

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS
DEL TERMINO MUNICIPAL DE CASTRILLO DE LA VEGA**

“CAMBIO DE ALINEACIÓN Y LÍMITE DE ORDENANZA EN TRASERA AYUNTAMIENTO-”

Promotores:-

Excmo. Ayto. de Castrillo de la Vega

Situación:

C/ Mariano Revenga 2 - C/ Costanilla
3,5,7 y 9
CASTRILLO DE LA VEGA (Burgos)

Arquitecta: TERESA CARDIEL MERUELO Av/ Cardenal Herrera Oria, nº 275 - 1ºD, Madrid 28035
Tel. 654 97 43 01 arquitectos@detalleraarquitectos.com www.detalleraarquitectos.com

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
DICIEMBRE 2017**

INDICE

I. MEMORIA DESCRIPTIVA.

| | |
|---------------------------------------|---|
| 1. Objeto y ámbito de la Modificación | 5 |
| 2. Promotores | 5 |
| 3. Técnica redactora | 5 |
| 4. Marco legal. | 5 |

II. MEMORIA VINCULANTE

| | |
|---|----|
| 1. Descripción de las modificaciones propuestas y justificación. | 7 |
| 2. Justificación de la conveniencia de la modificación y del interés público. | 8 |
| 3. Identificación de las determinaciones que se alteran. | 8 |
| 3.1. Planos | 9 |
| 3.2. Normativa | 9 |
| 4. Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial y sobre la ordenación general vigentes. | 10 |
| 4.1. Determinaciones de Ordenación General | 10 |
| 4.2. Determinaciones de Ordenación Detallada | 10 |
| 4.3. Influencia de la Modificación sobre el modelo territorial | 10 |
| 5. Suspensión de licencias | 10 |
| 6.- Cumplimiento del art 58 de la ley de urbanismo sobre modificaciones del planeamiento urbanístico.. | 11 |
| 7. Incremento de la reserva de suelo para espacios libres y otras dotaciones urbanísticas | 12 |

ANEXO I Fotografías

ANEXO II Documentación catastral

ANEXO III Planos de Información y Ordenación

INDICE DE PLANOS

Planos de Información:

| | | |
|------|--|------------|
| PI 1 | UBICACIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL | E. 1/1.500 |
| PI 2 | ORDENACIÓN Y GESTIÓN VIGENTE (Suelo urbano zona sur) | E: 1/1.000 |
| PI 3 | ORDENACIÓN Y GESTIÓN VIGENTE (Ámbito de la Mod. Puntual) | E: 1/500 |
| PI 4 | ORDENACIÓN Y GESTIÓN PROPUESTA (Ámbito de la Mod. Punt.) | E: 1/500 |

Planos de Ordenación:

| | | |
|--------|---|------------|
| PO 2.2 | ORDENACIÓN Y GESTIÓN PROPUESTA(suelo urbano zona sur) | E. 1/1.000 |
|--------|---|------------|

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

1. OBJETO Y AMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

La presente MODIFICACIÓN PUNTUAL de las Normas Urbanísticas de Castrillo de la Vega, denominada " **CAMBIO DE ALINEACIONES Y LÍMITE DE ORDENANZA EN TRASERA DE AYUNTAMIENTO** "- "propone:

- Modificar la alineación oficial de la parte trasera de la parcela situada en la C/ Costanilla nº9 para adaptarse a la realidad física y catastral que difiere de la marcada en la cartografía sobre la que se realizaron las Normas y que no reflejaba un patio existente.
- También se propone desplazar la línea límite de ordenanza en la parte trasera del Ayuntamiento en su lindero con varias parcelas de la C/ Costanilla al constatarse que una pequeña franja de suelo perteneciente a la parcela municipal se había incluido en la ordenanza de Casco Tradicional como si formara parte de las parcelas de uso residencial.

