasificados en su totalidad por estas Normas como Suelo Rústico con Protección Especial Forestal, que a todos los efectos deberá considerarse como Suelo Rústico con Protección Natural Forestal conforme determina el artículo 16.1 g) la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 37 de Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

III.- El proyecto cuenta con la siguiente documentación:

– Memoria de Información, análisis y diagnóstico incluyendo:

Encuadre territorial, demografía, datos socioeconómicos, infraestructuras, equipamientos, elementos naturales, ambientales y culturas, planeamiento vigente y grado de cumplimiento, análisis y diagnóstico y documentación fotográfica.

• Planos de información, con:

- I.1 Situación provincial. E: 1/20.000
- I.2 Término municipal. E: 1/2.000
- I.3 Planeamiento vigente. E: 1/2.000
- I.4 Estado actual del suelo urbano: Usos, edificaciones equipamientos y solares municipales. E: 1/2.000
- I.5 Estado actual del suelo urbano: Infraestructura viaria. E: 1/2.000
- I.6 Estado actual del suelo urbano: Redes de abastecimiento y saneamiento. E: 1/2.000
- I.7 Estado actual del suelo urbano: Redes suministro energía y alumbrado. E: 1/2.000

• Ordenanzas, con el carácter de Memoria Vinculante, conteniendo:

Actos sometidos a licencia y autorización, Régimen del suelo, Condiciones generales de edificación, uso, higiénico-sanitarias, estéticas y de urbanización, Condiciones particulares zonales (Ordenanzas). Condiciones de protección y catalogación. Condiciones de uso y edificación en suelo rústico.

• Planos de ordenación, conteniendo:

- O.1.1, 1.2, y 1.3 Clasificación del suelo rústico (3 planos). E: 1/10.000
- O.2 Ordenación General. Clasificación del suelo. E: 1/2.000
- O.3.1 y 3.2 Ordenación Detallada. Calificación de suelo urbano. E: 1/1.000

IV.- El expediente se sometió a **información pública** por el plazo de **un mes** y se publicó en el B.O.C.y.L. de 8 de agosto de 2006, B.O.P. de 25 de agosto de 2006, en anuncio en "El Norte de Castilla" de 5 de agosto de 2006 y tablón de anuncios del Ayuntamiento. Según certificado emitido por la Secretaría del Ayuntamiento de fecha 17 de noviembre de 2006, no se formularon alegaciones durante el periodo de exposición pública.

V.- Se remitieron según el art. 52.4 de la Ley 5/1999, art.153 del Reglamento de Urbanismo y Orden FOM/404/2005, de 11 de marzo, los siguientes **informes sectoriales**:

– Subdelegación de Gobierno: (07-10-2005), señala que debe incluirse en este instrumento lo prescrito en la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos, en su art.5; así como lo prescrito en la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, en su art. 5.

- S.T. Cultura: (20-10-2005), informa favorablemente el Catalogo de yacimientos y las normas de protección
- S.T. Fomento: Urbanismo: (27-08-2005), subsanaciones.
- Diputación: (22-08-2005), favorable.
- C.H.D.: (21-3-2006):

a) **Gestión del Dominio Público Hidráulico:** la obligación del suministro de agua para el abastecimiento de la población es del Ayuntamiento, por lo que si no puede atender a la nueva zona urbana deberá solicitar una ampliación de la concesión. Si las obras afectan al cauce o están dentro de la zona de Policía, se deberá solicitar autorización para la tramitación reglamentaria. Se deberán respetar los cinco metros de zona de servidumbre.

b) **Área de Calidad de las Aguas:** Se debe tener en cuenta las obligaciones de carácter general en materia de vertidos.

VI.- Las Normas Urbanísticas Municipales fueron **aprobadas inicialmente** por el Pleno celebrado el 28 de julio de 2006 y **provisionalmente** el 17 de noviembre de 2006.

VII.- La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 5 de febrero de 2007, acordó SUSPENDER la aprobación definitiva de las Normas hasta la subsanación de una serie de deficiencias, cuyo contenido se resume y no se reproducen en aras del principio de economía procesal y las cuales constan en el citado acuerdo formando parte del expediente:

- a) Ordenación General (clasificación de suelo, acreditar la no aplicación del artículo 157 del RUCyL, relativo al Dictamen Medioambiental de evaluación estratégica previa).
- b) Ordenación Detallada en relación con discordancias existentes en cuanto a las tramas y leyendas de los planos, necesidad de justificación de las nuevas alineaciones, establecer los usos y construcciones que deban quedar fuera de ordenación y fijar la indemnización que conforme al artículo 13 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- c) En cuanto a la documentación escrita (Memoria vinculante, normativa y ordenanzas); se debía regular la ordenanza de Vivienda Unifamiliar en suelo rústico, aclaración sobre los retranqueos mínimos, parcela mínima de la ordenanza de Manzana Cerradas, computo de la edificabilidad de sótanos, semisótanos y bajo cubierta, en la relación de usos autorizables, en el Suelo Rústico Común, prever las obras públicas e infraestructuras en general cuando no estén previstas en el planeamiento urbanístico, sectorial o un instrumento de ordenación del territorio, establecer la superficie mínima de parcela en las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, etc... suprimir el uso permitido en suelo rústico de sótanos y semisótanos en las construcciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, etc...; las actividades extractivas estarán expresamente prohibidas en el "suelo rústico con protección natural", se deberá incluir en la regulación de esta categoría de suelo, que los usos son autorizables "salvo cuando manifiesta-

mente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante, tal y como establece el citado artículo 64 de RUCIL; se deberá aportar informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente por la inclusión de parte de los Montes del Cerrato en Lugar de Importancia Comunitaria (LIC).

Con base en los siguientes...

FUNDAMENTOS DE DERECHO

- I. El expediente **se ha tramitado** de acuerdo a lo estipulado en el Capítulo V de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y demás normativa de legal aplicación.
- II. Las Comisiones Territoriales de Urbanismo tienen atribuida la **competencia** para la aprobación definitiva del Planeamiento General, según previene el art. 54.2. y 138.2.a), 2º de la Ley 5/1999 y artículos 160.1.b) y 409.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- III. Con fecha 13 de julio de 2007, el Ayuntamiento remite al Servicio Territorial de Fomento, en ejemplar triplicado la documentación rectificada, solicitando su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo. Tras la supervisión de de la documentación aportada, el ponente de la Comisión Territorial de Urbanismo emite informe en el que, en resumen, apunta las siguientes conclusiones:
 - Se corrige el plano O.3.1 eliminando la leyenda de ordenanza de Vivienda Familiar.
 - Se corrige la calificación de algunos Espacios Libres Públicos en los planos de Ordenación O.3.1 y O.3.2.
 - Se corrige el mínimo de retranqueos mínimos de la ordenanza de Manzana Cerrada.
 - Se corrige, asimismo la regulación de la parcela mínima de esta ordenanza de Manzana Cerrada.
 - En relación a las definiciones contenidas en el volumen de ordenanzas se establece en las páginas 11, 12 y 13 relativas a sótanos y semisótanos, a plantas bajo cubierta y al cómputo de edificabilidad, que tanto sótanos, semisótanos como plantas bajo cubierta no computarán a efectos del cómputo de plantas ni de la edificabilidad del edificio. Al respecto cabe señalar, tal como se establece en informe de interpretación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León emitido por la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio, que conforme a las definiciones de la Disposición Final Única del RUCyL, si toda superficie de techo edificable destinado al uso privado asignado o permitido por el planeamiento urbanístico (incluido todo uso no rotacional y las dotaciones urbanísticas privadas) consumen aprovechamiento lucrativo, este aprovechamiento lucrativo no debería diferir de la edificabilidad o intensidad de uso del suelo asignado por el planeamiento, por lo que siempre exista techo edificable de uso privado, deberá computarse la edificabilidad de sótanos, semisótanos y bajo cubierta, lo que en cualquier caso no tiene incidencia en las Normas presentadas por quedar regulada la edificabilidad por el volumen capaz de las cons-

trucciones y por no disponer de sectores de suelo urbano no consolidado ni de suelo urbanizable.

- Se corrige el artículo 72, en relación a la protección del Suelo Rústico, modificando la redacción del mismo.
- Se corrige artículo 73 de la Normativa al regular las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, estableciendo las parcelas vinculadas a la edificación de 2 Ha en regadío y 6 Ha. en secano.
- En el artículo 77 de la Normativa se corrige la autorización excepcional de edificios destinados a vivienda familiar aislada, siendo la parcela mínima de 10.000 m².
- Se corrige el artículo 87 que regula el Suelo Rústico con Protección Especial Forestal, prohibiendo expresamente las actividades extractivas, tal como determina el artículo 64.2 b) 1º del RUCyL.
- Se propone la corrección de los siguientes errores materiales:
 - Página 7 de la Memoria Justificativa (superficies): *Castrillo de Don Juan, donde dice “15.100 m²” debe decir “147.002 m²”.*

La superficie clasificada actualmente es de... donde dice “13.920 m²” debe decir “139.209 m²”.

- Página 42 de las Ordenanzas (artículo 72, punto 2º de usos y edificaciones permitidas).

En la expresión “... cuando no estén previstas en el planeamiento urbanístico o sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio”, se suprime el no, añadiendo al final de dicho párrafo “; siendo un uso sujeto a autorización en caso contrario (no previstas en el planeamiento urbanístico, sectorial o instrumento de ordenación del territorio)”.

RESOLUCIÓN

Por lo expuesto, la Comisión Territorial de Urbanismo, por unanimidad de los miembros presentes y a la vista del Informe de la Ponencia técnica de fecha 31 de julio de 2007, ACUERDA:

APROBAR DEFINITIVAMENTE las Normas Urbanísticas Municipales de Castrillo de Don Juan, conforme al art. 54 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y artículo 161, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

De acuerdo con lo previsto en el art. 61, de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y 174, del Reglamento de Urbanismo la Administración que haya adoptado el acuerdo de Aprobación Definitiva lo notificará al Registro de la Propiedad, a la Administración del Estado, y a la Diputación Provincial, publicándose en los Boletines Oficiales de Castilla y León y BOLETÍN OFICIAL de la provincia de Palencia.

Lo que se hace público, significando que contra el presente Acuerdo que no pone fin a la vía administrativa, podrá interponer RECURSO DE ALZADA ante el Excmo. Sr. Consejero de Fomento de la Junta de Castilla y León, en el plazo de un mes computado a partir del día siguiente al de la notificación, en su caso, o de la publicación según dispone en los art. 48, 114 y 115 de la Ley 4/99, de 13 de enero, por la que se modifica la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del

Procedimiento Administrativo Común, art. 408.4 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo del Castilla y León, en relación con el art. 138.4 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

El referido recurso podrá interponerse directamente ante la Consejería de Fomento, ubicada en la calle Rigoberto Cortejoso nº 14 de Valladolid, o bien, ante esta Comisión Territorial de Urbanismo, sita en Avda. Casado del Alisal nº 27 de Palencia, en cuyo caso se dará traslado del mismo a la mencionada Consejería para su resolución.

De acuerdo con lo establecido en el art. 27.5, de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común se hace constar que aún no ha sido aprobada el acta de la sesión de la que trae causa este acuerdo.

Palencia, 10 de septiembre de 2007.- La Secretaria de la Comisión, Berta Delicado Carredo.- Vº. Bº., El Delegado Territorial.- (P. A.), La Secretaria Territorial, Silvia Aneas Monedero.

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

1.1 ENCUADRE TERRITORIAL

En el término municipal de Castrillo de Don Juan consta de un único núcleo de población, está situado al sur-este de la provincia de Palencia, al sur de la capital y comunicado con ella a través de la carretera P-113, carretera regional CL-619 de Magaz a Tortoles de Esgueva y autovía A-610 de Palencia a Magaz con enlace por la antigua CN-620 a través de la circunvalación de Magaz de Pisuegra. El núcleo está comunicado con Valladolid, capital de la comunidad, a través de la carretera comarcal P-140 y VA-140 que cambia su denominación el cambiar de provincia. La superficie total del término municipal es de 4.888 Ha aproximadamente limitando con los siguientes términos:

Al norte:

- Cevico Navero.

