

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2
DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE SANTIBÁÑEZ DE
VALCORBA (VALLADOLID)**

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE SANTIBÁÑEZ DE VALCORBA (VALLADOLID)

ARQUITECTO REDACTOR: JESÚS TOVAR CASALES

1 – OBJETO

Las Normas Urbanísticas municipales de Santibáñez de Valcorba fueron aprobadas definitivamente según Acuerdo de 27 de Julio de 2010 de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid.

Desde entonces, se han venido aplicando normalmente no presentándose incidencias ni desajustes dignos de mención en el desarrollo de las mismas.

Sin embargo, existe una pequeña zona (694 m²) situada dentro del suelo urbano, en donde figura la existencia de una serie de bodegas tradicionales (3 en total), de antigüedad más que considerable, a las que conviene preservar del uso edificatorio, manteniendo la tipología y el uso que tenían antes de la aprobación de las Normas Urbanísticas.

De ahí que la propuesta de esta modificación puntual afecte únicamente a esta pequeña zona de modo que se eliminará para ella la normativa edificatoria que le afectaba actualmente para dotarla de una ordenanza específica.



SITUACIÓN DE LAS BODEGAS (ORTOFOTO) SEGÚN PLANO CATASTRAL

2 - MEMORIA VINCULANTE

A) JUSTIFICACIÓN

En cumplimiento del artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004 de 29 de Enero y sus posteriores modificaciones) se justifica la modificación propuesta en base a los siguientes criterios:

A.1) ACREDITACIÓN DE SU INTERÉS PÚBLICO

- La justificación fundamental de esta modificación puntual es, ante todo, preservar el área en donde se sitúan estas bodegas tradicionales impidiendo y prohibiendo la actividad edificatoria en esta zona, a la vez que se protegen las mismas de cualquier otra iniciativa urbanística de cualquier índole.

Estas bodegas suponen un testimonio histórico del desarrollo inicial del casco urbano y vienen a formar parte del patrimonio colectivo de la comunidad, y por tanto es lógico y necesario conservar las mismas en su estado actual permitiendo únicamente el uso de conservación y restauración de las bodegas existentes.

A.2) ARTÍCULOS A MODIFICAR DE LA NORMATIVA VIGENTE

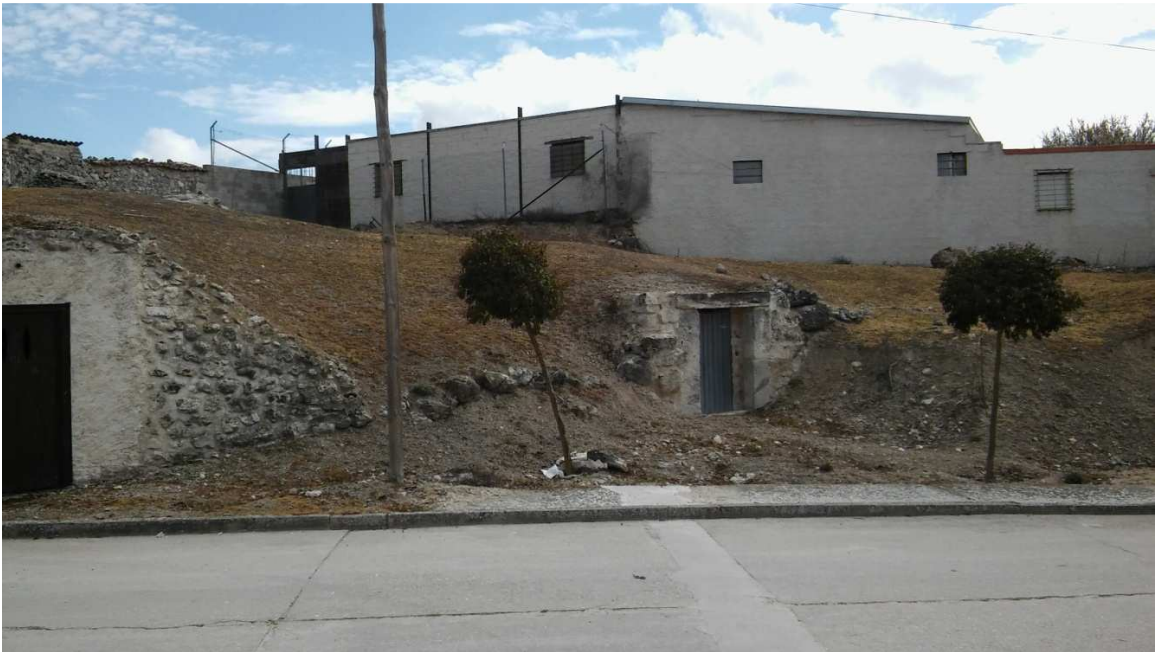
- Dado que actualmente el área en donde se sitúan estas bodegas estaba vinculada a la ordenanza del SUELO URBANO dentro de las denominadas ZONAS RESIDENCIALES con la categoría de Casco Tradicional Grado II (C.T.II), tal como figura en la pág. 75 de las N.N.U.U., con la modificación que se propone se crea una nueva zona denominada AREA DE BODEGAS TRADICIONALES excluyéndola de la NORMA 2 CASCO TRADICIONAL GRADO II.