2. PROMOTOR.

La MODIFICACIÓN PUNTUAL está promovida por el propio Ayuntamiento de Castrillo de la Vega, una vez detectadas estos errores por parte de alguno de los vecinos afectados y por el propio Ayuntamiento. El Ayuntamiento de Castrillo de la Vega con CIF: P-0908800-F tiene su domicilio a efectos de notificaciones en la C/ Mariano Revenga, nº 2 de Castrillo de la Vega (CP: 09391),

3. TÉCNICA REDACTORA

Redacta el presente documento María Teresa Cardiel Meruelo, arquitecta colegiada nº 1.137 en el Colegio Oficial de Arquitectos Castilla y León Este -Demarcación de Burgos-, y domicilio profesional en Av/ Cardenal Herrera Oria, nº 275 - 1ºD de Madrid (28035), tel. 654 97 43 01, e.mail arquitectos@detallerarquitectos.com.

4. MARCO LEGAL

El régimen urbanístico aplicable para el término municipal de Castrillo de la Vega lo determinan las Normas Urbanísticas Municipales (NU) aprobadas definitivamente el 21 de octubre de 2005, complementadas por:

- Estudio de Detalle aprobado el 27/03/2012 relativo a la *Ordenanza CT y a las condiciones generales de altura de la edificación*
- Estudio de Detalle aprobado el 20/12/2007 que establece ordenación detallada del ámbito ED-1.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE CASTRILLO DE LA VEGA.
"Cambio de Alineaciones y Límite de Ordenanza en Trasera de Ayuntamiento"

- Modificación Puntual para el ámbito del ED-3 (zona este) aprobado el 15/01/2013

Además deben cumplirse las siguientes normativas de rango superior:

Legislación Autonómica:

- . Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 10/2002, de 10 de julio, por la Ley 13/2005, de 27 de diciembre, por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas de suelo y urbanismo, la Ley 9/2010 de 30 de agosto y por la Ley 7/2014 entre otras.
 - . Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por el Decreto 68/2006, de 5 de octubre, por el Decreto 6/2008, de 24 de enero, por la Orden FOM 1602/2008, por el Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el Decreto 10/2013 y la Ley 7/2014 entre otras.
 - . Ley 4/2008, de 15 de septiembre de Medidas de Urbanismo y Suelo de CyL.
 - . Orden FOM 1602/2008, de 16 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2008, para la aplicación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, tras la entrada en vigor de la de la Ley 4/2008, de medidas sobre Urbanismo y suelo de CyL.
 - . Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León, modificada por la Ley 13/2005, la Ley 14/2006, la Ley 3/2010 y la Ley 7/2014 entre otras.
 - . Ley 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla Y León.
- . Legislación Estatal:
- . Real Decreto Legislativo 7/ 2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

En concreto, la presente Modificación se ajusta en cuanto a objeto, contenido y tramitación a lo dispuesto en el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

II. MEMORIA VINCULANTE

1. DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS Y JUSTIFICACION.

La MODIFICACIÓN *"Cambio de Alineaciones y Límite de Ordenanza en la trasera del Ayuntamiento"* propone:

1. Redefinir la alineación oficial de la parte trasera de la parcela situada en la C/ Costanilla, nº 9

Al contrastar la cartografía revisada por la Sede Electrónica del Catastro a fecha (Diciembre 2017) con la cartografía que sirvió de base para la redacción de las Normas (catastro en revisión en aquel momento y cartografía facilitada por la Diputación de Burgos), se observa que la parcela situada en la C/ Costanilla nº 9 y con Ref. Catastral: 5115031VM3151N0001JO presenta en la actual base catastral una delimitación distinta.

La delimitación que figura en el catastro actual, y que coincide con la realidad física verificada por esta técnica, incorpora un pequeño patio en la parte trasera de la finca de unos 10 m2, vallado con ladrillo y mampostería de una antigüedad aparentemente mayor a la de la Aprobación definitiva de las Normas en 2005.(ver anexo fotográfico)

Este patio avanza sobre la alineación oficial definida en las Normas ocupando, lo que éstas definen como viario público. No obstante, a tenor de la información catastral y de la realidad física, parece claro que existía un error en la cartografía utilizada en las Normas y que llevó a una inadecuada delimitación de la parcela y de la alineación oficial en ese punto.

