

# **DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ZARATÁN.**

## **2. MEMORIA INFORMATIVA**

REDACTOR: TAG 21 ARQUITECTOS S.L.P.

EL ARQUITECTO DIRECTOR DEL EQUIPO: D. JOSÉ IGNACIO IZQUIERDO GALERÓN

ENERO 2017

## INDICE

### **MEMORIA INFORMATIVA**

<b>I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD .....</b>	<b>1</b>
I.1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD .....	1
<b>II. ANÁLISIS DEL TERRITORIO .....</b>	<b>10</b>
II.1.- ÁMBITO COMARCAL .....	10
II.2.- ANÁLISIS DEL TERRITORIO .....	11
II.2.1.- SITUACIÓN .....	11
II.2.2.- DESCRIPCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y RECURSOS NATURALES .....	13
II.2.3.- CARACTERES GEOLÓGICOS .....	14
II.2.4.- CARACTERES HIDROGRÁFICOS .....	15
II.2.5.- VEGETACIÓN, CULTIVOS Y PLANTACIONES EXISTENTES .....	16
<b>III. FORMACIÓN Y EVALUACIÓN DEL NÚCLEO .....</b>	<b>18</b>
III.1.- EVALUACIÓN DEMOGRÁFICA .....	18
III.2.- ACTIVIDAD ECONÓMICA .....	20
III.3.- FORMACIÓN Y DESARROLLO DEL NÚCLEO .....	20
<b>IV. MEDIO URBANO .....</b>	<b>23</b>
IV.1.- CARACTERES GENERALES DE LA TRAMA URBANA .....	23
IV.1.1.- EDIFICACIÓN RESIDENCIAL .....	24
IV.1.2.- EDIFICACIONES INDUSTRIALES .....	26
IV.1.3.- EQUIPAMIENTOS .....	26
<b>V. PLANEAMIENTO VIGENTE .....</b>	<b>31</b>
V.1.- SUELO URBANO .....	33
V.2.- SUELO URBANIZABLE .....	36
V.3.- CONCLUSIONES .....	39
<b>VI. LA NUEVA LEGISLACIÓN .....</b>	<b>43</b>
<b>-VI.1.- LEGISLACIÓN APLICABLE .....</b>	<b>44</b>
VI.1.1.- LA NORMATIVA SOBRE INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES .....	45
VI.1.2.- LA NORMATIVA SOBRE MEDIO AMBIENTE .....	47
VI.1.3.- LA NORMATIVA SOBRE AGRICULTURA E INDUSTRIA .....	48
VI.1.4.- LA NORMATIVA SOBRE SERVICIOS Y DOTACIONES LOCALES .....	48
VI.1.5.- LA NORMATIVA SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL .....	48
VI.1.6.- NORMATIVA AFECCIONES Y SERVIDUMBRES INST. AERONÁUTICAS .....	49
VI.1.7.- NORMATIVA SERVIDUMBRE DE PASO AÉREO DE ENERGÍA ELÉCTRICA .....	49
<b>-VI.2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO .....</b>	<b>50</b>
<b>-VI.3.- AFECCIONES SECTORIALES .....</b>	<b>50</b>

## **MEMORIA INFORMATIVA**

### **I.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

La elaboración de las Normas Urbanísticas del municipio de Zaratán, se efectúa por iniciativa municipal, tras el fallo de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, sede de Valladolid, del recurso contencioso-administrativo N° 2842/2008, interpuesto por el Procurador Sr. Samaniego Molpeceres, en representación de D. José Luis Revuelta Giralda en el que se impugna el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 30 de octubre de 2007, por el que se aprueban definitivamente las Normas Urbanísticas Municipales de Zaratán, correspondientes al Suelo clasificado como Urbanizable y Rústico.

Recordar que la parte clasificada como Suelo urbano fue aprobada definitivamente con acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 28 de Noviembre de 2006.

Por lo tanto, a raíz de esta sentencia, el planeamiento actualmente vigente en el Municipio de Zaratán son las Normas Subsidiarias de 1999 para Suelo Urbanizable y Rústico, y las Normas Urbanísticas aprobadas en 2006 para Suelo Urbano.

Tras la citada sentencia se realizó consulta a la Junta de Castilla y León, para determinar el grado de intervención en la redacción de las Normas Urbanísticas aconsejándose la modificación de todo lo anulado por la sentencia (es decir, la parte correspondiente a Suelo Urbanizable y Rústico). Sin embargo, en una segunda consulta realizada por escrito en fecha 15 de octubre de 2013 a D. Francisco Pablos Álvarez, a la cual se tuvo contestación verbal mediante una reunión posterior con la Consejería de Fomento, se acuerda que es oportuno revisar la totalidad

del documento y así poder adaptar su redacción a los cambios normativos que se han producido a lo largo de estos años.

La nueva redacción de las Normas de Zaratán subsana las deficiencias detectadas en la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales en las UA 5 y 19 de Zaratán, que fueron anuladas al estimarse el recurso que declara nulo de pleno derecho el acuerdo de 26 de octubre de 2010 de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid.

**Aclarar que con este documento se trata de recoger esta sentencia, ya que desde el punto de vista fáctico ese suelo indicado en ella (correspondiente a las UA 5 y 19) debía de estar clasificado como urbano. En consecuencia, se trata de mantener las condiciones que tenía que haber tenido en su momento y de recoger una situación existente y edificada. Por lo tanto, no se produce un aumento de edificabilidad en estos ámbitos.**

Además, para la redacción de las Normas Urbanísticas de Zaratán se tiene en cuenta el ACUERDO 80/2014, de 27 de noviembre, de la Junta de Castilla y León, por el que se aprueba la alteración de los términos municipales de Valladolid y Zaratán, y del mojón común a dichos términos con el de Arroyo de la Encomienda, pertenecientes a la provincia de Valladolid.