Al sur:

- Encinas de Esgueva, provincia de Valladolid.

Al este:

- Tórtoles de Esgueva y Pedrosa de Duero, provincia de Burgos.

Al oeste:

- Cevico Navero y Hérmedes de Cerrato de la provincia de Palencia.

- Canillas de Esgueva y Encinas de Esgueva, provincia de Valladolid.

La distancia desde Castrillo de Don Juan a Palencia, capital de la provincia, es de 52 Km y de la capital de la Comunidad, Valladolid, 62 Km. Por el término municipal discurre el río Esgueva, así como los arroyos de Maderón y Fuenteguiril La competencia, administración y mantenimiento de las carreteras autonómicas C-619, P-113 y P-140, corresponde a la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.

1.2 DEMOGRAFÍA. DATOS ESTADÍSTICOS

1.2.1 EVOLUCIÓN:

– Según los datos facilitados por el Ayuntamiento, la variación del padrón de habitantes de Castrillo de Don Juan en los últimos diez años es ligeramente descendente, aunque a partir del año 1993 se aprecia un incremento de población, que no tiene consolidación posterior.

Año 1993	360 habitantes
Año 1994	361 habitantes
Año 1995	362 habitantes
Año 1996	360 habitantes
Año 1997	353 habitantes
Año 1998	352 habitantes
Año 1999	337 habitantes
Año 2000	332 habitantes
Año 2001	334 habitantes
Año 2002	314 habitantes

1.2.2 LOCALIZACIÓN:

La población se localiza exclusivamente en el núcleo urbano, considerándose en disminución desde 1997 hasta el año 2002, periodo en el que registra la pérdida de 46 habitantes.

- Superficie del término: 4.888 Ha aproximadamente.
- Población de derecho: 314 habitantes.
- Densidad (Hab/Km²): 6,42 hab./km².

1.2.3 CLASIFICACIÓN DE LA POBLACIÓN:

No disponemos de datos estadísticos claros que reflejen el nivel de ocupación de la población, y el nivel económico, pero sí disponemos de un dato muy significativo que es determinante a la hora de definir el planeamiento urbanístico de un municipio; se trata del nº de niños en edad escolar (nº de alumnos de Educación Infantil y Educación Primaria) en los diez últimos años. Como dato a destacar las pirámides de edad que se han recabado nos muestran como en el año 2002, están empadronados 10 niños en edades comprendidas entre 0-3 años; en el año 2001, 12 niños y el año 2000, 8 niños, lo que puede indicar que en el futuro puede producirse una ligera recuperación de población infantil en edad escolar.

LISTADO DE ALUMNOS DEL C.R.A. ANTONIO DE LEBRIJA

CURSO	INFANTIL	PRIMARIA	TOTAL
93/94	2	16	18
94/95	2	13	15
95/96	2	9	11
96/97	3	8	11
97/98	3	7	10
98/99	4	7	11
99/00	2	6	8
00/01	2	6	8
01/02	3	6	9
02/03	2	4	6

Este nº de alumnos representa el 1,91% de la población dederecho del municipio.

1.2.4 PROYECCIONES:

Todos los datos señalados apuntan a una disminución lenta de la población y un claro envejecimiento de la misma, al menos en los próximos diez años.

Se adjuntan las pirámides de edad de los años 1993 a 2003 de la población empadronada en el municipio.

1.3 DATOS SOCIOECONÓMICOS

1.3.1 ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN:

La ocupación de la población se incluye fundamentalmente en el sector primario, en explotaciones básicamente familiares destinadas al cultivo de cereales en tierras de secano y al ganado lanar, porcino y, en menor medida, a la ganadería vacuna.

Nos encontramos con un sector terciario pequeño en el núcleo de Castrillo de Don Juan suficiente a escala doméstica, abasteciéndose a otros niveles en los municipios cercanos Baltanas, Peñafiel y en especial de la capital Palencia y sobre todo de Valladolid, dada su proximidad.

Los datos de ocupación que disponemos son de 1981.

- Sector Primario	51,2%
- Sector Secundario	8,10%
- Construcción	18,5%
- Sector Terciario	22,2%

Cabe destacar que no existe población en paro en el municipio.

1.3.2 INDICADORES ECONÓMICOS:

Como único dato de importancia de la evolución económica del municipio disponemos de los presupuestos municipales de los últimos diez años, siendo éstos ligeramente ascendentes dependiendo su oscilación de las inversiones realizadas en infraestructura o equipamientos comunitarios.

	PRESUPUESTO	INVERSIONES
Año 1994	111.517,18 €	(31.572,31 €)
Año 1995	259.793,49 €	(174.894,52 €)
Año 1996	148.966,86 €	(73.715,88 €)
Año 1997	129.217,60 €	(49.884,00 €)
Año 1998	148.510,09 €	(39.065,79 €)
Año 1999	192.023,37 €	(58.568,63 €)
Año 2000	133.088,12 €	(19.695,17 €)
Año 2001	137.661,82 €	(19.535,89 €)
Año 2002	243.107,00 €	(111.200,00 €)
Año 2003	238.150,00 €	(136.950,00 €)

Estos datos reflejan un crecimiento del presupuesto municipal en los últimos diez años, y se debe fundamentalmente al aumento del coste de los servicios municipales de saneamiento, abastecimiento y limpieza.

Esto indica que el crecimiento económico de la población y el nivel de vida es ligeramente superior al de hace diez años y se mantiene similar al del resto de los municipios de la comarca agrícola (El Cerrato), sin que existan hasta ahora indicadores claros de evolución o regresión.

No se dispone del padrón del I.A.E. al haber desaparecido este impuesto, no obstante se dispone de datos contrastados por el Ayuntamiento:

- Talleres textiles	2
- Caja de Ahorros	1
- Panadería	1
- Farmacia	1
- Talleres mecánicos	2
- Ganadería porcina	2
- Bares	2
- Tienda de ultramarinos	1
- Almacén de semillas y abonos	1
- Empresas constructoras	2

1.3.3 AGRICULTURA, GANADERÍA, RECURSOS FORESTALES Y PASTOS:

La agricultura y la ganadería son las fuentes básicas de la economía del municipio, siendo fundamentalmente la agricultura en la modalidad de cultivo de cereales en secano la principal actividad del municipio.

- Como datos de la ganadería existente en el municipio el Ayuntamiento nos proporcionó los siguientes datos:

Cabezas de ganado porcino, 800 cerdos.

Cabezas de ganado lanar, 500 ovejas.

1.4 INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS

El núcleo urbano de Castrillo de Don Juan dispone en la mayor parte de sus calles y plazas de los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, y casi la totalidad de sus calles están pavimentadas, previo encintado de aceras, todo ello a base de hormigón en masa.

Los planos de Información I.5, I.6, I.7, reflejan detalladamente los trazados y características de las redes existentes, así como las zonas pavimentadas.

1.4.1 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA:

En el núcleo de Castrillo de Don Juan la totalidad de las edificaciones situadas en el casco consolidado disponen de abastecimiento de agua.

Las conducciones más modernas están ejecutadas a base de tuberías de polietileno que sustituyen a las antiguas de fibrocemento.

La tubería de impulsión es de polietileno, y las nuevas ramificaciones se están realizando a base de tuberías de polietileno.

Toda la red es de tipo ramificada y anillada con origen en un depósito regulador situado al norte del núcleo.

La captación de aguas se realiza directamente de dos manantiales, mediante bombas de impulsión se canalizada hasta el depósito distribuidor.

1.4.2 RED DE ALCANTARILLADO:

En el núcleo de Castrillo de Don Juan la red de saneamiento discurre paralelamente a la red de abastecimiento, y sirve asimismo a la totalidad de las edificaciones en el casco urbano consolidado.

Está ejecutado a base de tubería de hormigón centrifugado de distintos diámetros, con pozos de registro, y vierte sus aguas a una fosa de decantación

1.4.3 RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA:

En el núcleo de Castrillo de Don Juan la distribución de energía eléctrica se realiza desde dos centros de transformación mediante un tendido aéreo sobre postes de hormigón armado o recibido a las fachadas del edificio y, subterráneo hasta el cuadro de alumbrado.

1.4.4 RED DE ALUMBRADO:

En el núcleo de Castrillo de Don Juan prácticamente todas las calles incluso y la zona de bodegas situada al noroeste del núcleo, disponen de alumbrado público. La distribución se realiza con tendido aéreo que discurre por las fachadas de las edificaciones.

1.4.5 PAVIMENTACIÓN:

En el núcleo de Castrillo de Don Juan prácticamente la totalidad de las zonas consolidadas disponen de encintado de aceras y calzadas pavimentadas a base de hormigón en masa o aglomerado en perfecto estado de conservación.

Únicamente la calle Atenas que delimita el casco urbano por el este se encuentra sin pavimentar.

1.5 EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS, COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

1.5.1 ADMINISTRATIVO:

Como único edificio de equipamiento administrativo consideramos la Casa Consistorial situada en la Plaza Castilla y León

1.5.2 CULTURAL:

No existe ningún centro cultural específico utilizando para diversas actividades el edificio del Ayuntamiento.

1.5.3 RELIGIOSO:

En Castrillo de Don Juan se encuentra la Iglesia y parroquia de Nuestra Señora de la Asunción y la Ermita.

1.5.4 ESCOLAR:

Existe un edificio escolar en el núcleo de Castrillo de Don Juan situado al sur-este del casco urbano. Se imparten clases hasta los 12 años trasladando después a los niños en la fase de educación secundaria a Baltanas o Roa de Duero.

1.5.5 SANITARIO:

Castrillo de Don Juan cuenta con un local destinado a consultorio médico situado en un edificio independiente donde periódicamente se pasa consulta a los pacientes.

El núcleo cuenta también con una farmacia.

1.5.6 COMERCIAL:

Existen varios establecimientos comerciales en Castrillo de Don Juan: carnicería, alimentación, panadería, estanco, bares, caja de ahorros, peluquería y talleres mecánicos.

1.5.7 RECREATIVO, DEPORTIVO Y ZONAS VERDES:

Como equipamiento deportivo y recreativo Castrillo de Don Juan cuenta con un campo de fútbol situado en terreno público, una pista polideportiva, una bolera y un frontón.

Como zonas verdes nos encontramos los alrededores de la Ermita, un pequeño parque localizado en la plaza de los Caidos y dos espacios residuales situados frente a la muralla y en la plaza de las bodegas.

1.5.8 COMUNICACIONES Y TRANSPORTES:

El municipio de Castrillo de Don Juan dispone de comunicación por carretera con el resto de la provincia y de transporte público diario mañana y tarde (a excepción del domingo) con Palencia y Valladolid.

1.6 ELEMENTOS NATURALES, AMBIENTALES Y CULTURALES

1.6.1 NÚCLEO URBANO:

Castrillo de Don Juan es un núcleo urbano con 151.000 m²., de superficie consolidada por la edificación, en el que conviven edificios destinados a vivienda unifamiliar, almacenes agrícolas y corrales agrícolas.

El núcleo se sitúa al norte de la carretera de Valladolid a Tórtoles de Esgueva, abrazando la carretera de Palencia que se prolonga en las calles de Piloncillo y calle Real, en su perímetro se aprecia una cierta actividad de construcción de edificios destinados a viviendas unifamiliares aisladas mientras que los almacenes agrícolas se construyen en el borde del casco urbano.

También en el casco consolidado se observan edificaciones nuevas y en construcción. La mayor parte de los edificios destinados a vivienda están bien conservados, salvo los que están desocupados, mientras que los corrales o almacenes agrícolas tienen un menor grado de conservación, excepto los casos en los que se ha producido una sustitución de las viejas edificaciones por nuevos sotechados o naves agrícolas.

1.6.2 TIPOLOGÍAS: EDIFICATORIAS, MATERIALES Y VALORES ESTÉTICOS:

En el núcleo de Castrillo de Don Juan las edificaciones son de una, dos o tres plantas con almacén y patio incorporados, construidas en manzanas compactas, abundando las edificaciones auxiliares de una planta en los interiores de manzana destinados a almacenes de aperos agrícolas o garaje de maquinaria agrícola, que han venido a sustituir a las antiguas cuadras.