Por todo lo anterior se propone modificar la alineación para ajustarla a la realidad catastral y física. La parcela afectada es la siguiente:

1.- C/ Costanilla, nº 9 - Nº Ref. Catastral: 5115031VM3151N0001JO

2. Modificación de la línea límite de ordenanza entre la fachada trasera del Ayuntamiento (este) y los linderos traseros de varias parcelas de la C/ Costanilla

De manera complementaria a la revisión de la alineación antes mencionada, se ha completado el examen visual de la zona (traseras del edificio del Ayuntamiento), constatando también un error en la delimitación de las zonas de ordenanza en esta manzana. El edificio del

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE CASTRILLO DE LA VEGA.
"Cambio de Alineaciones y Límite de Ordenanza en Trasera de Ayuntamiento"

Ayuntamiento dispone de un estrecho paso perimetral que lo separa de las parcelas de uso residencial y que se encuentra cerrado por puertas. Este espacio es una antigua servidumbre para el discurrir de las aguas pluviales.

El plano de las Normas, sitúa la línea que separa la ordenanza de Casco Tradicional y la de Equipamientos, en el límite del edificio municipal, dejando por tanto el paso citado bajo la ordenanza de CT cuando este espacio debería encontrarse en la ordenanza EQ.

Por todo lo anterior se propone el desplazamiento de la línea que separa las ordenanzas de Casco Tradicional y Equipamiento en esta manzana situándola en los linderos que separan las parcelas privadas (ordenanza CT) de la parcela pública (ordenanza EQ) dentro de la cual se incluye tanto el Ayuntamiento como el paso de servidumbre.

Las parcelas afectadas por este cambio en la línea de separación de ordenanzas son las siguientes:

- 1.- C/ Costanilla, nº 9 - Nº Ref. Catastral: 5115031VM3151N0001JO
- 2.- C/ Costanilla, nº 7 - Nº Ref. Catastral: 5115032VM3151N0001EO
- 3.- C/ Costanilla, nº 5 - Nº Ref. Catastral: 5115033VM3151N0001SO
- 4.- C/ Costanilla, nº 3 - Nº Ref. Catastral: 5115034VM3151N0001ZO
- 5.- C/ Mariano Revenga, nº 2 - Nº Ref. Catastral: 5115701VM3151N0001JO

2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN Y DEL INTERÉS PÚBLICO.

Los cambios definidos en el Apartado anterior, justifican su conveniencia en diversos objetivos que se exponen a continuación.

1. **Eliminar incongruencias y permitir el otorgamiento de licencias** al reajustar alineaciones y límites de ordenanza a la realidad que quedaron erróneamente definidas en las Normas Urbanísticas y cuya discrepancia generaba un bloqueo e inseguridad urbanística para los propietarios afectados.

3. IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN.

Tras la justificación de las determinaciones de planeamiento modificadas que se han desarrollado en los apartados anteriores, se presenta a continuación una relación identificando documentalmente el estado actual y el propuesto:

3.1. Planos

Las modificaciones afectan a varias de las parcelas situadas en la manzana definida entre las calles Mariano Revenga, Costanilla, Nueva y Real

La ordenación actual vigente de las Normas Urbanísticas queda reflejada en los planos denominados PI (documento informativo) que fueron modificados posteriormente a su aprobación del 21/10/2005.

Dado que las modificaciones propuestas no alteran la clasificación del suelo, no se incluyen los planos del término municipal que no sufren variación.

Tampoco se afecta al plano de la zona norte del suelo urbano, por lo que tampoco se aporta. Los planos de la MP son los siguientes:

- PI 1 UBICACIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- PI 2 ORDENACIÓN Y GESTIÓN VIGENTE (Suelo urbano zona sur)

Además de lo anterior, se aportan los siguientes Planos de Información que reflejan en detalle los pequeños cambios a realizar.

- PI 3 ORDENACIÓN Y GESTIÓN VIGENTE (Ámbito de la Mod. Puntual)
- PI 4 ORDENACIÓN Y GESTIÓN PROPUESTA (Ámbito de la Mod. Puntual)

Las modificaciones propuestas quedan reflejadas en el plano modificado PO 2.2.

- PO 2.2 ORDENACIÓN Y GESTIÓN PROPUESTA (Suelo urbano zona sur)
(Este plano sustituirá completamente al plano PO 2.2. vigente de las Normas Urbanísticas, una vez aprobada definitivamente la presente Modificación).

3.2. Normativa

Las modificaciones no afectan a la clasificación de suelo del término municipal, ni modifican el suelo urbano o las ordenanzas de aplicación en su contenido.