Añadir que actualmente se ha realizado un convenio específico de colaboración entre la conserjería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, los Ayuntamientos de Zaratán y Valladolid y la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León, S.A. para la ejecución de las obras relativas al carril bici entre Valladolid y Zaratán.

La sentencia 665/2012, referente al cumplimiento de la legislación sobre tratamiento de aguas urbanas, señalaba que no podía entenderse que se cumpliese con el requisito de vertido en la forma impuesta por el

ordenamiento jurídico hasta que el colector no estuviera efectivamente ejecutado. **Las obras objeto de esta Sentencia se encuentran ejecutadas**, para lo cual se aporta el certificado de ejecución de las obras autorizadas por la Confederación Hidrográfica del Duero para la ejecución de colector emisario del saneamiento que conecte el vertido de Zaratán hasta el colector de Valladolid

Cada uno de los citados documentos se adjuntan como anexo de estas Normas Urbanísticas de Zaratán.

Mencionar que este documento responde a las consideraciones del **informe técnico en el Servicio de Urbanismo de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de fecha 6 de febrero de 2016**, en cuanto a la denominación del documento y a la reducción del número de sectores de suelo urbanizable en cumplimiento del artículo 13 de la LUCyL y 27 del RUCyL.

En relación con el **informe técnico del Servicio de Urbanismo de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de fecha 19 de enero de 2017, se decide eliminar dos sectores más de suelo urbanizable residencial (S.16 y 23 colindantes con el Arroyo Madre)**, y por tanto se elabora el presente documento que será objeto de **EXPOSICIÓN PÚBLICA**.

Por lo cual entendemos que queda sobradamente justificada la conveniencia y oportunidad de la redacción de las Normas Urbanísticas Municipales de Zaratán, como documento necesario para completar la ordenación de las NUM 2006 en el ámbito en que siguen vigentes las Normas Subsidiarias Municipales de 1999, y como modificación de la parte que no se considera afectada por la sentencia en la que se ha comprobado durante el tiempo que dicho planeamiento ha estado en vigor que la **redacción era imprecisa**, además de adaptar su redacción a los cambios normativos que se han producido a lo largo de estos años.

## I.1.- PRINCIPIOS RECTORES Y OBJETIVOS.

El principio rector que va a guiar a la redacción de las NUM de Zaratán va a ser el de propiciar la regularización del municipio aplicando criterios de sostenibilidad y eficacia ecológica, aprovechando el territorio y las infraestructuras existentes, tal y como se indica en la Memoria Ambiental del Servicio de Evaluación Ambiental y Auditorías Ambientales de la Junta de Castilla y León.

Por su parte son objetivos de carácter general:

- Solucionar los problemas de gestión derivados de la aplicación de las normas de 1999 (Normas Subsidiarias), facilitando la ejecución del planeamiento y el consecuente desarrollo del municipio.
- Fomentar el desarrollo de actividades productivas y la ubicación de instalaciones susceptibles de potenciar una mayor autonomía del municipio respecto a Valladolid capital.
- Consolidar los asentamientos industriales situados junto a la carretera Valladolid-León.
- Consolidar el carácter residencial del núcleo de Zaratán dentro del área de influencia de Valladolid capital, posibilitando un amplio desarrollo urbano como alternativa a otros municipios de la comarca.
- Proteger los valores propios del medio rural, paisajísticos y productivos, de actuaciones incontroladas de carácter irreversible, en especial sobre los valores más frágiles.
- En base a la nueva legislación, organizar el desarrollo urbanístico estableciendo en el Suelo Urbanizable unos ámbitos de desarrollo preferente que permitan gestionar adecuadamente la creación del suelo urbanizado.

Por otra parte la presente redacción de las NUM de Zaratán también pretende dar traslado a las medidas y propuestas del informe de Sostenibilidad Ambiental, ISA, al contenido especificado en los informes

sectoriales de la fase de consultas y a las condiciones señaladas en la Memoria Ambiental.

Así el Informe de Sostenibilidad Ambiental, ISA, plantea las siguientes propuestas que pueden ser subdivididas en los siguientes grupos:

A) Protección del paisaje natural.

- Mantener la continuidad edificatoria del núcleo urbano, previniendo la aparición de nuevos desarrollos aislados, y promoviendo una tipología de edificación coherente con el entorno.
- En la ampliación del casco urbano no se permitirán edificaciones en desacuerdo a las del entorno próximo, de tal manera que estas nuevas zonas queden integradas en el casco existente.
- Todas las actuaciones que tengan impacto paisajístico con respecto al medio circundante han de eliminar estos efectos o, si ello no fuese posible, minimizarlos.
- De forma general, la zona de transición entre lo construido y lo rural o natural debería ser gradual.
- Se procurará la conservación y protección, así como la restauración y rehabilitación, de los valores paisajísticos singulares.
- Con carácter general, se ejercerá un estricto control que evite la aparición de usos o infraestructuras no autorizados, así como los usos permitidos que actúen mermando la calidad paisajística y ambiental del espacio.
- En cuanto a infraestructuras y redes de servicios, en general se procurará el mayor grado posible de integración paisajística y ambiental de la infraestructura existente y de nueva ejecución.
- Se procurará la mejor integración y adecuación paisajística de la infraestructura de apoyo de la actividad agro-ganadera.
- Se deben acondicionar los caminos rurales y agrícolas existentes, eliminando todo tipo de residuos y evitando su invasión, desaparición u ocupación por las construcciones.