En los bordes del núcleo aparece la tipología de vivienda unifamiliar aislada, existiendo actividad en la ejecución de nuevos edificios residenciales en los últimos diez años. Sí se ha producido una clara actividad renovadora de los edificios residenciales existentes, tendente a la sustitución o revestimiento de las fachadas con fábricas de ladrillo cara vista y a la sustitución de los forjados de madera por otros de hormigón armado, así como la renovación de otros elementos constructivos como: tejados, huecos de puertas y ventanas, carpintería exterior de edificios, cornisas, aleros, zócalos, etc..., estando la mayoría de los edificios residenciales bien conservados.

Como datos facilitados por el Ayuntamiento tenemos las licencias de obras y actividad en los últimos diez años :

- VIVIENDA NUEVAS	20
- VIVIENDAS REHABILITADAS	30
- NAVES AGRÍCOLAS.	(sin datos)
- LICENCIAS DE ACTIVIDAD	(sin datos)

Las edificaciones agrícolas (almacenes o garajes) se realizan principalmente en el entorno del casco urbano consolidado, realizándose a base de muros de cerramiento de ladrillo, cerchas sobre soportes y cubiertas de fibrocemento.

Las construcciones tradicionales están construidas a base de muros de carga de tapial, sobre cimentación de piedra y forjados de madera, los exteriores están revocados con mortero de cemento, cal y arena o simplemente encalados siendo las cubiertas de teja cerámica curva y las carpinterías exteriores de madera.

Estos elementos se van sustituyendo en las sucesivas reformas que son efectuadas en las edificaciones, de forma que los muros de carga pasan a ser de ladrillo perforado, la tabiquería de ladrillo, los forjados de hormigón armado, y los acabados exteriores con revestimientos de ladrillo cara vista, carpinterías de aluminio y cubiertas de fibrocemento en los interiores de manzana y en naves agrícolas exentas.

Los valores estéticos más reseñables son los que genera el conjunto urbano como tal, del que forma parte el trazado de sus calles estrechas, las plazas, el tamaño de los huecos de los edificios donde predomina el macizo sobre el hueco, la proporción vertical de éstos, los paramentos revocados o encalados, alguna fachada de piedra y el acabado de las cubiertas de los edificios con teja cerámica curva de color rojizo.

Como edificios singulares a destacar en el núcleo de Castrillo de Don Juan citaremos, la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción y la ermita, el conjunto de la Plaza de Casatilla y León, la muralla del Palacio del Conde Orgaz.

1.6.3 ELEMENTOS NATURALES Y USOS DEL SUELO

El término municipal de Castrillo de Don Juan está situado sobre la comarca natural del Cerrato, cuya superficie se extiende por las provincias de Palencia, Burgos y Valladolid, con una topografía hundida por numerosos valles que separan páramos o cerros. El gran páramo que conforma el término municipal tienen una altitud que varía entre los 920 y 930 m. sobre el nivel del mar para descender en el norte hasta los 850 m. en el valle del arroyo de Maderón y en el sur hasta los 805 m. en el valle del río Esgueva, junto al cual se desarrolla el núcleo urbano de Castrillo de Don Juan.

Los suelos de la comarca del Cerrato se caracterizan por su alto contenido en calcio, son suelos de color pardo rojizo que se caracterizan por ser fáciles de trabajar para el cultivo aunque condicionados a una labor constante de despedregado y rotura de algunos subsuelos.

La vegetación natural propia de este clima continental de inviernos fríos y veranos secos es la encina, las sabinas y el roble, siendo la superficie destinada a monte bajo y la superficie destinada a reforestación una superficie importante si se compara con la superficie cultivada.

Destaca la Dehesa de San Pedro con 750 Has. de monte bajo sobre una finca particular de 1.500 Has., y las 398 Has. Demonte de utilidad pública de propiedad municipal en el lugar denominado la "Cruz Alta", así como las 303 Has. reforestadas en Valderreina y 152 Has. de laderas reforestadas como terrenos consorciados.

El resto del término municipal se destina al cultivo de cereales en la modalidad de secano y solo un 5% se destina al cultivo en la modalidad de regadío y viñedo, mientras que la mayor parte de las laderas están reforestadas mediante convenios con la administración central y autonómica. Otros cursos de agua como el arroyo Fuenteguiril y Valderreina vierten sus aguas al río Esgueva.

1.6.4 ELEMENTOS CULTURALES

Además de los yacimientos arqueológicos de la muralla del Palacio del Conde Orgaz, el Pradillo y las Cuatro calles, situados en el núcleo urbano de Castrillo de Don Juan, se sitúan sobre el término municipal los yacimientos arqueológicos inventariados de San Pedro de Yedra, La Toba, San Esteban, El Castillo, Carraencinas, El Callejón, Los Anillos y Los Aguanales, cuyas características se detallan en el Informe de prospección y estudio arqueológico realizado por técnico competente que se adjunta a este documento.

Destaca por su valor arquitectónico la iglesia de Nuestra Señora de la Asunción, situada en el núcleo urbano.

1.6.5 VALORES AMBIENTALES

El término municipal de Castrillo de Don Juan está situado en un terreno de características ambientales excepcionales dentro del ámbito territorial uniforme de la meseta norte, especialmente dotado para la utilización racional de los recursos naturales con un clima continental, muy frío en invierno y muy cálido en verano. Las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y cinegéticas deben ser relevantes en el análisis y diagnóstico de las características del territorio y las actividades culturales, recreativas, turísticas y otras propias del suelo rústico deben primar sobre los procesos de desarrollo urbanístico.

Cabe destacar el núcleo de bodega situado al noroeste del casco urbano que convive con el resto del núcleo y denota una gran profusión de cultivos de viñedo en tiempos pasados. Dichas edificaciones que constan de portal de acceso con lugar y bodegas subterráneas han perdido su carácter de explotación familiar para el abastecimiento vinícola del municipio, destinándose en la actualidad a actividades de expansión y recreo en forma de merenderos, y pequeñas bodegas de producción para el consumo propio.

Merece atención la zona de bodegas, dado el alto grado de transformación que está sufriendo, ya que los viejos portales de entrada a las bodegas se sustituyen por otros de nueva planta, de mayor tamaño, con nuevos materiales, así como los huecos de ventilación denominados zarcas o luceras, construcciones que deberían disponer de referencias claras para su sustitución.

1.7 PLANEAMIENTO VIGENTE Y GRADO DE CUMPLIMIENTO

1.7.1 LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO VIGENTE

Como plano de información I-3, se incluye en el documento el plano Normativo del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano vigente.

El documento gráfico se completa con unas Ordenanzas reguladoras de la edificación cuya copia se adjunta.

1.8 ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

1.8.1 ESTRUCTURA TERRITORIAL

Como conclusión del estudio pormenorizado de los diferentes aspectos a que se refiere parte informativa del documento, que debe servir de base para la elaboración del análisis de dicha información y más adelante para señalar determinaciones de Ordenación general y detallada y las Normas Urbanísticas que regulen los usos del suelo y la edificación y protejan el medio natural, pasamos a detallar la Estructura Urbanística y Territorial del municipio.

El municipio de Castrillo de Don Juan está constituido por un casco urbano donde se agrupa y convive la población existente en el mismo, autoabasteciéndose en el nivel básico y dependiendo en el aspecto comunitario de equipamientos y servicios de la capital, de la provincia Palencia y la capital de la región Valladolid.

El resto del territorio está destinado exclusivamente a fines agrícolas y forestales al igual que el resto de los municipios de la Comarca del Cerrato.

Se detecta en su población un claro estancamiento y envejecimiento, y podemos afirmar que si bien los índices económicos no repercuten directamente en la población existente y asentada en el municipio, también es cierto que existe la posibilidad de nuevos asentamientos residenciales en el entorno del núcleo urbano y la actividad en el sector de la construcción es buena muestra de ello.

La morfología urbana de sus calles y plazas se mantiene en su estado original.

El aspecto estético más destacable es la propia imagen del conjunto urbano enclavado en el medio rural en el que se ubica, siendo este por tanto un aspecto prioritario a considerar en la calidad del conjunto, visto desde el exterior, así como la configuración del perfil en el horizonte del paisaje del Cerrato.

Como consecuencia de ello, todos los elementos que componen el núcleo : Iglesia, calles, plazas, cerramientos de parcelas, materiales de acabado empleados en los exteriores, deben ser objeto de potenciación mediante la regulación adecuada por ordenanza que regule la protección de los valores reseñados.

1.8.2 DINÁMICA POBLACIONAL Y DE LA EDIFICACIÓN

El número de habitantes es ligeramente descendente en los últimos diez años, al igual que el nº de niños en edad escolar.

El ritmo de la edificación permanece así mismo estable en los últimos diez años.

1.8.3 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

Cabe destacar el buen estado de los servicios urbanísticos del núcleo urbano.

1.8.4 EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

El municipio carece de un local adecuado donde realizar: reuniones, fiestas o actividades culturales, por lo que entendemos que sería necesario ejecutar un edificio para donde sería necesario equipamiento comunitario que sirva al conjunto del municipio: Salón de actos, biblioteca, asistencia social etc...

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 Radio-comunicación
- Decreto 3/1995, de 12 de enero, que establecen los límites máximos 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 Excm. 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 constituya 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, espe-

cialmente 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 discurrendo 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 5/1999, 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 ésta 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.

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. NORMAS URBANÍSTICAS

3.1 ACTOS SOMETIDOS A LICENCIA URBANÍSTICA Y AUTORIZACIÓN EXCEPCIONAL DE USO. PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA

Artículo 1: Actos sujetos a licencia. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fuesen procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el art. 97, de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León y art. 288, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, R.D 22/2004, de 29 de enero.

Artículo 2: Procedimiento para el otorgamiento de licencias. El Régimen, la competencia y el procedimiento para la solicitud y el otorgamiento de licencias de parcelación, edificación o ambiental están sometidas a lo establecido en los arts. 98, 99, 100, 101, 102, 103 y 104 de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León y arts. 291 a 314 ambos incluidos, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, R.D 22/2004, de 29 de enero.

En la tramitación de licencias, los proyectos presentados además de ajustarse a la legislación sectorial aplicable deberán, en caso de que la obra requiera la solicitud previa de la licencia de obra y licencia ambiental, se deberá justificar el cumplimiento de lo establecido en el Decreto 3/1995, de 12 de enero, por el que se establecen las condiciones que deberán cumplir las actividades clasificadas por sus niveles sonoros y de vibración y la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

Artículo 3: Uso Excepcionales en Suelo Rústico. Procedimiento y Competencia. Estarán sometidas a autorización excepto de uso en suelo rústico todos los usos establecidos como autorizables con carácter excepcional en esta normativa.

El procedimiento para su solicitud, la documentación a presentar y su autorización por parte de la Comisión Territorial de Urbanismo de la Junta de Castilla y León será:

1º El interesado presentará solicitud de licencia urbanística ante el Ayuntamiento, acompañada de la documentación necesaria para valorarla. A la vista de la docu-

mentación, corresponde al Ayuntamiento valorar si se trata de un uso sujeto a autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo conforme al procedimiento establecido en el art. 307, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, o si por el contrario se trata de un uso directamente permitido o prohibido.

- 2º La documentación que deberá presentar el solicitante ante el Ayuntamiento será la que se detalla en el art. 307.2, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, R.D. 22/2004, de 29 de enero.
- 3º Recibida la solicitud, el Ayuntamiento comprobará que comprende la documentación necesaria y, en caso contrario, requerirá al solicitante para que aporte los documentos precisos. Una vez completa la documentación, el Ayuntamiento procederá de acuerdo con los trámites previstos en el art. 307.3 y 307.5, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, R.D. 22/2004, de 29 de enero.
- 4º Para que puedan ser autorizados usos excepcionales en suelo rústico deben ampliar las condiciones establecidas en el art. 308, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León 22/2004 de 29 de enero, además de las establecidas en la presente ordenanza para asegurar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos.