De ahí que en esta página 75 de las Normas vigentes se incluya esta nueva figura de planeamiento como parte integrante del SUELO URBANO.

Posteriormente se crea una nueva página, la 95.1 en la que se incluye la NORMA 6 ÁREAS DE BODEGAS TRADICIONALES en la que se estipula y concreta el uso y las condiciones urbanísticas de las mismas.

A.3) INNECESARIEDAD DEL INFORME DE LA AGENCIA DE PROTECCIÓN CIVIL

- Al no afectar esta modificación puntual a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, queda eximida del informe de la Agencia de Protección Civil tal como establece el art. 5 de la ORDEN/FOM/208/2011 de la Consejería de Fomento por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011.





FOTOGRAFÍAS DEL ESTADO ACTUAL DE LAS BODEGAS CON LAS PUERTAS DE ACCESO A LAS MISMAS

B).ESTADO ACTUAL

A continuación se transcribe literalmente la página 75 de las Normas vigentes

CAPÍTULO 7:

NORMAS ESPECÍFICAS PARA CADA CLASE DE SUELO.

SUELO URBANO

Art. 142. Zonas de Ordenación.

1. A los efectos de la presente Normativa, en el Suelo Urbano de Santibáñez de Valcorba se establecen las siguientes zonas de ordenación:

ZONAS RESIDENCIALES

- Casco Tradicional
 - * Grado I
 - * Grado II
- Edificación Protegida

ZONAS DOTACIONALES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

- Equipamiento General
- Equipamiento Deportivo
- Parques y Jardines
- Viales y comunicaciones

La Edificación Protegida viene identificada en los Planos de Ordenación con el objeto de clarificar qué edificios forman parte de ella.

El resto de las zonas se identifica con tramas de diversa índole, determinado por un uso principal.

2. Las condiciones particulares que habrán de aplicarse en cada una de estas zonas se describen en la relación de Normas Específicas que se detallan a continuación:

C).MODIFICACIÓN PROPUESTA. REDACCIÓN DEFINITIVA

Se transcribe la página anterior modificada, y se añade una nueva, la 95.1, en la que se regulan las condiciones urbanísticas del área de bodegas existentes.

CAPÍTULO 7:

NORMAS ESPECÍFICAS PARA CADA CLASE DE SUELO.

SUELO URBANO

Art. 142. Zonas de Ordenación.

1. A los efectos de la presente Normativa, en el Suelo Urbano de Santibáñez de Valcorba se establecen las siguientes zonas de ordenación:

ZONAS RESIDENCIALES

- Casco Tradicional
 - * Grado I
 - * Grado II
- Área de Bodegas Tradicionales
- Edificación Protegida

ZONAS DOTACIONALES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

- Equipamiento General
- Equipamiento Deportivo
- Parques y Jardines
- Viales y comunicaciones

ÁREA DE BODEGAS TRADICIONALES

La Edificación Protegida viene identificada en los Planos de Ordenación con el objeto de clarificar qué edificios forman parte de ella.

El resto de las zonas se identifica con tramas de diversa índole, determinado por un uso principal.

2. Las condiciones particulares que habrán de aplicarse en cada una de estas zonas se describen en la relación de Normas Específicas que se detallan a continuación:

NORMA 6 - ÁREA DE BODEGAS TRADICIONALES

TIPOLOGÍA

Área de bodegas tradicionales existentes

USOS PERMITIDOS:

Las obras de rehabilitación y reforma de las bodegas existentes así como de las entradas a las mismas.