- Con respecto a los viales, habrá que tener en cuenta criterios paisajísticos de integración en su trazado.
- Las vías pecuarias deberán estar clasificadas como suelo Rústico con Protección Natural, lo mismo que el monte gestionado 8267033 y los terrenos de cuevas y laderas.
- Se respetará una banda de protección para salvaguardar la vegetación asociada al arroyo Madre.

#### B) Gestión de residuos.

- Clausura y restauración de vertederos incontrolados.
- Se llevarán a cabo labores de restauración de áreas degradadas por el vertido o acopio de residuos, retirando los materiales a vertedero autorizado y restituyendo en la medida de lo posible las condiciones fisiográficas originales del espacio alterado.

#### C) Protección y mejora de la imagen y escena urbana.

- Se deberá cuidar el perfil característico del núcleo urbano desde el exterior.
- El crecimiento edificatorio deberá estar compensado, de modo que se destine también superficie para zona verde de forma homogénea.
- En la medida de lo posible, se fomentará la creación de zonas verdes, equipamientos sociales, deportivos, sanitarios, docentes, etc.
- Mejora del trato de borde de las áreas de contorno en contacto con Suelo Rústico.
- Respecto a las características de las edificaciones: para la edificación de nueva planta se procurará adoptar tipologías lo más acordes posibles con el entorno, con la vivienda tradicional del medio rural o con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en el entorno circundante.

#### D) Contaminación atmosférica, acústica y lumínica.

- Los nuevos desarrollos urbanos han de incluir alineaciones arbóreas en las calles.



- Pantallas antirruído de tipo absorbente o reflectante en los lugares donde se considere necesario.
- Se regularán las condiciones técnicas de las luminarias para evitar la contaminación lumínica.

#### E) Eficiencia energética.

- Planificación y creación de nuevas infraestructuras energéticas, de saneamiento y abastecimiento más eficaces y sostenibles.
- Promover el ahorro de agua potable y la reutilización de las aguas.
- En la planificación de nuevas áreas verdes se contemplará el aprovechamiento de agua de lluvia, mediante la conexión de los sistemas de recogida.
- Se potenciará el uso de energías alternativas o cualquier otra fuente que no implique el consumo de combustibles sólidos y emisiones contaminantes a la atmósfera.

#### F) Protección de aguas superficiales y subterráneas.

- Se recomienda la implantación de sistemas independientes de recogida y evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Todas las aguas superficiales residuales generadas han de ser sometidas a procesos de depuración
- Se deben formular planes y medidas de defensa para vertidos contaminantes accidentales.
- Se habrán de minimizar las posibilidades de interferencia de aguas contaminadas con los flujos de aguas subterráneas.
- Se debe evitar la ocupación de los cauces con edificaciones, infraestructuras, acopios, vertidos, etc., que puedan obstaculizar la dinámica de evacuación de aguas pluviales.
- Realizar un mantenimiento periódico de las riberas de los cauces.

#### G) Protección de la vegetación y la fauna.

- Respecto a los elementos bióticos, (vegetación y fauna): manejo racional del ganado, medidas contra la erosión; conservación y

recuperación del suelo; protección contra el uso irracional de plaguicidas; planes de protección y conservación de la fauna...

- Se aconseja proteger y conservar de forma activa las zonas de valor ecológico o fragilidad ambiental, concretamente cauces de agua y bordes de parcela.
- Si se realizan repoblaciones forestales estas deberán ser con especies autóctonas (pero nunca monoespecíficas).
- En el ajardinamiento de las nuevas zonas verdes, se deberá optar por especies autóctonas.
- Adecuación de las nuevas construcciones de naves, graneros y en general cualquier instalación agropecuaria del medio rural que permita la reproducción de las especies de aves asociadas beneficiosas para la actividad agrícola y ganadera (golondrina, avión común, pequeñas rapaces, etc.), mediante la disposición de zonas de entrada apropiadas para su reproducción en las edificaciones (cornisas, cajas-nido, etc.).

## I.2.- DETERMINACIONES.

Las Normas Urbanísticas Municipales de Zaratán deben de contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente todas sus determinaciones de ordenación general y detallada, establecidos en el Art. 130 del R.U.C.yL. siendo, según el apartado a) los documentos de información, que en este apartado nos ocupan:

- Memoria informativa
- Planos de información
- Informe de sostenibilidad ambiental (ISA)

El ISA de las NUM de Zaratán ha sido elaborado siguiendo las especificaciones y contenidos detallados por el órgano ambiental en el Documento de Referencia, dando como resultado un documento

técnico ajustado a las características geográficas generales y a los valores ambientales particulares del municipio.

Este debe servir de ayuda en la toma de decisiones, especialmente en lo referente a las propuestas ya descritas junto con las medidas previstas para prevenir, reducir y en lo posible compensar cualquier efecto negativo importante sobre el medio ambiente.

## II.- ANÁLISIS DEL TERRITORIO

### II.1.- ÁMBITO COMARCAL

En el ámbito general de la Cuenca del Pisuerga, en la que Valladolid ocupa una posición prominente como cabecera comarcal, Zaratán se encuentra fuertemente afectada por el área de influencia de la capital.