Las modificaciones se centran exclusivamente en modificaciones muy puntuales de alineaciones de parcelas y límites de ordenanzas y no alteran los textos normativos de las NUM vigentes a la fecha.

4. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTES.

4.1. Determinaciones de Ordenación General (Art. 119 del RUCyL)

La presente modificación puntual no afecta a la ordenación general del municipio ni a la clasificación de suelo que hacían las NUM.

4.2. Determinaciones de Ordenación Detallada (Art. 127 del RUCyL)

Apenas reseñable resulta la alteración de las alineaciones que no menoscaban el uso de las dotaciones urbanísticas (vías públicas). La aparente reducción de viario público sólo es la constatación de una realidad erróneamente reflejada en las Normas.

La modificación de la línea límite de ordenanza es también de carácter mínimo en su alcance y trata de adaptarse a la realidad sin alterar las determinaciones de la ordenación detallada.

4.3. Influencia de la Modificación sobre el modelo territorial

La modificación planteada se circunscribe a aspectos puramente locales, sin alterar el modelo territorial propuesto ni para el suelo urbano ni para el conjunto del término municipal de Castrillo de la Vega.

5. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

El artículo 53 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, en su nueva redacción dada por la Ley de medidas sobre Urbanismo y Suelo, establece:

- 1. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas que se determinen reglamentariamente según el tipo de instrumento, y de las demás que el Ayuntamiento estime procedente, en las áreas donde se prevea alterar el régimen urbanístico vigente. El acuerdo se notificará a los solicitantes de licencias pendientes de resolución, indicando su derecho a indemnización por los gastos realizados en concepto de proyectos y tasas. En los mismos términos se suspenderá la tramitación de otros instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.*
- 2. La suspensión de licencias se mantendrá hasta la aprobación definitiva del instrumento, o como máximo durante uno o dos años, según se trate de planeamiento de desarrollo o general, y una vez finalizada no se repetirá por el mismo motivo hasta pasados cuatro años.*

Puesto que el presente documento altera el régimen urbanístico vigente en el ámbito señalado en los planos, a efectos del cumplimiento del citado Art. 53 el acuerdo de aprobación inicial del presente documento incluirá expresamente para el ámbito de la Modificación la suspensión tanto de licencias como de la tramitación de cualquier otro instrumento de planeamiento o gestión urbanística, todo ello hasta la aprobación definitiva de este documento y como máximo durante dos años.

En el Plano PI-1 Se incluye la delimitación del ámbito de afección de la presente MP, en el cual se altera la ordenación vigente. En estos ámbitos quedará suspendido el otorgamiento de licencias.

6. CUMPLIMIENTO DEL ART 58 DE LA LEY DE URBANISMO SOBRE MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

A efectos del cumplimiento del Art. 58. c) y d) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, en su nueva redacción dada por la Ley de medidas sobre Urbanismo y Suelo, se hace constar que la presente Modificación:

- No afecta a equipamientos públicos y que en lo relativo a espacios libres públicos, la reducción del viario es mínima, no compromete el uso en el callejón en el que sitúa y, en todo caso, se trata de una adaptación a la realidad existente con carácter previo a la aprobación de las Normas y que éstas no reflejaron correctamente sin que hubiera una voluntad de modificar el viario y expropiar el patio objeto de esta modificación.
- No aumenta densidad de población ni volumen edificable puesto que la ampliación de parcela en la C/ Costanilla nº 9 se compensa con la reducción en el conjunto de parcelas residenciales al desplazarse la línea límite de ordenanza y reducirse por tanto la superficie dentro de la ordenanza Casco Tradicional.
- No se modifica el uso del suelo sobre las parcelas. En el caso del cambio de ordenanza es mínimo afectando a unos 15 m2 .

Además, en el listado adjunto se refleja la identidad de los propietarios de las fincas. En el Anexo II se adjunta la documentación catastral de las mismas.