3.2 RÉGIMEN DEL SUELO

Artículo 4: Ámbito de aplicación Las presentes Normas serán de aplicación en todos los terrenos incluidos a efectos de planeamiento grafiada y detallada en los documentos gráficos correspondientes, que comprende la totalidad del término municipal.

Artículo 5: Derechos de los propietarios de suelo urbano. Los propietarios del suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en los términos que en cada caso establezca la legislación urbanística y las presentes Normas.

Artículo 6: Deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización, deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen, si aun no la tuvieran, la condición de solar y edificarlos de conformidad con las presentes Normas.

Artículo 7: Condiciones de solar. Tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano legalmente divididas, aptas para su uso inmediato con forme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquél, y que cuenten con acceso por vía pavimentada abierta al uso público y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, así como con aquellos otros que exija el planeamiento urbanístico, e condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos.

Artículo 8: Estudios de Detalle. Podrán formularse Estudios de Detalle dentro del ámbito de esta Delimitación con las finalidades que establece el art. 142, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León R.D. 22/2004 de 29 de enero.

Artículo 9: Proyectos de Urbanización. Los Proyectos de Urbanización deberán redactarse en el ámbito de estas

Normas siempre y cuando la administración actuante lo estime necesario como instrumentos para el desarrollo de las determinaciones que prevén en ellas en cuanto a obras de urbanización, como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, conducción telefónica y adecuación de zonas verdes, jardines y parque públicos.

Artículo 10: Proyecto de Normalización de fincas

1 Los Proyectos de Normalización son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar la ejecución de las actuaciones aisladas de normalización, y cuyo ámbito abarca una o varias unidades de normalización completas.

2. Los Proyectos de Normalización no pueden:

- a) Aprobarse sin que previa o simultáneamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de la unidad.
- b) Establecer determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estén vigentes, en ambos casos salvo lo relativo a la propia delimitación de la unidad y sin perjuicio de las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos, que no pueden producir variaciones de superficie superiores al 5 por ciento.
- c) Afectar a las construcciones e instalaciones existentes que no hayan sido declaradas fuera de ordenación, salvo que así lo admitan los titulares de derechos sobre las mismas, todo ello sin perjuicio de que se incluyan dentro de una unidad de normalización.

3. Los Proyectos de Normalización deben contener los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa.
- b) Delimitación de la unidad de normalización, cuando no esté delimitada por el instrumento de planeamiento general o si se modifican los límites allí previstos.
- c) Relación de los propietarios y otros titulares de derechos sobre las fincas incluidas en la unidad, según las titularidades que consten en el Registro de la propiedad, así como de los demás interesados según los datos que consten en el Catastro, con indicación de los domicilios de todos ellos a efectos de notificaciones.
- d) Identificación registral y catastral de las fincas incluidas en la unidad, acompañando certificaciones registrales de titularidad y cargas o, en caso de fincas no inmatriculadas, testimonio de los títulos justificativos de la propiedad.
- e) Documentos de información, incluyendo al menos un plano a escala 1:500, que reflejen la situación de la unidad, la parcelación original, las construcciones e instalaciones existentes en su caso, y las determinaciones de planeamiento urbanístico aplicables.
- f) Documentos sobre la normalización incluyendo al menos un plano a escala 1:500, que identifiquen con precisión las fincas normalizadas y el aprovechamiento que les corresponde, así como los terrenos a ceder al municipio, conforme a la siguientes reglas:

- 1ª Deben cederse gratuitamente al Municipio, con los límites señalados en el artículo 41 del Reglamento Urbanístico de Castilla y León, los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas existentes.
- 2ª Cuando el aprovechamiento que permita el planeamiento sobre las fincas normalizadas no coincida con el permitido sobre las fincas de origen, las variaciones deben ser compensadas en efectivo.
- 3ª En defecto de acuerdo entre los propietarios de la unidad se aplican las reglas sobre reparcelaciones establecidas en los artículos 246 a 248 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

3.3 CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

3.3.1 CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 11: Definición de conceptos generales. Las condiciones de volumen de la edificación se señalarán con carácter general y para cada categoría de suelo o zona de ordenanza delimitadas en los planos de ordenación de este documento en base a los siguientes conceptos generales:

Parcela: Es la Superficie de terreno correspondiente a una propiedad comprendida entre los linderos que la delimitan respecto a otros terrenos colindantes y las alineaciones del viario público o los espacios libres públicos.

Parcela mínima: Es la superficie mínima que se exige para que una parcela pueda ser edificable en cada zona o categoría de suelo.

Lindero: Es la línea perimetral que delimita una parcela y la separa de otras.

Frente de parcela: Es el lindero de una parcela con la alineación del viario público a espacio libre público.

Frente mínimo de parcela: Es la longitud mínima del frente de parcela que se exige para que esta sea edificable.

Alineación oficial: Son las líneas que definen los límites de una parcela en relación con el viario público o los espacios libres públicos y vienen definidas por el planeamiento en los planos de alineaciones, siendo en general las definidas por la línea de edificación actual.

Rasante oficial: Es el perfil longitudinal de la vía pública o espacio libre público al que da frente una parcela y servirá como nivel cero para la medición de la altura máxima de un edificio siendo en todos los casos el perfil longitudinal de las vías públicas o espacios públicos existentes.

Retranqueo: Es la anchura de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial o los linderos de una parcela y la edificación medida perpendicularmente a la alineación oficial o al lindero correspondiente.

Fondo máximo edificable: Es la distancia máxima que se permite para la ocupación de una edificación en una parcela desde la alineación oficial, medida perpendicularmente a ésta.

Ocupación máxima: Es la superficie máxima de parcela que puede ser ocupada por la edificación expresada en tanto por ciento de la parcela.

Nº de plantas máximo: Será el número máximo de plantas, incluida la baja, que se señala en estas Ordenanzas para cada categoría de suelo o zona de ordenanza para la edificación.

Altura máxima: Es la distancia máxima de la edificación medida desde el punto medio de la rasante oficial hasta la cota inferior del último forjado del edificio. Si la rasante presentara desniveles superiores a 1,20 metros la altura máxima deberá medirse en tramos sucesivos de 15 metros de fachada, siempre en el punto medio de la rasante oficial.

Superficie construida: Es la superficie total de un edificio que se obtendrá sumando la superficie incluida dentro del perímetro exterior de cada planta del edificio, incluyendo los cuerpos volados y porches cerrados.

Sótanos y semisótanos: Se consideran sótanos aquellas plantas de la edificación cuyo forjado de techo se encuentra situado por debajo de la rasante oficial y semisótanos aquellas plantas de la edificación cuya parte inferior de su forjado de techo esté situada a menos de 1,20 metros, de la rasante oficial, medidos en el punto medio de esta y no computarán a efectos del cómputo de plantas ni de la edificabilidad del edificio.

Planta bajo-cubierta: La planta bajo-cubierta es la que tienen como techo el forjado de la cubierta del edificio, que se ajusta al perfil de la misma. Esta planta no computará a efectos del cómputo de plantas ni de la edificabilidad del edificio.

Cubierta: Son los cerramientos superiores de la edificación, cuyo punto más alto se denomina cumbre.

Gálibo de cubierta: Es la línea que limita la parte de la edificación que vendrá definida por el ángulo máximo que debe formar con el plano horizontal y por la altura máxima de su cumbre con respecto a la altura máxima de la edificación.

Altura libre de planta: Es la distancia libre entre dos forjados de una edificación medida perpendicularmente a la cara superior del forjado inferior.

Edificabilidad: Es el coeficiente que aplicado a la superficie de cada parcela existente determinará en metros cuadrados la superficie máxima que podrá construirse sobre una parcela determinada, se expresará en m² por m².

Tipología de la edificación: Definirá el tipo de edificio que puede consolidarse en una parcela determinada en función de su situación en la misma.

- a) Entre medianeras: La edificación deberá adosarse a los linderos de las parcelas colindantes en su frente de parcela, o en el frente de fachada que se señale para cada zona de ordenanza.
- b) Adosada: La edificación deberá adosarse al menos a uno de los linderos de las parcelas colindantes en su frente de fachada o en el frente de fachada que se señale para cada zona de ordenanza.
- c) Aislada: La edificación deberá situarse en la parcela dejando retranqueos en sus linderos.
- d) Agrupada: Las edificaciones agrupadas deberán adosarse entre sí para que mantengan su condición de aisladas del resto de las parcelas colindantes si consideramos el conjunto de la edificación considerada.
- e) Exenta: La edificación deberá situarse en la parcela dejando retranqueos en todos sus linderos y frente a la alineación oficial.

Artículo 12: Cómputo de la edificabilidad. A efectos de edificabilidad se tendrá en cuenta la superficie construida de todas las plantas de la edificación incluidos sótanos, semisótanos y bajo cubierta, pudiendo deducirse:

- Los cuerpos volados abiertos.
- Los soportales y pasajes de uso público
- Los porches cubiertos abiertos que computarán el 50%.
- Las plantas bajas diáfanas.

Artículo 13: Parcela mínima: La parcela mínima se regula para cada zona de ordenanza o categoría de suelo con una determinada superficie y será tenida en cuenta a efectos de parcelación.

Artículo 14: Parcela mínima edificable: Toda parcela existente con anterioridad a la aprobación de estas ordenanzas será edificable.

Artículo 15: Parcelaciones en Suelo urbano: Se permitirán parcelaciones en todas y cada una de las zonas de ordenanzas o categorías de suelo urbano siempre que las parcelas resultantes y el resto de la finca matriz cumplan las condiciones de parcela mínima y frente mínimo establecidos.

Artículo 16: Agregaciones: Se permiten agregaciones de parcelas en todos los casos.

Artículo 17: Frente mínimo de parcela: Además de la parcela mínima se establece un frente de parcela mínimo para cada categoría de suelo o zona de ordenanza.

Artículo 18: Tipología de la edificación: Para cada zona de ordenanza o categoría de suelo se establece una tipología de la edificación que pueda ser fija o variable en función de la superficie de parcela y el frente de parcela.

Artículo 19: Construcciones auxiliares. Por encima de la ocupación máxima permitida se permitirán las construcciones auxiliares de una sola planta con altura no superior a 4 metros con la limitación de no ocupar más del 25% de la superficie libre de edificación; estas construcciones no podrán destinarse a usos residenciales.

Artículo 20: Fondo máximo edificable: Cuando la edificabilidad máxima se regule en función del fondo edificable este se calculará desde la alineación oficial, si se opta por edificar en ella y fuese obligatorio y desde la línea de edificación si se opta por retranquearse o se permite y se consolida un retranqueo. El fondo máximo edificable se establece únicamente para las plantas situadas por encima de la baja y no será aplicable a los edificios de una sola planta.

Artículo 21: Ocupación en planta baja: Cuando la edificabilidad máxima se regule por el fondo edificable la ocupación en planta baja será del 100% de la parcela y la determinación sobre el fondo edificable se aplicará en el resto de las plantas sobre rasante. Si el edificio es de una sola planta este podrá ocupar el 100% de la parcela.

Artículo 22: Planta bajo cubierta. Se permitirá en todos los casos el aprovechamiento de la planta bajo-cubierta que no podrá disponer de huecos al exterior salvo que estos se coloquen retranqueados de los paramentos de fachada dentro del gálibo de cubierta del edificio.

Artículo 23: Gálibo máximo de cubierta: El gálibo máximo de cubierta se definirá por dos líneas imaginarias que partiendo desde la línea superior de la cornisa, considerada esta por encima de la altura máxima permitida (40 cm de espesor de forjado y 50 cm de vuelo) en las fachadas anterior y posterior de una edificación, situadas estas en las alineaciones oficial y fondo máximo permitido, conforman con el plano horizontal un ángulo de 30º y se encuentran en el punto más alto del edificio.