En numerosos estudios, se recoge la gran afección que ejerce la ciudad de Valladolid sobre los municipios situados en su entorno. Esta influencia se manifiesta de diversas maneras. Así, por ejemplo, el crecimiento se concentra en la capital, mientras que el resto de la comarca experimenta un lento declive, similar al de otras zonas rurales.

A partir de la década de los 80, el crecimiento urbano de Valladolid desborda claramente sus límites municipales e incorpora poblaciones cercanas. En un inicio, el municipio de Zaratán no participó de este desarrollo, debido principalmente al Plan General de Ordenación Comarcal de Valladolid, que orientaba el desarrollo de Valladolid hacia el sur, y por la incapacidad de las Normas Subsidiarias vigentes en aquel momento para resolver la necesaria oferta de suelo residencial que pudiese atraer población y crecimiento. Con el desarrollo industrial sucedió lo mismo, aspecto a extrañar si tenemos en cuenta la situación estratégica de Zaratán, a medio camino entre la capital y el aeropuerto.

En estos últimos años, la población de la capital ha empezado a habitar los municipios vecinos aun teniendo su puesto de trabajo en Valladolid, debido a los cambios en los hábitos de vida, a la mejora de los accesos a la ciudad, a la búsqueda de vivienda a mejor precio, etc.

Esta nueva tendencia está siendo aprovechada por el municipio de Zaratán, ayudado por la cercanía del municipio a la ciudad y también por su posición privilegiada en el llamado "corredor del aeropuerto".

## II.2.- ANÁLISIS DEL TERRITORIO.

### II.2.1.- SITUACIÓN.

En la parte centro de la provincia de Valladolid, a una distancia de 3,8 Km de la capital, se encuentra el municipio de Zaratán, entidad de población perteneciente al Partido Judicial de Valladolid nº 2.

El término municipal de Zaratán se encuentra situado al Oeste de la capital de Provincia, ocupando las laderas del valle del río Pisuegra, a una altitud media de 749 m.

Zaratán está dotado con una infraestructura viaria de buena calidad que lo comunica con la capital y con el aeropuerto, colocándolo en una situación privilegiada para su desarrollo.

Esta situación se ha visto favorecida con el desarrollo de la autovía de Castilla que, en su tramo Arroyo-Cigales, que atraviesa el municipio de norte a sur en el límite este del municipio. Esta autovía facilita las comunicaciones entre el núcleo de Zaratán y la capital, realizándose este trayecto en pocos minutos.

Se halla asimismo atravesado por la Carretera N-601 Madrid-León que lo cruza de este a Norte entre los Km 193,8 y 198,9.

La infraestructura viaria se completa a nivel territorial, con la carretera comarcal VA-514 que, atravesando el municipio en dirección este-oeste, comunica la N-601 con el término de Torrelobatón y con el Camino del Prado que conecta el núcleo de Zaratán con la capital.

Los términos municipales limítrofes con el de Zaratán son:

- Al Norte y Este con Valladolid

- Al Noroeste con Villanubla.
- Al Oeste y Suroeste con Ciguñuela
- Al Sur con Arroyo.

La posición geográfica de Zaratán viene definida por los siguientes datos:

- Latitud           41° 40' 4" 57'
- Longitud        4° 46' 10" 59'
- Altitud           749 m.

## II.2.2.- DESCRIPCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y RECURSOS NATURALES

El término municipal de Zaratán se encuentra situado en el margen derecho del valle del río Pisuerga.

Esta situación de borde entre el valle del río Pisuerga, valle de topografía predominante llana, y los páramos calcáreos, una llanura estructural de superficie plana, otorga al municipio una topografía característica consistente en la presencia, atravesando el término de Norte a Sur, de vertientes escarpadas que salvan la cota entre el valle y el páramo.

Así pues, el municipio presenta un relieve abrupto caracterizado por la presencia dominante de los cortados como fondo visual del valle. Las cotas varían desde los 710 m. del valle, en la zona Este, hasta los 845 m. del páramo en la zona Oeste del término.

Estas diferencias de cota se reparten en 3 situaciones orográficas diferentes:

- **El valle del Pisuerga**, suave pendiente que desciende hacia el río (aunque éste no toca el término municipal) Varía entre los 710 y los 760 m. de altitud ocupando la mayor parte del suelo del municipio. Esta zona, por sus características y situación es la que se encuentra más "afectada" por el asentamiento urbano y por los usos agrarios. En ella se sitúan tanto el casco urbano, como la zona de desarrollo industrial.
- **Los cortados**. Abruptas escarpadas que definen el contorno del valle del río Pisuerga. Salvan en muy poco terreno grandes diferencias de cota, entre los 760 y los 840 m. de altitud. Forman un perfil sinuoso con diversos entrantes donde se han formado pequeños arroyos que desaguan en el río Pisuerga.

- **Los Páramos.** Ocupa toda la zona oeste del término de Norte a Sur. Terreno completamente liso, con una pequeña variación de cotas 840-845 m. y pendientes muy suaves, dominando el valle del Pisuegra. Se caracteriza por un uso agrícola. Son los parajes denominados: Páramo de Zapatero, de Cañada Oscura, de Camocastellares, Manasopas, Pedro Longo Arasuco, Páramo de Pozuelo y del Borciadero.

Estas 3 situaciones tan diversas, 2 si consideramos los cortados como límite o separación entre el valle y el páramo, presentan diferencias fundamentales tanto en cuanto a sus características físicas y naturales como en cuanto a los diversos usos para los que se puede entender adecuada una u otra zona.