USOS PROHIBIDOS:

Todos los demás.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

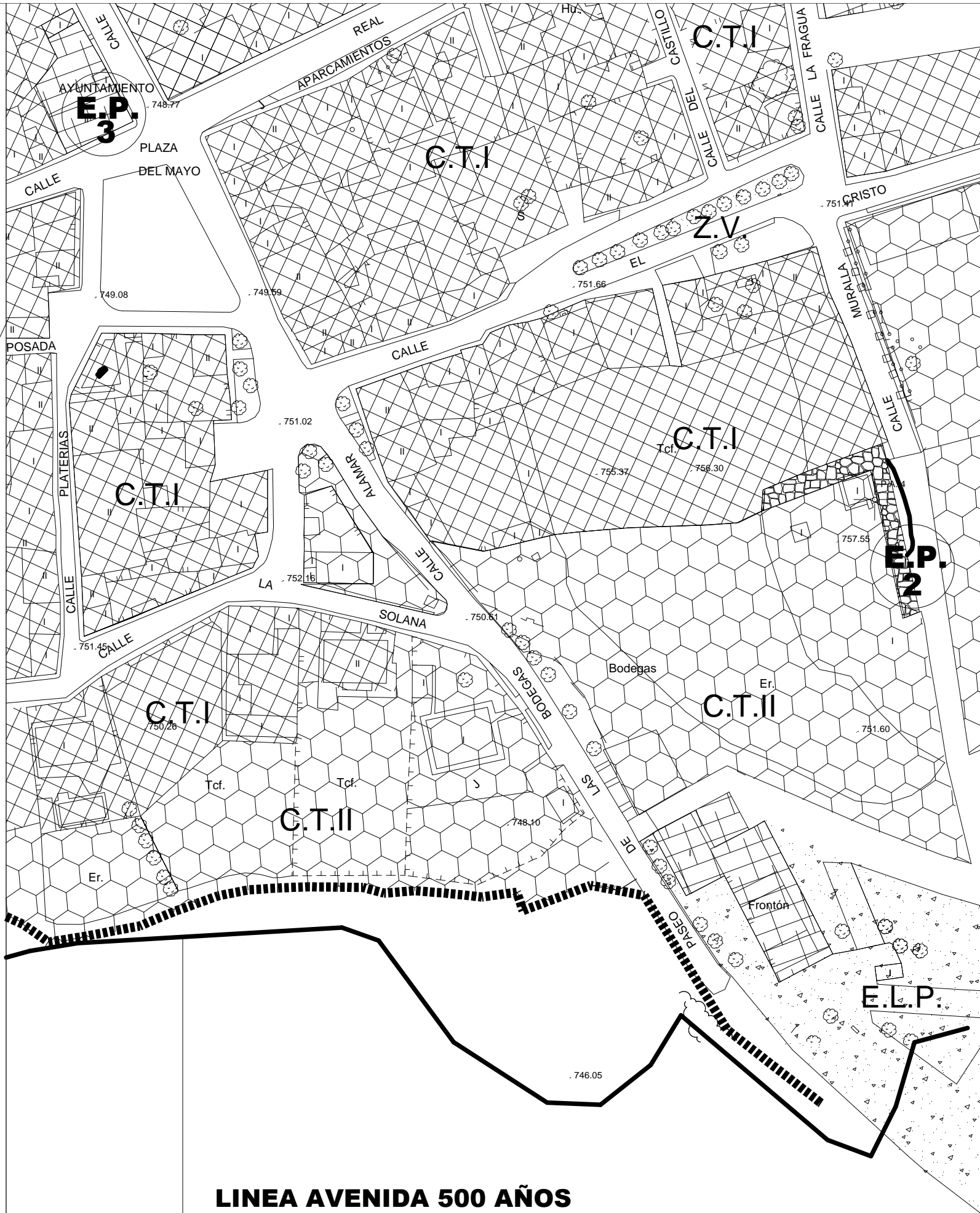
- La reforma o restauración de las entradas existentes a las bodegas conservarán la tipología de las mismas.
- La altura de estas entradas podrá aumentarse hasta un máximo de 3 m.
- No se permiten otro tipo de construcciones sobre la rasante del terreno.

D).ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL

Al ser una modificación tan localizada es evidente que no afecta a ninguno de los instrumentos de ordenación del territorio, máxime cuando la propuesta de modificación afecta a una pequeña porción del suelo urbano y además con unas condiciones urbanísticas muy restrictivas que en todo caso supone una importante disminución del volumen edificatorio sobre esa parcela.

SANTIBAÑEZ DE VALCORBA, a 5 de Agosto de 2016

EL ARQUITECTO

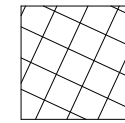


Zonificación del suelo:

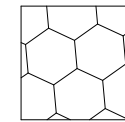
LIMITE DE SUELO URBANO



- SUELO URBANO CONSOLIDADO

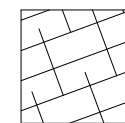


C.T.I CASCO TRADICIONAL GRADO I

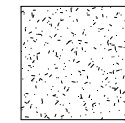


C.T.II. CASCO TRADICIONAL GRADO II

OTROS USOS



E.Q. EQUIPAMIENTO

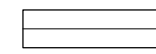


E.L.P. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS



E.P. EDIFICACION PROTEGIDA

- 1- Iglesia San Juan Evangelista
- 2- Muralla
- 3- Ayuntamiento
- 4- Vivienda
- 5- La Fuente Vieja