Artículo 24: Construcción permitida por encima del gálibo de cubierta: Por encima del galibo de cubierta del edificio se permitirá únicamente:

- Elementos de ventilación o chimeneas.
- Elementos de protección en cubierta plana.
- Paneles de captación de energía solar.
- Buhardillas si el espacio bajo cubierta es habitable con dimensiones máximas de 1,00 m. de anchura y 1,40 m. de altura, debiéndose retranquearse al menos 1 m. del plano de fachada.

Artículo 25: Cuerpos volados. Se permiten cuerpos volados y marquesinas en las siguientes condiciones:

- a) Los balcones serán similares a los tradicionales, sobre losas de 15 cm de espesor como máximo y elementos de cerrajería de 1,20 m. de altura. Se situarán a una altura mínima de la rasante de la calle de 3,00 metros con un fondo máximo de 0,50 m. y una anchura máxima en su conjunto inferior a 2/3 de la anchura de la fachada o fachadas del edificio. Las barandillas no serán escalables y los perfiles verticales abiertos se colocarán a una distancia mínima de 10 cm entre sí.

Los balcones no se podrán cubrir ni cerrar con elementos acristados por encima de 1,20 m medidos desde la losa que lo conforma.

- b) Los cuerpos volados cerrados o miradores se situarán a una altura mínima de 3,00 metros sobre la rasante de la calle, con un fondo máximo de 1 metro y un ancho máximo en su conjunto inferior a 2/3 de la anchura de la fachada o fachadas del edificio.

- c) Los aleros y cornisas se ejecutarán con un saliente máximo de 0,60 m., sobre la línea de fachada a una altura superior a 3,00 de la rasante de la calle.

Se prohíben los aleros sobre los cuerpos volados cerrados o miradores.

Artículo 26: Número máximo de plantas. Con carácter general las edificaciones serán como máximo de dos o tres plantas, concretándose éstas en las ordenanzas particulares para cada zona de ordenanza.

No se computarán las plantas bajo cubierta dentro del nº máximo de plantas de un edificio siempre que éstas se ajusten a las condiciones de definición de estas ordenanzas.

Artículo 27: Altura máxima de un edificio. Con carácter general la altura máxima de un edificio será de 6,50 metros y 9,50 m en función del número máximo de plantas permitido, en las ordenanzas particulares para cada zona de ordenanza.

Artículo 28: Altura de la planta baja. En construcciones de carácter agrícola o industrial destinado a usos permitidos en cada zona de ordenanza se permitirá que la altura máxima de un edificio de dos plantas que es de 6,50 metros se sustituya por una sola planta con 6,50 m como altura máxima.

Artículo 29: Puertas exteriores. Las puertas exteriores que dan acceso a cualquier tipo de edificio (viviendas, local, garaje, nave industrial agrícola), no podrán en ningún caso abrir hacia el exterior, a menos que se practique un retranqueo en la misma, de forma que ésta no supere la línea de fachada a espacio público con un giro mínimo de 90º.

Las puertas correderas exteriores no podrán colocarse por el exterior de la fachada a espacio público.

Las puertas tipo ple-leve, de tijera o de un solo eje, no podrán sobrepasar la línea de fachada a espacio público en su movimiento de apertura ni en la posición de abiertas.

3.4 CONDICIONES GENERALES DE USO

Artículo 30: A efectos de compatibilidad de usos básicos se establecen los siguientes usos globales cuyas características y condiciones se desarrollan en los artículos siguientes, sin perjuicio de su regulación específica en la legislación sectorial aplicable:

- Uso global Residencial
- Uso global Garaje
- Uso global Almacén Agrícola
- Uso global Industrial o Almacén
- Uso global Terciario
- Uso global Ganadero
- Uso global Servicios Públicos

Artículo 31: Uso residencial. Dentro de este uso se incluirán todos los usos residenciales estableciéndose los siguientes usos básicos:

- a) *Vivienda unifamiliar*: Edificio o parte de edificio destinado a vivienda con acceso independiente.
- b) *Vivienda plurifamiliar*: Edificio o parte de edificio destinado a vivienda con acceso a través de zona común.
- c) *Vivienda colectiva*: Edificio o parte de edificio destinado a uso residencial de carácter colectivo.

Artículo 32: Uso garaje. Dentro de este uso se incluirán todos los usos relativos al aparcamiento de automóviles, estableciéndose los siguientes usos básicos:

- a) *Garaje individual*. Edificio o parte de edificio destinado a estacionamiento de un máximo de 5 vehículos.
- b) *Garaje colectivo*. Edificio o parte de edificio destinado a estacionamiento de 6 ó más vehículos.
- c) *Garaje exclusivo*. Edificio destinado exclusivamente al aparcamiento de vehículos.

Artículo 33: Uso Almacén Agrícola. En éste no se incluyen todas los usos relativos al almacenamiento, entretenimiento y conservación, de los aperos agrícolas, vehículos agrícolas, materias primas y productos agrícolas, estableciéndose los siguientes usos básicos:

- a) *Almacén anejo*: Parte de edificio para uso de almacén agrícola.
- b) *Almacén exento*: Edificio exclusivo para uso de almacén agrícola de hasta 1.000 m².
- c) *Explotaciones empresariales*: Edificaciones exentas de más de 1.000 m².

Artículo 34: Uso Industrial o Almacén: Se incluyen dentro de este uso todos los usos industriales estableciéndose los siguientes usos básicos:

- a) *Industrias, Almacenes o Talleres artesanos*: Edificios o parte de edificios con destinos industriales con una superficie máxima de 400 m². y 15 cv. de potencia industrial instalada.

b) *Talleres de reparación*: Edificios o parte de edificios destinados a la reparación de elementos cotidianos de uso doméstico, incluso el automóvil (automóviles, electrodomésticos, carpintería, fontanería, electricidad zapaterías etc..) sin límite de espacio ni de potencia.

c) *Industria o Almacén general*. Edificios destinados con carácter exclusivo a usos industriales que ocupen una superficie superior a 400 m² y desarrollen una potencia superior a 15 cv.

Artículo 35: Terciario: Se incluyen dentro de este uso todos los servicios de carácter privado, estableciéndose los siguientes usos básicos:

- a) *Comercio y Oficinas*: Edificios o parte de edificios destinados a usos terciarios con una superficie máxima de 1.000 m².
- b) *Grandes Almacenes*: Edificios destinados únicamente a usos terciarios con superficie superior a 1.000 m².
- c) *Hostelería y Espectáculos*: Edificios o parte de edificios con destino a bar, cafetería, restauración, hospedaje, bares musicales, discotecas, salas de baile, teatros, etc...

Artículo 36: Uso Ganadero: Se incluyen aquí todos los usos relativos a la cría, entrenamiento, engorde o producción de materias primas para la alimentación o la industria, estableciéndose los siguientes usos básicos:

- a) *Corrales domésticos*: Las instalaciones pecuarias que no superan 1 UGM., de acuerdo con la tabla del Anexo I del D.L. 1/2000 de 18 de mayo, por el que se aprueba el T.R. de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorias Ambientales de Castilla y León o como máximo 15 animales o 20 con crías, para cualquier tipo de ganado excepto el vacuno y el equino que se admitirán 2 UGM, que se obtendrán de la suma de todos los animales.
- b) Instalaciones ganaderas de carácter de explotación empresarial. Edificios destinados exclusivamente a albergar instalaciones ganaderas de cualquier tipo que superen los mínimos establecidos para los corrales domésticos. Se situarán a una distancia mínima de 500 metros del suelo urbano.

Artículo 37: Uso Servicios Públicos. Dentro de este uso se incluyen todos los destinados a equipamiento y dotaciones de carácter público o privado comunitario: Educativo, Administrativo, Cultural, Religioso, Sanitario, Asistencial, Deportivo etc...

3.5 CONDICIONES GENERALES HIGIÉNICO-SANITARIAS

Artículo 38: No se permitirá el uso de viviendas en sótanos, semisótanos, ni en espacios interiores, debiendo tener al menos un hueco de 1,5 m², al exterior de vía pública o privada.

Artículo 39: Todas las viviendas dispondrán al menos de cocina, cuarto de aseo y estar-comedor-dormitorio.

Artículo 40: No se permitirá el uso de dormitorio, cocina o estar en dependencias sin luces exteriores.

Artículo 41: Dimensiones de los locales de una vivienda. El programa de vivienda mínima, estará constituido por el siguiente mínimo:

- Viviendas de 3 y 4 dormitorios: salón comedor, cocina, baño, aseo y tendedero.
- Viviendas de 1 y 2 dormitorios: salón, comedor, cocina, 1 baño y tendedero.
- Vivienda – Estudio: estar, cocina y baño.

Superficies según nº de dormitorios:

Nº dormitorios	Superficie útil mínima (m ²)
0 *	30
1	40
2	50
3	70
4	80

* Estudios

Dimensiones de piezas y estancias: En toda estancia destinada a ESTAR se podrá inscribir un círculo de 3 m. de diámetro. Su superficie mínima en relación con el nº de dormitorios, será la expresada en el cuadro siguiente:

Dormitorios	0	1	2	3	4
Estar-comedor	18	14	16	18	20
Estar + comedor + cocina	22	20	22	24	26

La superficie útil mínima de la COCINA será:

- Viviendas de 3 y 4 dormitorios: 8,00 m²
- Viviendas de 1 y 2 dormitorios: 6,00 m²

En ambas se dispondrá de una bancada de longitud mínima 3,00 m y ancho mínimo de 0,60 m. Se señalará la situación de cocina, fregadero, lavadora, lavavajillas, caldera (en su caso) y frigorífico.

Los DORMITORIOS tendrán las siguientes superficies útiles mínimas, sin incluir la destinada a pasillos de más de 1,00 m².

- Dormitorio principal: 10,00 m² en el que se inscriban un rectángulo de dimensiones mínimas de 2,80 m x 2,60 m., reservando superficie para armario ropero.
- Dormitorio doble: 10,00 m² con anchura mínima de 2,10 m.
- Dormitorio sencillo: 7,00 m² con anchura mínima de 1,90 m.

Los PASILLOS en el interior de las viviendas tendrán un ancho mínimo de 0,90 m. en todos sus recorridos, admitiéndose estrechamientos aislados no superiores a 0,10 m. en tramos no superiores a 0,40 m. de longitud. Los dormitorios, cocinas, baños y aseos no podrán servir de paso obligado a otras habitaciones.

En los RECIBIDORES se podrá inscribir un círculo de 1,20 m. de diámetro.

El BAÑO principal tendrá una superficie útil mínima de 4,00 m² y estará equipado de bañera, lavabo, bidé e inodoro. La superficie del ASEO será al menos 2,30 m², dispondrá de lavabo e inodoro y si el espacio lo permite, de ducha o instalación para lavadora. En el caso de viviendas de 4 dormitorios el aseo siempre contará con ducha.

Se reservará espacio para ARMARIO ROPERO con las siguientes condiciones:

- La proporción mínima de espacio para almacenamiento de armario ropero previsto en las viviendas será de 0,30 m²/persona.
- Fondo mínimo libre mínimo de 0,60 m.
- No habrá interferencia con el mobiliario previsto en el espacio que sirve.

Todas las viviendas dispondrán de la posibilidad de tendido de ropa al exterior, pudiendo situarse en patio interior o en fachada, en este caso irá protegida de vistas. Si el tendedero constituye un espacio propio interior de la vivienda tendrá un mínimo de 2,00 m² de superficie útil y un ancho mínimo de 1,20 m.

El tendedero en ningún caso impedirá de luces y primeras vistas al exterior de cocina y estancias.

Artículo 42: Los sótanos y semisótanos deberán estar ventilados, pudiendo los sótanos disponer de ventilación forzada.

Artículo 43: Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable, las viviendas tendrán al menos una dotación de 250 litros diarios por habitante.

Artículo 44: Instalación eléctrica y telecomunicaciones. Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación eléctrica, así como infraestructuras comunes para telecomunicaciones en su caso.

Artículo 45: Calefacción. Dada la zona climática en que nos encontramos será obligatoria la instalación de un sistema de calefacción de acuerdo con la legislación aplicable y en ningún caso podrán constituir peligro o molestia para los vecinos.