Un planteamiento de desarrollo en un término como el de Zaratán ha de tener en cuenta estas diferencias estructurales en el territorio para promover una gestión adecuada de los diferentes espacios evitando, en lo posible, planteamientos o enfoques exclusivamente restrictivos o prohibicionistas.

### II.2.3.- CARACTERES GEOLÓGICOS.

Los suelos del término de Zaratán se encuadran en el Sector Central de la cuenca Terciaria del Duero, modelada posteriormente por la red fluvial cuaternaria.

Nos encontramos con los 2 niveles anteriormente mencionados:

- El nivel inferior, del valle formado por la paulatina erosión de las calizas del páramo, en esta zona no llega a presentar las características aluvionales de los márgenes fluviales.



- El nivel más superior. El páramo está formado por yesos y calizas grisáceas, azuladas y compactas. Son suelos con alto contenido en calcio y pobres en materia orgánica, presentando con frecuencia una alta pedregosidad.

#### *II.2.4.- CARACTERES HIDROGRÁFICOS.*

Las aguas superficiales procedentes de las precipitaciones naturales y de las excedentes de riego se concentran en forma de escorrentía superficial discurriendo a favor de la pendiente en dirección a los diferentes arroyos que atraviesan el término municipal.

El cauce fundamental es el llamado Arroyo Madre, que discurriendo de Noroeste a Este divide el término municipal. Este arroyo, que nace en el páramo de Zapatero, se va surtiendo de los diferentes arroyos que recogen los pluviales, descendiendo hacia el río Pisuegra.

Estos pequeños arroyos que lo surten bajan de los cortados hacia el Arroyo Madre dejando sus huellas en el territorio como son las lomas o cerros que han surgido con el paso de tiempo. Se sitúan todos al Sur del Arroyo Madre, y descienden, por tanto, en dirección Norte, ya que la orografía del término alcanza su punto más bajo en la esquina Noroeste del municipio.

Este sistema hidrográfico se sitúa en el nivel inferior, en el valle, marcando más diferencias entre los dos estratos presentes en Zaratán, ya que el páramo presenta una ausencia total de redes fluviales superficiales.

## *II.2.5.- VEGETACIÓN, CULTIVOS Y PLANTACIONES EXISTENTES.*

La vegetación existente en el municipio difiere mucho según las diversas zonas mencionadas anteriormente, sin olvidar la actuación del hombre sobre el territorio que ha modificado substancialmente la vegetación natural de la zona. Esta antropización es más profunda y dañina en el entorno de las ciudades, como es el caso.

Podemos distinguir la zona del páramo en la que la vegetación natural prácticamente ha desaparecido. Las adversas condiciones del terreno (pobre en materia orgánica y pedregoso, en general); del clima; y sobre todo, la actuación del hombre, han derivado en que se trata de terrenos de cultivo agrícola, con grandes extensiones de secano.

La vegetación en su estado natural se ha visto reducida a los frentes de cuesta que se hallan ocupados en su mayor parte por monte bajo y vegetación arbustiva.

La zona perteneciente al valle del Pisuerga, al tratarse de una meseta intermedia, relativamente alejada del río (unos 3 Km.) no es la más fértil del valle. Sin embargo, se ha dedicado tradicionalmente al aprovechamiento agrícola; sobre todo, a cultivos herbáceos como la cebada seguida de barbechos, forrajes y remolacha.

En general, se puede afirmar que tanto el páramo como el resto del municipio se encuentran entre los espacios agrarios en declive que reflejan y definen las Directrices de Ordenación Territorial (D.O.T.).

Por una parte, los terrenos del páramo, debido a la escasa calidad de su suelo junto con la política agraria de la Comunidad Europea favoreciendo el barbecho para reducir los excedentes, se hallan entre las causas del retroceso como suelo productivo agrícola. Esta decadencia se refleja en los movimientos y cambios demográficos de los pueblos del entorno.

La zona Este de Zaratán, comprendida en el valle del Pisuerga, presenta una decadencia en cuanto al uso agrícola debido a la cercanía de la Capital: Valladolid. Ésta ha generado a su alrededor, como todas las ciudades industriales, una degradación del entorno próximo tanto debida a los numerosos asentamientos industriales y comerciales en los márgenes de las carreteras como a los diferentes impactos urbanísticos consecuencia de la especulación mobiliaria. En este caso, Zaratán se ha mantenido hasta ahora al margen de ese desarrollo urbanístico. Se hace preciso, pues, preverlo y encauzarlo para que repercuta positivamente en el municipio tanto a nivel económico-social como a nivel ambiental.

### **III.- FORMACIÓN Y EVALUACIÓN DEL NÚCLEO**

#### **III.1.- EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA**

Desde el punto de vista demográfico y hasta hace unos años, el desarrollo de Zaratán ha sido muy similar a la mayoría de los pueblos de nuestra comunidad siguiendo durante varias décadas una trayectoria descendente. Pero, en los últimos años esta trayectoria ha cambiado debido al proceso de expansión de la capital hacia localidades cercanas.

Durante los años 50, la población del municipio de Zaratán se mantenía en torno a los mil cuatrocientos habitantes, mientras que a principios de los 90 esta población se había reducido hasta los mil doscientos habitantes, estabilizándose en torno a esa cifra.

Esta reducción de la población se ha suavizado a partir de la segunda mitad de la década de los ochenta y principios de los noventa, en la cual el proceso de emigración de la población de los pueblos a las ciudades en busca de puestos de trabajo y calidad de vida, que tuvo lugar en la época del desarrollo industrial de Valladolid en los años 60, se ha invertido.