1.- C/ Costanilla, nº 9 - Nº Ref. Catastral: 5115031VM3151N0001JO

| | | |
|----------------------------------|-------------------------|-------|
| Propietario: Pilar Ibáñez Criado | Sup. parcela Catastral: | 49 m2 |
|----------------------------------|-------------------------|-------|

2.- C/ Costanilla, nº 7 - Nº Ref. Catastral: 5115032VM3151N0001EO

| | | |
|----------------------------------|-------------------------|------|
| Propietario: Pilar Ibáñez Criado | Sup. parcela Catastral: | 24m2 |
|----------------------------------|-------------------------|------|

3.- C/ Costanilla, nº 5 - Nº Ref. Catastral: 5115033VM3151N0001SO

| | | |
|----------------------------------|-------------------------|-------|
| Propietario: Gloria Pinto Platel | Sup. parcela Catastral: | 54 m2 |
|----------------------------------|-------------------------|-------|

4.- C/ Costanilla, nº 3 - Nº Ref. Catastral: 5115034VM3151N0001ZO

Propietario: Saturnina Ballesteros Revenga Sup. parcela Catastral: 170 m2

5.- C/ Mariano Revenga, nº 2 - Nº Ref. Catastral: 5115701VM3151N0001JO

Propietario: Excmo. Ayto. Castrillo de la Vega Sup. parcela Catastral: 227 m2

| | | | | |
|-------------------------------|-------------------|--|-----------------------------------|---------------|
| TOTAL PARCELAS URBANAS | 5 PARCELAS | | TOTAL SUPERFICIE CATASTRAL | 524 m2 |
|-------------------------------|-------------------|--|-----------------------------------|---------------|

7. INCREMENTO DE LA RESERVA DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES Y OTRAS DOTACIONES URBANISTICAS.

Conforme al artículo 173.b.1º) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en la presente Modificación no resulta exigible el incremento de reservas puesto que no aumenta el número de viviendas en más de 5, ni aumenta el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 m2 o más.

Castrillo de la Vega, diciembre de 2017

TERESA CARDIEL MERUELO, arquitecta

ANEXO I: Fotografías

1. Vista lateral desde C/ Real de Ayuntamiento y puerta de acceso al paso perimetral (antigua servidumbre para aguas pluviales)



2. Vista de patio trasero de parcela en C/ Costanilla 9 y puerta adosada a edificio del Ayuntamiento de acceso al paso perimetral.



3. Vista de puerta de acceso al paso perimetral (antigua servidumbre para aguas pluviales).



4. Paso perimetral entre Ayuntamiento (izquierda) y traseras de parcelas de C/ Costanilla.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE CASTRILLO DE LA VEGA.
"Cambio de Alineaciones y Límite de Ordenanza en Trasera de Ayuntamiento"

TERESA CARDIEL MERUELO, arquitecta Av/ Cardenal Herrera Oria, nº 275 - 1ºD, Madrid 28035
654 97 43 01 arquitectos@detallerarquitectos.com

5. Vista de patio y construcción de C/ Costanilla 9



6. Vista de callejón en fondo de saco



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE CASTRILLO DE LA VEGA.
"Cambio de Alineaciones y Límite de Ordenanza en Trasera de Ayuntamiento"

TERESA CARDIEL MERUELO, arquitecta Av/ Cardenal Herrera Oria, nº 275 - 1ºD, Madrid 28035
654 97 43 01 arquitectos@detallerarquitectos.com

ANEXO II Documentación catastral

***MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE CASTRILLO DE LA VEGA.
“Cambio de Alineaciones y Límite de Ordenanza en Trasera de Ayuntamiento***

TERESA CARDIEL MERUELO, arquitecta Av/ Cardenal Herrera Oria, nº 275 - 1ºD, Madrid 28035
654 97 43 01 arquitectos@detallerarquitectos.com

ANEXO III: Planos de Información y Ordenación

Planos de Información:

| | | |
|------|--|------------|
| PI 1 | UBICACIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL | E. 1/1.500 |
| PI 2 | ORDENACIÓN Y GESTIÓN VIGENTE (Suelo urbano zona sur) | E: 1/1.000 |
| PI 3 | ORDENACIÓN Y GESTIÓN VIGENTE (Ámbito de la Mod. Puntual) | E: 1/500 |
| PI 4 | ORDENACIÓN Y GESTIÓN PROPUESTA (Ámbito de la Mod. Punt.) | E: 1/500 |

Planos de Ordenación:

| | | |
|--------|---|------------|
| PO 2.2 | ORDENACIÓN Y GESTIÓN PROPUESTA(suelo urbano zona sur) | E. 1/1.000 |
|--------|---|------------|