Artículo 46: Líneas eléctricas. No podrá edificarse bajo el tendido de una línea de media o alta tensión de acuerdo con las disposiciones vigentes, a menos que se incluya en el proyecto el desvío del tendido.

3.6 CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS

Artículo 47: Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- a) Tanto los materiales como el acabado y su colocación para la formación de fachadas, medianerías y cubiertas serán los empleados tradicionalmente.
- b) Quedan expresamente prohibidos los acabados de fachadas con bloques de hormigón, color gris, y las plaquetas cerámicas en aplacados.
- c) Quedan expresamente prohibidas la utilización de la teja de color negro, la pizarra y el fibrocemento en color gris, debiéndose utilizar como color preferente para el acabado de cubiertas el pardo-rojizo.
- d) Todos los elementos salientes de los edificios en cubierta, deberán quedar integrados en la composición del edificio, dándoles un tratamiento similar al de las fachadas y cubierta del mismo.
- e) Las medianerías y fachadas posteriores deberán ser tratadas con los mismos materiales, o al menos con materiales de la misma calidad que la fachada principal.

3.7 CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 48: Las condiciones mínimas que se exigirán para que una parcela adquiera la condición de solar serán:

- a) Que tenga pavimentada la calzada en las condiciones de su entorno próximo, o al menos en las condiciones señaladas, con carácter general en el art. 61 de esta Normativa.
- b) Canalización de abastecimiento de agua para una dotación de 250 litros habitante y día en el frente de calle que da acceso a la parcela.
- c) Canalización de saneamiento de 300 mm. de diámetro en la calle a la que da frente con sumideros para la recogida de aguas pluviales en su caso.
- d) Canalización subterránea de energía eléctrica.
- e) Canalización subterránea de telecomunicaciones.
- f) Alumbrado público con un mínimo de 15 lux en el plano de la calle y línea de distribución subterránea.

Estas condiciones deberán exigirse por el Ayuntamiento como parte integrante del proyecto de ejecución de una edificación determinada, se ejecutarán siempre por cuenta del promotor de la obra y se cederán al Ayuntamiento en perfecto estado, siendo su perfecta ejecución condición imprescindible para la concesión de la licencia de primera ocupación de la edificación.

3.8 CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA ZONA

Artículo 49: El plano 031 y 032 se delimitan las distintas zonas de ordenanza que se establecen con carácter particular para el suelo urbano delimitado con el fin de acotar en cada una de ellas las distintas condiciones de edificación y de uso, con el objetivo de consolidar en cada zona una determinada tipología o uso predominante:

- 1 ZONA DE CASCO TRADICIONAL C.T
- 2 ZONA DE MANZANA CERRADA M.C
- 3 ZONA DE SERVICIOS URBANOS S.U
- 4 ZONA DE ESPACIOS LIBRES Y RED VIARIA E.L
- 5 ZONA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS E.P
- 6 ZONA DE EQUIPAMIENTOS PRIVADOS E.Pr.

3.8.1 ZONA DE CASCO TRADICIONAL

Artículo 50: Ámbito de afección. En esta zona se incluyen las zonas gráficas con las siglas C.T. en los planos 0.3.1 y 0.3.2 en los que la edificación tradicional tiene un alto grado de consolidación.

Artículo 51: Condiciones de edificación. - *Tipología de la edificación*:

Entre medianeras, siendo obligatorio adosar la edificación al menos a una de las medianeras colindantes.

- *Línea de edificación*:

La señalada como alineaciones de edificación en la documentación gráfica que será el frente edificación obligatorio, con la obligación de consolidar la totalidad del frente o frentes de parcela con cerramiento de fábrica de 2,20 m. de altura en la zona no ocupada por la edificación.

- *Parcela mínima*:

Para nuevas parcelaciones la parcela mínima será de 80 m²., con un frente mínimo de 5 m., mientras que serán aptas para la edificación las parcelas existentes registradas con anterioridad a la aprobación de las Normas.

- *Fondo máximo*:

El fondo máximo edificable será de 15 metros para la planta primera, segunda y bajo-cubierta, siendo libre en planta baja.

- *Retranqueos*:

No se permiten retranqueos a fachada exterior salvo en parcelas con dos fachadas opuestas y en esquina en las que el retranqueo será libre en una de ellas.

- *Número máximo de plantas*.

La altura máxima será con carácter general de dos plantas y bajo cubierta, y con carácter excepcional de tres plantas y bajo cubierta en los edificios que tienen en la actualidad tres plantas o se demuestre que las hubieran tenido en el pasado.

- *Altura máxima*:

6,50 m. y 9,50 m. por dos o tres plantas respectivamente.

Artículo 52: Condiciones de uso. En la zona de Casco Tradicional se permite los siguientes usos globales en todas sus categorías.

- Uso global Residencial.
- Uso global Garaje.
- Uso global Terciario.
- Uso global Servicios públicos.

Y se consideran compatibles los siguientes usos básicos:

- Almacén anejo.
- Industria, Almacén o Taller artesano.
- Taller de reparaciones.
- Corrales domésticos.

3.8.2 ZONA DE MANZANA CERRADA

Artículo 53: Ámbito de afección. En esta zona se incluyen las zonas grafadas en el plano con las siglas M.C. en los que la edificación en sí misma o en su entorno ha adquirido un grado importante de consolidación.

Artículo 54: Condiciones de edificación. *Tipología de la edificación*: Esta podrá aplicarse en función del tamaño de la parcela:

- a) Para parcelas que cumplan una de las dos condiciones de superficie inferior a 300 m² o con un frente no superior a 15 m. será obligatoria la tipología entre medianeras, con la obligatoriedad de adosar al menos a una de ellas.
- b) Para parcela que cumplan las dos condiciones simultáneamente de superficie superior a 300 m² y frente superior a 15 metros podrá optarse por la edificación; adosada, aislada, agrupada o exenta siempre que se cumpla el resto de las condiciones señaladas para esta zona, pudiendo optarse así mismo por la edificación entre medianeras.

- *Línea de edificación*: La línea de edificación podrá coincidir con la alineación oficial o retranquearse hasta un fondo máximo de 2 metros en edificación entre medianeras y 5 metros como máximo en edificación adosada, aislada, agrupada y exenta. En todos los casos se requerirá que el cerramiento se consolide con cerramiento de fábrica, seto vegetal o cerrajería.

- *Parcela mínima:*

- a) 80 m² con un frente mínimo de 5 m. para edificaciones entre medianeras, salvo las registradas con anterioridad a la aprobación de estas ordenanzas.
- b) 300 m² con un frente mínimo de 15 metros en edificaciones aisladas, adosadas, o exentas, teniendo en cuenta que esta parcela se computará como mínima para el total de la edificación, vinculándose un mínimo de 100 m² a cada vivienda adosada.

- *Fondo máximo edificable:* Será de 15 metros y será aplicable para la tipología entre medianeras medidos desde la línea de edificación por la que se opte, únicamente en la planta primera y siguientes.

- *Retranqueos mínimos:* El retranqueo mínimo será de 0 metros al frente de parcela y de 3 metros al resto de los linderos, siendo aplicable únicamente en las tipologías aisladas o exentas.

- *Número máximo de plantas:* Dos plantas y bajo cubierta.

- *Altura máxima:* 6,50 metros.

Artículo 55: Condiciones de uso: En la zona de Casco Consolidado se permiten los siguientes usos globales en todas sus categorías:

- Uso global Residencial.
- Uso global Garaje.
- Uso global Almacén Agrícola.
- Uso global Terciario.
- Uso global Servicios Públicos.

y se consideran compatibles los siguientes usos básicos:

- Industria, Almacén o Taller artesano.
- Talleres de Reparaciones.
- Corrales Domésticos.

3.8.3 ZONAS DE SERVICIOS URBANOS, EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS PRIVADOS.

Artículo 56: Ámbito de aplicación. En esta zona se incluyen puntualmente las parcelas destinadas a equipamientos o dotaciones de carácter público o privado grafiándose en planos con las siglas S.U, EP y EPr. , asignándose una sigla del uso concreto al que se destina.

Artículo 57: Condiciones de edificación:

- *Tipología de edificación:* Libre.
- *Línea de edificación:* Libre dentro de la alineación oficial.
- *Parcela mínima:* La existente que podrá parcelarse en función de las necesidades del Ayuntamiento.
- *Edificabilidad:* 2 m²/m²
- *Ocupación de parcela:* 100%
- *Retranqueos mínimos:* Si la parcela es colindante con otra situada en la zona de Vivienda Familiar el retranqueo mínimo en el lindero correspondiente será de 2,50 m.
- *Número máximo de plantas:* Dos y bajo cubierta.
- *Altura máxima:* 7 metros que podrán superarse si se justifica la necesidad a criterio del Ayuntamiento.

Artículo 58: Condiciones de uso: En la zona de Servicios Públicos se permitirán con carácter general los siguientes usos globales:

- Uso global Garaje.
- Uso global Terciario.
- Uso global Servicios Públicos.

3.8.4 ZONA DE ESPACIOS LIBRES Y RED VIARIA

Artículo 59: Ámbito de aplicación. En el plano de ordenación 0.2, se definen con la misma precisión las zonas que bien por estar grafiadas como zonas verdes o bien por estar fuera de las zonas incluidas dentro de la alineación oficial se destinará a zonas verdes y red viaria peatonal y rodada.

Artículo 60: Condiciones de uso y edificación. En esta zona únicamente se permitirán usos de paseo, estancia, recreo y expansión y como consecuencia de ello solo se permitirán obras de infraestructura subterránea o de superficie, kioscos, casetas de refrescos, templete para actos públicos, cabinas telefónicas, aparatos de juegos para niños y mobiliario urbano con las siguientes condiciones:

- Superficie máxima: 6 m².
- Altura máxima: 4 metros.

Artículo 61: Condiciones de diseño y urbanización de las vías públicas: Las nuevas vías públicas tendrán al menos una anchura de 6 m. y su pavimentación se ejecuta con materiales que resulten acordes y se integran en el ambiente en el que se sitúan, empleando materiales como el hormigón, riego asfáltico, adoquín, etc. Las conducciones de servicios e infraestructuras serán siempre subterráneas y el nivel mínimo de iluminación en el plano de la calle será de 15 lux, debiéndose instalar bancos y papeleras en proporción adecuada a su uso. Como medida de seguridad se instalará un hidrante de incendios conectado a la red de abastecimiento en lugares accesibles para los camiones de bomberos, a distancia no inferior a 150 m. entre sí.

3.9 CONDICIONES DE PROTECCIÓN. CATALOGACIÓN

Artículo 62. El plano de ordenación 02 establece y enumera los elementos de término municipal que merecen ser protegidos, conservados o recuperados por sus valores naturales o culturales presentes o pasados, por su adquisición sectorial o en la normativa urbanística o por su relación con el dominio público.

- C.1 Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción.
- C.2 Fachada de Antigua Ermita.
- C.3 Restos de Muralla del Palacio del Conde Orgaz.
- C.4 Edificación aislada. Calle del Piloncillo nº 29.
- C.5 Edificación en esquina. Calle Real nº11.
- C.6 Lagar en Avda. de Palencia.

Cada uno de los elementos catalogados tendrá unas condiciones de protección que se reflejan en la ficha del catálogo correspondiente, mediante la aplicación de uno de los niveles de protección establecidos en el art. 121 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Sin perjuicio de las condiciones que establece la legislación sectorial aplicable, en cada nivel de protección se permitirá efectuar un tipo de obras tendentes todas ellas a la

consolidación o protección de los valores arquitectónicos del elemento o edificio protegido de acuerdo con los criterios y las normas establecidas con carácter general o en la ficha correspondiente.

Artículo 63: Protección Integral. Este nivel de protección tiene por objeto preservar las características arquitectónicas del edificio señalado.

Se autorizan únicamente obra de conservación mantenimiento, consolidación o restauración.