En estos últimos años, la población de la capital ha empezado a habitar los municipios vecinos aun teniendo su puesto de trabajo en Valladolid, debido a los cambios en los hábitos de vida, a la mejora de los accesos a la ciudad, a la búsqueda de vivienda a mejor precio, etc.

Esta nueva tendencia está siendo aprovechada por el municipio de Zaratán, ayudado y por la cercanía del municipio a la ciudad y también por su posición privilegiada en el llamado "corredor del aeropuerto".

El número de habitantes del municipio según el padrón del Ayuntamiento de Zaratán, de enero de 2014, es de 6.029; de los cuales 3.116 son hombres y 2.913 son mujeres. Sin embargo, se estima que el número de habitantes es mayor de esta cantidad, ya que mucha de la población que reside en Zaratán se encuentra empadronada en Valladolid

Zaratán ha experimentado un crecimiento demográfico espectacular durante los últimos años, concretamente ocupa el noveno puesto entre los municipios españoles de más de 5.000 habitantes con mayor aumento de la población entre los años 2000 y 2010, siendo el primero de la Comunidad de Castilla y León.

	Población	Incremento %	Hombres	Mujeres
Año 2000	1400		722	678
Año 2001	1602	14.2%	826	776
Año 2002	1727	7.8%	891	836
Año 2003	1812	4.9%	936	876
Año 2004	2115	16.7%	1099	1016
Año 2005	2752	30.1%	1438	1314
Año 2006	3442	25.0%	1795	1647
Año 2007	4268	24.0%	2189	2079
Año 2008	4687	9.8%	2396	2291
Año 2009	4992	6.5%	2571	2421
Año 2010	5245	5.0%	2716	2529
Año 2011	5621	7.1%	2909	2712
Año 2012	5843	3.9%	3000	2843
Año 2013	5880	0.6%	3030	2850
Año 2014	6029	2.5%	3116	2913

El desarrollo previsto por las Normas Subsidiarias del 99 fue lo suficientemente ajustado como para no provocar gran cantidad de viviendas vacías. Esta situación nos permite pensar que aunque la evolución demográfica parece haberse estabilizado en los últimos años sería conveniente prever el desarrollo de sectores que posibiliten el crecimiento del municipio.

En la actualidad, según el Padrón de IBI Urbana del municipio, con referencia al 1 de enero de 2014 el número total de registros o recibos de inmuebles urbanos asciende a 4997 unidades, de los cuales, figuran como elementos de vivienda residencial 2.848, aproximadamente 2.1hab/viv.

### III.2.- ACTIVIDAD ECONÓMICA

Desde el punto de vista de la población activa, la distribución entre los diferentes sectores económicos responde más al esquema de distribución de actividad de una ciudad que de un núcleo rural, dada la fuerte influencia de la oferta de empleo industrial y de servicios de la capital. Resulta predominante el número de personas que trabajan en sectores como los de industria y servicios frente al empleo agrícola.

### III.3.- FORMACIÓN Y DESARROLLO DEL NÚCLEO

Zaratán presenta un núcleo urbano bastante compacto y claramente definido.

La población de Zaratán parece tener su origen hacia el S. XIV, época en que aparece reflejada por primera vez su presencia en los documentos históricos.

Hay que mencionar la aparición de diversos restos de la época romana como monedas, etc. Que indican una cierta presencia en la zona en dichas etapas. A este respecto hay que reseñar la existencia de yacimientos arqueológicos en el término municipal.

El municipio aparece en su origen como uno de los pueblos fundados con la reconquista para la colonización de las nuevas tierras. Se situó en

el margen derecho del río Pisuerga, frontera entre el Califato de Córdoba y el Reino de Castilla.

Zaratán tuvo una relativa importancia en el siglo XVI, ya que su proximidad a la Corte, situada en Valladolid, hizo que algunos nobles estableciesen en Zaratán su residencia.

Posteriormente, con el traslado de la capital del Reino a Madrid, Zaratán, junto con Valladolid y su entorno comenzó a sufrir un progresivo declive como se refleja en el libro "Los pueblos de la provincia de Valladolid" (Ortega y Rubio 1895):

"[...] desde estos tiempos, nada de particular ofrece la historia de la villa, la cual queda reducida en dimensiones y pleitos entre nobles [...]"

Este estado de las cosas se mantiene casi hasta nuestros días. En 1892, D. Marcelino Gutiérrez del Caño, en su libro "Historia de Zaratán" describe el mismo como:

"[...] pueblo situado al pie de una cuesta, con clima templado y seco, tiene 260 casas; Casa Consistorial, Cárcel; Escuela de Instrucción Primaria, Iglesia Parroquial (S. Pedro Apóstol) y ermita (Sta. M<sup>a</sup> de la Cruz)"

En esta misma época, otro autor nos refiere que Zaratán consta de 447 vecinos, con un total de 1403 almas. Este dato demográfico nos muestra el enorme inmovilismo que ha caracterizado la evolución histórica de Zaratán. No olvidemos que en 1950, casi un siglo después, Zaratán cuenta con una población de 1.416 habitantes.

Entre los años 50 y 80 de este siglo la población de Zaratán decide emigrar a la capital en busca del trabajo que comienza a escasear en el campo, reduciéndose la población hasta los 1.172 habitantes en 1981, población que se mantiene casi inalterable hasta mediados de la

década de los 90 1151 habitantes en 1991). Es a partir de entonces cuando se inicia el proceso de expansión y crecimiento que tiene lugar en la actualidad.