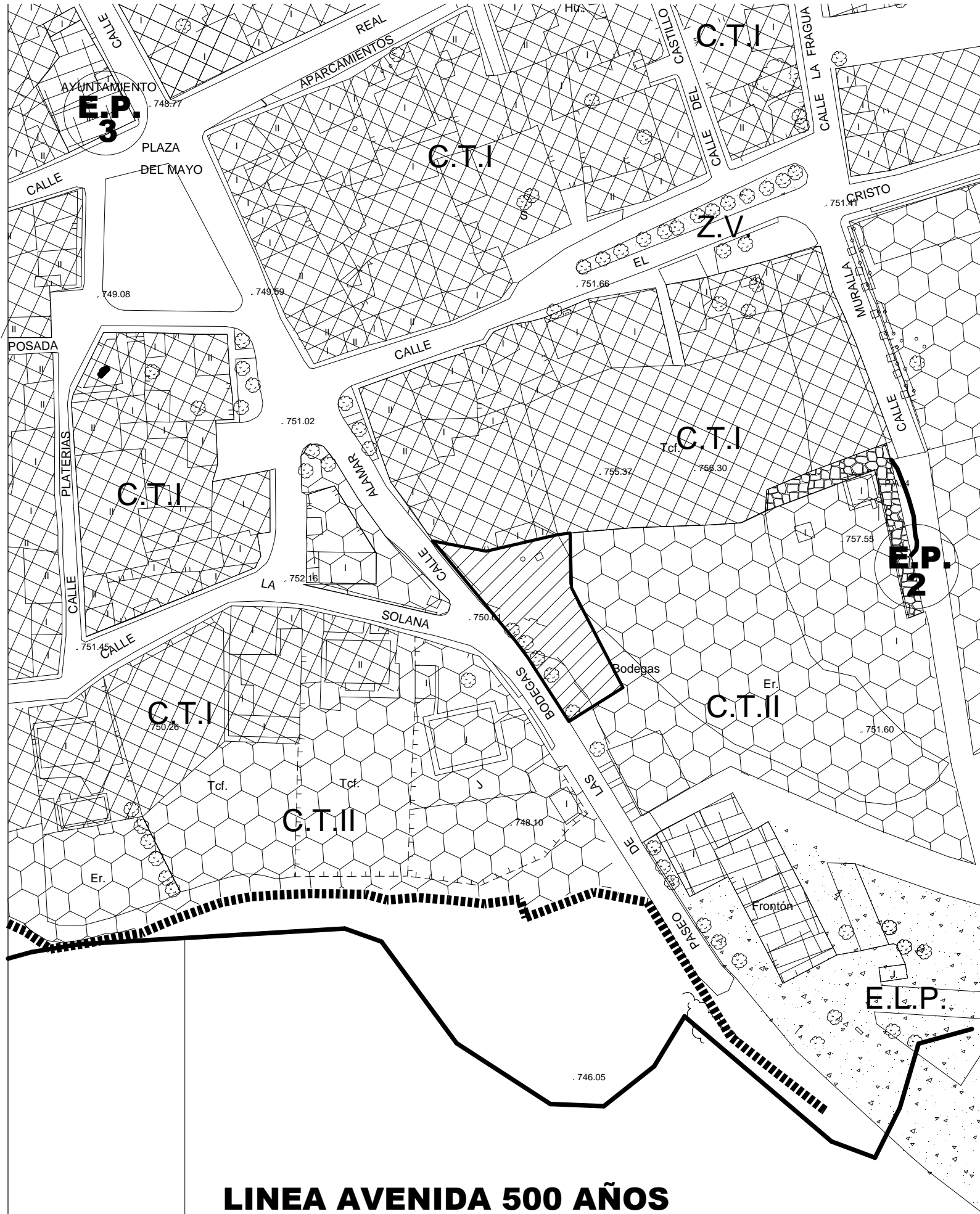
Zona de protección de la Iglesia



Zona de protección de la Muralla

LINEA AVENIDA 500 AÑOS

N.N.U.U. DE SANTIBAÑEZ DE VALCORBA (VALLADOLID)
ZONIFICACIÓN DE SUELO URBANO. ESTADO ACTUAL



LINEA AVENIDA 500 AÑOS

N.N.U.U. DE SANTIBAÑEZ DE VALCORBA (VALLADOLID)
 ZONIFICACIÓN DE SUELO URBANO.
 MODIFICACIÓN PUNTUAL (ÁREA DE BODEGAS)