Artículo 64: Protección Estructural. Este nivel de protección tienen por objeto la conservación de aquellos elementos del edificio que de forma singular le confiere al mismo su valor cultural, histórico o artístico ya sean elementos arquitectónicos, sistemas constructivos o aspectos tipológicos. Se autorizan obras de conservación y mantenimiento, consolidación y restauración, rehabilitación y reestructuración. Las obras de rehabilitación y reestructuración se ejecutarán con materiales acordes con los utilizados en la construcción primitiva, debiéndose conservar las formas exteriores del edificio, la textura, el color, utilizándose sistemas constructivos similares a los que exterioriza el edificio.

Artículo 65: Protección Ambiental. Este nivel de protección tiene por objeto la conservación del ambiente exterior creado por el elemento o edificio protegido. Se permitirán obras de nueva planta con los criterios y normas establecidos en la ficha correspondiente.

3.10 CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

3.10.1 CONDICIONES GENERALES Y CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 66: Las Normas clasifican como suelo rústico los terrenos que deben ser preservados de su urbanización, entendiéndose como tales:

- Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.
- Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiéndose incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.
- Los terrenos inadecuados para su urbanización ya que su transformación en suelo urbano o urbanizable, altera el sistema de asentamiento mediante la formación de nuevos núcleos ajenos a la lógica histórica de ocupación humana del territorio, comprometiendo el desarrollo urbano futuro y amenazando la transición armónica entre el medio urbano y el medio natural.

Artículo 67. Las normas establecen seis categorías de suelo rústico:

- *Suelo rústico común.*
- *Suelo rústico con protección de infraestructuras:*

Está constituido por el suelo ocupado por infraestructuras o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptible de urbanización conforme a lo previsto en la legislación sectorial aplicable.

- *Suelo rústico con protección natural. (de Riberas).*

Lo constituyen los terrenos incluidos en la Ley de Aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de lagunas y embalses y sus zonas de protección.

- *Suelo rústico de protección natural. Cañadas*

Lo constituyen los terrenos ocupados por Vías Pecuarias reguladas en su protección por la legislación sectorial correspondiente, Ley/ 3/1995 de 23 de mayo, de Vías Pecuarias.

- *Suelo rústico con protección cultural. (Yacimientos arqueológicos).*

Se incluyen en esta categoría de suelo los yacimientos arqueológicos inventariados que se enumeran en el informe de prospección arqueológico aprobado por el Servicio Territorial de Cultura de la Delegación Territorial de Palencia de la Junta de Castilla y León que deberán protegerse a fin de conservar el patrimonio arqueológico existente en el municipio.

- *Suelo rústico con asentamiento tradicional (Zona de bodegas).*

Se incluyen en esta categoría de suelo los terrenos ocupados por la zona de bodega situada al noroeste del casco urbano que las normas estiman necesario proteger a fin de preservar una forma tradicional de ocupación humana del territorio regulándose las características de sus edificaciones.

- *Suelo rústico con protección especial natural forestal.*

Este tipo de suelo está constituido por las zonas donde existen plantaciones arbóreas o zonas boscosas que las normas estiman necesario proteger.

Artículo 68: Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tendrán la obligación de cumplir los siguientes deberes:

- Realizar o permitir realizar a la Administración competente los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.
- Respetar el régimen mínimo de protección establecido en los artículos 26 a 29 de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León para cada categoría de suelo, así como las demás condiciones que impongan la normativa sectorial o el planeamiento urbanístico, según características específicas cada uso a cada terreno.

Artículo 69. Parcelaciones: En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendidas como división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto e implícito de urbanización o edificación total o parcial.

Artículo 70. Distancias a vías públicas. En suelo rústico no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta o la ampliación de las existentes, ni los cierres de parcela con materiales opacos de altura mayor a un metro y medio, se sitúen a menos de tres metros del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviese definido a seis metros del eje de las citadas vías, sin perjuicio de que la legislación sectorial aplicable establezca distancia superior.

Artículo 71. Concepto de núcleo de población. Se entenderá que la agrupación de varias construcciones constituye núcleo de población cuando su proximidad proporciona la necesidad o conveniencia de dotarlas de servicios comunes de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica y accesos rodados propios de las zonas urbanas.

A los efectos de aplicación de la normativa que regula la edificación en suelo rústico se establecen como condiciones objetivos que darían lugar a la formación de núcleo de población la concurrencia de una de las siguientes circunstancias:

- 1 Que la distancia en dos construcciones o entre una construcción y la línea que delimita el suelo urbano sea inferior a 100 metros.
- 2 Que aún superándose la distancia establecida un conjunto de más de tres construcciones tengan como acceso la misma vía rodada, con origen en la red viaria de carreteras o caminos existentes.
- 3 Que al menos una de las parcelas afectas a dos construcciones de cualquier tipo sea inferior a 5.000 metros cuadrados.

3.10.2 SUELO RÚSTICO COMÚN

Artículo 72: El suelo clasificado como suelo rústico común estará sujeto a las siguientes limitaciones:

Usos y edificaciones permitidas:

- 1º Las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas.
- 2º Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando no estén previstas en el planeamiento urbanístico o sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio.

Estarán sujetas a autorización de acuerdo con lo establecido en el art. 3 de estas normas los usos que se enumeran en el art. 23.2, con las letras c, d, e, f, y g de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León.

- 1º Actividades extractivas, incluidas la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
- 2º Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.
- 3º Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada y que no formen núcleo de población.
- 4º Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- 5º Otros usos que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

Artículo 73: Construcción e instalación vinculada a explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética u otra análoga. Estas instalaciones o construcciones que se permiten en

suelo rústico deberán ajustarse al destino y naturaleza de la finca, debiendo justificarse que la función de la nueva construcción o instalación no puede ser ubicada en ninguna de las existentes en caso de existir edificación en la actualidad, así como que la parcela vinculada a la edificación tienen al menos una superficie de 2 Ha. en regadío ó 6 Ha. en secano, debiéndose reflejar esta circunstancia en el proyecto presentado.

a) *Naves para almacenes e instalaciones agropecuarias.*

Estas construcciones tendrán las siguientes limitaciones:

- Parcela mínima; 2 Ha. en regadío y 6 Ha. en secano.
- Segregaciones: Únicamente se permitirán segregaciones en suelo rústico para parcelas cuyo tamaño sea el establecido por la legislación sectorial para las unidades mínimas de cultivo.
- Ocupación máxima: 20% de superficie cubierta.
- Altura máxima: 2 plantas con 6,5 metros como altura de cornisa inferior y 10 m. como altura total.
- No se permite el uso del bajo-cubierta.
- No se permiten sótanos.
- Retranqueo mínimo a linderos: 3 metros y 5 metros a los caminos de acceso.

b) *Casetas para aperos de labranza.* Las casetas de aperos se permitirán con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: La existente.
- Superficie máxima. 25 m².
- No se permiten porches.

Los sótanos tendrán una superficie igual o inferior a la ocupada por la edificación.

c) *Distancia de las explotaciones ganaderas a núcleos urbanos.* Las construcciones al servicio de explotaciones ganaderas que no están incluidas entre las definidas como corral doméstico en el art. 35 de estas normas se situarán a una distancia no inferior a 500 m. de cualquier punto de la línea que delimite el suelo urbano o de cualquier edificación situada en suelo rústico.

d) *Vallado de explotaciones agrícolas, zonas cercadas, homologadas o superficies descubiertas alteradas.* El vallado de fincas para uso agrícola se ajustará a lo establecido con carácter general en el art.69. La superficie cercada, acorralada o descubierta alterada no será superior al 10% de la superficie de la finca, ni a un 50% de la superficie construida sobre dicha finca en su caso. Las tapias que constituyen las zonas acorraladas no tendrán una altura superior a 2,50 m. de altura utilizándose materiales de acabado que no distorsionan el entorno natural en el que se ubican, siempre en colores grises, tierras o blancos.

Artículo 74: Edificios e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Los edificios o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas que se permitan en el suelo rústico común no tendrán la condición de estar al servicio del usuario de las obras públicas, y requerirán de forma previa la autorización del acceso a las instalaciones, por parte del organismo competente y en el caso de las carreteras con las condiciones que el organismo competente determine para cada tipo de uso.

Artículo 75. Edificios al servicio de las carreteras. Se considerarán directamente vinculados a las carreteras las áreas de servicio y áreas de descanso de carreteras, autovías y autopistas así como las centrales de mantenimiento y control y las instalaciones provisionales para su ejecución, mejora o reparación y se permitirán con las siguientes condiciones de edificación:

- Parcela mínima: 5.000 m².
- Ocupación máxima: 30%.
- Altura máxima: 2 plantas con 6,5 metros como altura de cornisa inferior y 10 m. como altura total, permitiéndose el uso bajo cubierta y el sótano en la superficie ocupada por la edificación.
- Retranqueo mínimo a linderos: 3 metros y 5 metros a los caminos de acceso, sin invadir la línea de edificación establecida para la carretera a la que sirve.

Artículo 76. Edificios e instalaciones de interés público. Podrán autorizarse aquellos edificios o instalaciones de interés público siempre que no exista posibilidad de ubicación dentro del suelo urbano o urbanizable siguiendo los trámites previstos en estas normas mediante la tramitación de un Plan Especial en aquellos casos en que la entidad de la actuación lo requiera, con el fin de resolver los accesos, el abastecimiento de agua potable, la evacuación y depuración de aguas residuales y la dotación de energía eléctrica, con las siguientes condiciones de edificación:

- Parcela mínima: No se establece.
- Ocupación máxima: 30%.
- Altura máxima: 2 plantas y bajo cubierta con 6,5 m. como altura de cornisa y 10 m. como altura total, debiéndose justificar la necesidad de mayor altura en instalaciones industriales.
- Se permite el uso bajo cubierta y el sótano en la superficie ocupada por la edificación.
- Retranqueo a linderos: 3 metros y 5 metros a los caminos de acceso.

Artículo 77. Edificios destinados a vivienda familiar aislada. Las edificaciones aisladas destinadas a vivienda familiar estarán sujetas a autorización excepcional de uso previo por parte de la Comisión Territorial de Urbanismo con las siguientes condiciones de edificación.

- Parcela mínima: 10.000 m² sin posibilidad de parcelación previa.
- Ocupación máxima: 5%.
- Altura máxima: 2 plantas con 6,5 m. como altura máxima de cornisa inferior y 10 m. como altura total.
- Retranqueos a linderos: 10 metros.
- Que la nueva construcción no de lugar a la formación de núcleo de población tal y como se define en esta Normativa.

Artículo 78. Rehabilitación, reforma o ampliación de construcciones o instalaciones existentes. Este tipo de actuaciones se permitirán con las mismas condiciones establecidas para las edificaciones de nueva planta dentro del uso que corresponda.

Artículo 79: Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales. Se permitirán estos usos siempre que se originen sobre edificaciones y usos ya existentes a la entrada en vigor de estas normas; permitiéndose nuevos

usos y obras de rehabilitación, reforma o ampliación con las condiciones establecidas en el art. anterior (81) Se considerarán edificaciones propias de asentamientos tradicionales:

- Las ermitas.
- Las bodegas.
- Las casas-cueva.
- Los casetones de era.
- Los palomares.
- Las fuentes.
- Los aljibes de agua.

Artículo 80: Instalación de Infraestructuras de Radiocomunicación. La colocación de antenas de telefonía y demás instalaciones de infraestructuras de radiocomunicación se regirán por lo establecido en el Decreto 267/2001.

Las antenas de telefonía que no podrán situarse sobre suelo urbano, se instalarán siempre en suelo rústico común, a una distancia mínima de 500 m. de la línea que delimita el suelo urbano de acuerdo con los documentos gráficos de esas normas.

3.10.3 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL

Artículo 81: Bodegas. Está constituido por la zona de bodega situada al noroeste del casco urbano.

a) Condiciones de uso:

- Usos permitidos: Bodegas.
 - Almacén de productos relacionados con las explotaciones vinícolas.
 - Producción de vino con carácter de taller artesano.
 - Recreativo o de ocio en forma de merenderos.
- Usos autorizables:

Estarán sometidos a autorización previa por el procedimiento previsto en estas normas los usos siguientes:

- Producción de vino con carácter explotación empresarial.
- Usos de servicios públicos.