La formación y desarrollo del núcleo ha estado condicionada por la proximidad del mismo a la carretera N-601, la cual ejerce sobre Zaratán una doble influencia: por un lado de atracción y por otro de barrera.

La carretera Nacional ha sido y es un elemento fundamental en el desarrollo de Zaratán. Por un lado la atracción que ésta genera sobre los diferentes asentamientos industriales y comerciales que se han ido situando en los laterales de dicha vía, con el consiguiente desarrollo para todo el municipio. Permite igualmente la rápida comunicación de Zaratán con Valladolid, con la Autovía de Castilla y, como no, con el aeropuerto, situado en Villanubla. Estas potencialidades están siendo aprovechadas para promover la creación de una "banda" industrial controlada y adecuada, que genere y facilite la evolución del municipio y su transformación de un núcleo secundario, agrícola, a un núcleo residencial, industrial y de servicios capaz de absorber las nuevas demandas de la capital sin descuidar los aspectos urbanísticos y medioambientales.

Urbanísticamente, la N-601 y sus bandas de protección, así como las industrias situadas al borde de la nacional, suponen una barrera para el desarrollo urbanístico del núcleo urbano.

Este desarrollo se encuentra limitado hacia el norte por los elementos mencionados; hacia el noroeste y este, la orografía supone una barrera natural que limita el crecimiento del casco. Este crecimiento queda, por tanto, reducido a las zonas sur y este, es decir, hacia la ciudad de Valladolid.



## **IV.- MEDIO URBANO**

### **IV.1. CARACTERES GENERALES DE LA TRAMA URBANA.**

Al analizar el actual desarrollo urbano de Zaratán, hay que distinguir claramente entre núcleo tradicional y áreas exteriores.

El desarrollo urbano presenta una trama compacta e irregular y se sitúa en un terreno irregular ubicado entre la Vega y la cuesta del páramo.

La trama urbana se organiza en manzanas bastante compactas dispuestas formando una retícula con dos direcciones principales; una dirección Este-Noroeste en prolongación de la carretera vieja a Valladolid y una segunda dirección perpendicular a ella.

Este primer núcleo está formado por manzanas, de gran tamaño en algunos casos que requieren una regulación y ordenación de sus espacios interiores.

Este núcleo denso presenta dos espacios públicos de desahogo como son la Plaza Mayor o de los Caños y la Plaza del Ayuntamiento. La primera (antiguamente Plaza de los Hereñales de los Caños) ha tenido tradicionalmente un intenso uso socio-cultural por parte de los vecinos; pista de baile, reunión, etc.

El sistema de espacios libre públicos se completa con la Plaza del Ayuntamiento o Plaza de Herrerías, utilizada básicamente como aparcamiento y la Plaza del Corro.

Este "centro" o núcleo histórico ha sufrido a lo largo de los años diversas transformaciones, sobre todo las propias de la sustitución de unas viviendas por otras, el ensanchamiento o apertura de ciertos viales, etc...

A partir de la segunda mitad del siglo XX, el crecimiento del municipio se extiende al exterior del núcleo inicial. Esta expansión ha sido muy fuerte en los últimos años, en los que se ha producido un aumento de suelo tanto residencial como industrial a partir del núcleo inicial, siendo más importante en los bordes de los ejes viarios fundamentales, que han sido los generadores de actividad:

- En torno a la Carretera Valladolid-León sobre todo suelo industrial.
- En torno a la carretera comarcal VA-514 sobre todo de suelo residencial.

Cabe destacar que de las previsiones de suelo planteadas en las Normas Urbanísticas de 2007, se han desarrollado desde el punto de vista de la gestión y urbanización los sectores 7, 10, A.S.D. RUH\_Palomares y A.S.D. RUH\_Cañadón 2. Dada la situación económica actual existente, sigue siendo oportuno valorar la previsión de suelo para el futuro desarrollo del Municipio.

Se puede realizar un análisis de la situación actual del municipio dividiéndolo según los usos y sus zonas de desarrollo principal:

#### *IV.1.1 EDIFICACIÓN RESIDENCIAL*

IV.1.1.1. El Casco tradicional, con un uso predominante de vivienda aunque con tipologías muy variadas. Se mantienen en muchos casos las viviendas unifamiliares, mientras van apareciendo nuevos edificios de vivienda colectiva. La altura de las edificaciones es diversa y varía entre 2 y 3 plantas sobre rasante. Predomina un parcelario fragmentado, con parcelas de diferentes tamaños, aunque sin grandes frentes de fachada.

En esta zona es importante mencionar la variedad de usos presentes, compatibles o mejor complementarios al residencial dominante, como son: comercial, oficinas, ocio, etc.

IV.1.1.2. Una segunda zona, situada al Sur ha sido el foco inicial de crecimiento del Municipio fuera del casco tradicional. Aunque en un principio su formación carecía de la más mínima ordenación de conjunto, desde la aprobación de las Normas Subsidiarias se han llevado a cabo diferentes actuaciones de crecimiento, por medio del desarrollo de Sectores de Suelo Urbanizable y Unidades de Actuación, siendo esta zona sur del Municipio la ha tenido un crecimiento de usos residenciales más importante. Junto con el uso residencial, en esta zona coexisten otros compatibles con él como son: almacenes, comercio, incluso talleres y edificaciones para uso agrícola, que sería deseable ir retirando del casco urbano.