_ Usos prohibidos:

- Los no relacionados entre los permitidos y autorizados.
- De forma expresa el uso de vivienda y garaje.

b) Condiciones de la edificación:

- Actuaciones permitidas. Todo tipo de actuaciones permitidas tendrá como fin la adaptación de las construcciones e instalaciones a las características particulares del asentamiento.
- Tipología de la edificación. Podrá ser exenta o adosada siempre tomando como base la situación del edificio actual que deberá ser el portal de una bodega o lagar.
- Línea de edificación. La línea de edificación será siempre la señalada como alineación oficial señalado en planos, que deberá ser ratificada por el Ayuntamiento en cada caso, sin posibilidad de retranqueo.
- Parcela mínima: No se establece.
- Superficie máxima edificable en portales: 25 m².

- Fondo máximo edificable: 8 metros medidos perpendicularmente a la alineación oficial.
- Nº máximo de plantas: 1 planta.
- Altura máxima: 2,50 metros de altura libre interior
- Cubierta: La cubierta deberá ajustarse a la pendiente natural del terreno.

c) *Condiciones estéticas*:

- Muros de cerramiento: Se ejecutarán revestidos con piedra natural.
- Cubierta: Se ejecutará con tierra y césped siguiendo la pendiente natural del terreno.
- Huecos de fachada: El tamaño máximo de la puerta será de 1,20 x 2,20 m. y el de las ventanas de 1,20 m². de superficie.
- Chimenea: La terminación de la chimenea será igual que el de los muros de piedra natural.

3.10.4 SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 82: Suelo rústico con protección de infraestructuras. En la protección de este tipo de suelo se estará a lo previsto en la legislación sectorial vigente, no permitiéndose ningún tipo de edificación.

- *Protección de Carreteras*. Ley de Carreteras 25/1985, de 29 de julio y Ley 2/1990, de la Junta de Castilla y León, señalándose en planos las bandas de afección, en las que para cualquier actuación será necesaria la autorización del órgano titular de la carretera.

Comprende las áreas grafiadas con esta protección en los documentos gráficos.

- *Red de Carreteras Autonómicas. Red Básica*. La línea de edificación se sitúa en todos los casos a una distancia mínima de 25 m. desde la arista exterior de la calzada, tal y como se refleja en los documentos gráficos de estas Normas.

- *Red de Carreteras Autonómicas. Red complementaria preferente y local*. La línea de edificación se sitúa en todos los casos a una distancia mínima de 18 m. desde la arista exterior de la calzada, tal y como se refleja en los documentos gráficos de estas Normas. Entre la línea de edificación y la carretera se prohíbe cualquier tipo de obra, construcción, reconstrucción o ampliación a excepción de las imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

- *Protección de Caminos Rurales*: Los caminos rurales serán preservados de cualquier tipo de instalación o edificación que obstaculice su correcta utilización señalándose las siguientes condiciones especiales:

- Los vallados de finca se ejecutarán a una distancia mínima de 3 metros del límite exterior del camino y en todo caso a 6 m. de su eje, debiéndose resolver los accesos mediante tubería de 400 mm. de diámetro con el fin de no obstaculizar el funcionamiento de las cunetas.
- No se permitirá la colocación de postes para el transporte de energía eléctrica, telefonía u otros usos a menos de 5 metros del límite exterior del camino y en todo caso a 6 m. de su eje.
- No se permitirá ninguna edificación a menos de 6 m. del borde del talud natural o cuneta del camino.
- Las divisiones de terrenos no podrán efectuarse con materiales opacos, de altura superior a 1,50 metros.

Usos autorizables:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola cinegética.
- Obras públicas e infraestructura en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Otros usos, vinculados al ocio que puedan considerarse de interés público.

Usos prohibidos:

- Las actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.
- Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
- Todos los demás.

3.10.5 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL DE RIBERA

Artículo 83. La protección que se establece para las zonas de ribera se realiza teniendo en cuenta razones hidrológicas, siendo imprescindible que la protección tenga presentes los valores ambientales de vegetación, fauna y otros que rodean los cauces de agua.

La normativa aplicable en estas zonas será la que establece su legislación específica:

- Ley de Aguas (Ley 29/1985 de 2 de agosto) y su modificación por la Ley 46/99, de 13 de diciembre.
- Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986 de 11 de abril).
- Ley de Protección de los Ecosistemas Acuáticos y de Regulación de la Pesca en Castilla y León. (Ley 6/1992 de 18 de diciembre).
- Ley de Conservación de los Espacios Naturales, de la Flora y Fauna Silvestre (Ley 4/1989 de 27 de marzo).

En estas zonas no podrá realizarse ningún tipo de construcción a uso del suelo.

Para cualquier autorización de uso y para las construcciones o instalaciones vinculadas a los mismos se deberán tener en cuenta los siguientes preceptos:

Primero: Constituyen el dominio público hidráulico del Estado:

- a) Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.
- b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos. d) Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.
- e) Las aguas procedentes de la desalación.

Segundo: El alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias (art. 4 de la Ley de Aguas). Se considerará como caudal de la máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural, producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente (art. 4.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico).

Tercero: El art. 6 de la Ley de Aguas, define como riberas " ... las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces ...". La márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura y a una zona de policía de 100 metros de ancho, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Cuarto: Dentro del ámbito competencial de la Confederación Hidrográfica del Duero y de cara a definir las eventuales afecciones, se puede hacer la siguiente clasificación:

- 1 Lo relativo a la hidrología superficial y subterránea.
- 2 O referente a los usos del agua existentes, ya sean concesiones o inscripciones, y a las autorizaciones dadas por este Organismo tanto en el dominio público hidráulico como en su zona de policía.
- 3 Las instalaciones explotadas directamente por la Confederación Hidrográfica del Duero.

Quinto: En lo referente a la hidrología superficial y subterránea, los efectos directos son de cuatro tipos distintos:

- 1 Modificaciones en los flujos de aguas superficial y subterránea.
- 2 Efecto barrera al flujo de las aguas.
- 3 Impermeabilización de espacios de recarga de los acuíferos.
- 4 Modificaciones en la calidad del agua.

Cualquier tipo de autorización en esta zona deberá tener en cuenta los siguientes extremos:

- 1º Tipo y distribución de las redes de drenaje y esorrentía.
- 2º Catálogo de los elementos constituyos del dominio público hidráulico según el apartado Primero de este informe, así como de los artificiales existentes (acequias, canales, presas, etc.).
- 3º Estudio hidrológico-hidráulico completo que, caso de ser necesario, permita conocer la situación preexistente tanto en estiajes como en avenidas e inundaciones, así como todas las situaciones intermedias, incluida la eventual línea de deslinde del dominio público hidráulico, tal y como se define en el apartado Segundo del presente informe. De esa manera se podrá comparar la situación previa a la actuación con la anterior y establecer, en su caso, medidas correctoras.
- 4º Análisis de la calidad de las aguas tanto de las superficiales como de las subterráneas, teniendo en cuenta, principalmente, aquéllos parámetros que podrían verse afectados.
- 5º En el campo específico de las aguas subterráneas, se deberá tener muy en cuenta la vulnerabilidad de los terrenos frente a la entrada de contaminantes en

función de su permeabilidad y la conexión, carga y descarga de los acuíferos subterráneos.

6º Se estudiarán los efectos de corte que pudieran causar los eventuales trabajos de excavación y drenaje.

7º Se completará el inventario de puntos de agua con una relación de manantiales, fuentes, surgencias, etc.

Sexto: La Ley de Aguas regula el régimen de concesiones y autorizaciones que se pueden otorgar, a través del organismo de Cuenca, y que afectan al dominio público hidráulico y a sus zonas de servidumbre y policía. Los titulares de derechos de esos tipo deben ser tenidos en cuenta. Hay que tener en cuenta, por último, que la Confederación Hidrográfica del Duero explota múltiples instalaciones hidráulicas cuya conservación deberá ser tenida en cuenta.

Séptimo: En lo que se refiere a la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, modificada por la Ley 46/99, de 13 de diciembre, y los Reglamentos que la desarrollan, los futuros usos que se autoricen dentro de los límites del Planeamiento estarán sometidos a las servidumbre legales que marca dicha Ley, así como a la autorización administrativa previa por parte de la Confederación Hidrográfica del Duero de los usos definidos en la Ley como privativos o comunes especiales que se pretenda instalar. En concreto, podemos señalar las autorizaciones de vertido y las concesiones de aguas subterráneas, entre otros.

Por otro lado, se debe tener en cuenta que las márgenes de los cauces públicos se encuentran sometidos en toda su extensión a una zona de servidumbre de cinco metros de anchura y a una zona de policía de 100 m. de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollan, y que requerirán igualmente autorización previa de esta Confederación.

Usos autorizables:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola cinegética.
- Obras públicas e infraestructura en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción características del propio asentamiento.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Otros usos, vinculados al ocio que puedan considerarse de interés público.

Usos prohibidos:

- Las actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.
- Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
- Todos los demás.

3.10.6 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL. CAÑADAS.

Artículo 84: Vías Pecuarias. Estas zonas que están grafiadas en el plano de Ordenación 0.1.2 estará regulada en su protección en aplicación de la Ley 3/1995, de 23 de mayo, de Vías Pecuarias.

En el término municipal de Castrillo de Don Juan discurre una Vía Pecuaria:

- Cañada Real Burgalesa (Cordal Burgales).

Se inicia en el oeste en el límite con el término municipal de Hérmides de Cerrato en dirección este hasta el límite con la provincia de Burgos, en el término municipal de Tórtoles de Esgueva, siendo su anchura total de 37,5 m. en todo su recorrido.

En estas zonas están prohibidas cualquier tipo de actuación constructiva o edificatoria, de uso del suelo o de vallado.

3.10.7 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL DE LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

Artículo 85. Se incluye en este tipo de suelo los ámbitos comprendidos en el inventario de yacimientos arqueológicos existentes en el término municipal de Castrillo de Don Juan. En este ámbito no se permitirá ningún tipo de uso ni construcción o instalación vinculados a los mismos, salvo los de carácter provisional destinados a la protección, la investigación y la defensa de dichos yacimientos siempre previa aprobación de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Palencia.

Artículo 86: 1. "Los yacimientos arqueológicos catalogados hasta el momento en el término municipal de Castrillo de Don Juan son los siguientes:

- El Palacio.
- El Pradillo.
- Las Cuatro Calles.
- San Pedro de Yedra.
- La Toba/La Tobilla.
- San Esteban.
- El Castillo.
- Carraencinas.
- El Callejón.
- Los Anillos.
- Los Aguanales.

2. En ningún caso se podrá efectuar trabajos de excavación o remoción de tierra en dichos yacimientos sin haber enviado previamente el correspondiente proyecto al Servicio Territorial de Cultura de Palencia, que determinará las medidas de protección correspondientes, con la autorización de la Dirección General de Patrimonio y P. Cultura.

3. Estas medidas se aplicarán a los nuevos yacimientos que pudieran catalogarse con posterioridad a la redacción de las presentes normas.

3.10.8 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL NATURAL FORESTAL

Artículo 87: Suelo rústico con protección especial natural forestal. Este tipo de suelos protege por sus valores forestales en consecuencia no se permitirá en estas áreas llevar a cabo actuaciones que lesionen el valor que se trata de proteger:

a) Usos permitidos:

El régimen de protección singular será el que establezca en su caso la legislación sectorial, aplicándose el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que la desarrollen.

b) Usos autorizables, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Otros usos sean rotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público.

c) Usos prohibidos:

- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no forme núcleo de población.
- Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- Todos los demás.

CASTRILLO DE DON JUAN

SUELO URBANO ACTUAL	15,10 Has.		
SUELO URBANO DELIMITACIÓN ANTIGUA	13,92 Has.		
ASENTAMIENTO TRADICIONAL	6.968,95 m ²	=	0,70 Has.
EQUIPAMIENTOS SERVICIOS URBANOS	203,38 m ²	=	0,02 Has.
ESPACIOS LIBRES	2.850,76 m ²	=	0,28 Has.

4253