IV.1.1.3. Existe una tercera zona situada al Oeste del casco a lo largo de la carretera de Wamba. Esta zona ya aparecía en las Normas del 99 como Suelo Urbanizable, por lo que el grado de desarrollo en torno a esta vía ha sido muy importante. Todos los sectores urbanizables y unidades de actuación que se plantearon están actualmente en fase de tramitación, ejecución o ya se han desarrollado. *(ver fichas de sectores)*.

IV.1.1.4. Una cuarta zona es la existente al Noreste del casco urbano, entre éste, la carretera N-601 y la Carretera de Wamba. Este abanico presenta como usos dominantes el Dotacional y el de Espacios Libres Públicos con la presencia de un campo de fútbol, las piscinas municipales, un centro cultural, un parque de reciente creación, etc.

#### IV.1.2. EDIFICACIONES INDUSTRIALES

La presencia de la N-601 que une Valladolid con el aeropuerto de Villanubla supuso en un primer momento la aparición en sus márgenes de diversos asentamientos industriales, de carácter ilegal. Este suelo se ha ido desarrollando a ambos márgenes de la carretera del tal modo que la redacción de las N.N.S.S. del año 93 ya incluía una parte de este suelo como urbano por presentar una estructura definida y consolidada, contando, además, con los servicios e infraestructuras necesarias para considerarlo como tal. Más adelante, con la redacción de las Normas del 99 se tiene en cuenta el previsible aumento de demanda de usos industriales en la zona y se prevén una serie de sectores de Suelo Urbanizable y Unidades de Actuación en torno a la Carretera N-601. Su desarrollo ha sido muy importante, encontrándose la mayoría de ellos en fase de ejecución o acabados. *(ver fichas)*

#### IV.1.3. EQUIPAMIENTOS.

El estudio de la situación actual en cuanto al nivel de equipamientos del municipio, se efectúa partiendo de dos premisas:

- A) Los datos de partida de la población, número viviendas actuales y las evaluaciones efectuadas para la hipótesis de saturación de los asentamientos residenciales de ensanche, permiten determinar necesidades actuales y futuras que se han de satisfacer, a corto y medio plazo.
- B) Los niveles de equipamiento existentes en la actualidad permiten determinar los déficit en su caso, a los que deberá hacerse frente para cubrir satisfactoriamente las necesidades previsibles.

A efectos de las evaluaciones que se realizan en este documento, las referencias respecto a niveles dotacionales exigibles son las

determinaciones contenidas en la vigente Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/99 y el Reglamento de Urbanismo que la desarrolla.

IV.1.3.1. Espacios Libres (parques y jardines). Hasta la aprobación de las Normas de 1999, en el municipio apenas existían espacios que pudieran ser considerados aptos para su incorporación al servicio de parques y jardines de uso público de carácter general dado su reducido tamaño. Así, se podían considerar como tales a los situados en la Plaza Mayor, los del entorno del Centro Cívico y los correspondientes a los antiguos sectores que se fueron desarrollando. Desde entonces, se ha tenido muy en cuenta esta carencia, y se ha creado una zona al oeste del municipio configurada como espacio libre público. Un gran espacio en el que convive un gran parque de reciente creación junto con otros espacios libres con incluso pistas deportivas. Esto, junto con los espacios libres incluidos en los Sectores y Unidades de actuación de nuevo desarrollo, hacen que la superficie de Espacios Libres haya aumentado considerablemente en los últimos años.

IV.1.3.2. Equipamiento escolar . El municipio cuenta en la actualidad con las siguientes dotaciones escolares de carácter local:

- CEIP VIOLETA MONREAL.  
(1UD 2º ciclo EI + 2 UD Educación Primaria)
- CEIP CAÑO DORADO.  
(1UD 2º ciclo EI + 2 UD Educación Primaria)
- EEI 5 LOBITOS.  
(1UD 1º ciclo EI)
- CPrFP VIRGEN DE SANLORENZO.  
(Ciclos Formativos de Formación Profesional - CFGM.  
Emergencias Sanitarias)

IV.1.3.3. El API-03. Esta zona se desarrolló en los años siguientes a la aprobación de las Normas de 1999, aunque en la actualidad y

debido a la situación económica vivida en los últimos años, el centro comercial existente se encuentra ocupado solo parcialmente.

#### IV.1.3.3. Otros equipamientos.

Además, Zaratán presenta los siguientes equipamientos:

- a) Existe un Centro Médico y un Consultorio junto con un centro de salud.
- b) Dotacional institucional: En la Plaza de Herrerías se encuentra ubicada la Casa Consistorial.
- c) Dotacional Cultural: Existe un centro cultural, con biblioteca, centro social y un edificio de servicios múltiples.
- d) Dotacional Deportivo: Existen dos polideportivos cubiertos, uno de ellos junto al centro cultural y el otro en la zona deportiva. Éste último cuenta con dos campos de fútbol de hierba artificial y natural, junto a la carretera de Wamba, además de tres pistas de pádel y dos pistas deportivas exteriores. En el ámbito cercano se encuentran las piscinas municipales, una de adultos y otra infantil, con 7.500 m<sup>2</sup>.
- e) Religioso: Zaratán cuenta con la iglesia parroquial del municipio y el cementerio municipal, situado a 1,6 Km. del centro urbano. Este último ha sido objeto de una reestructuración de sus espacios adyacentes para facilitar su acceso en vehículo desde la antigua carretera a Valladolid.
- f) Existen dos equipamientos privados de residencia de la tercera edad que se encuentra ocupada en su totalidad.

IV.1.3.4. Estándares de aplicación. Situación Dotacional. Además, distinguiremos entre dotaciones generales y locales. La ley 5/99 y el Reglamento de Urbanismo fijan esta exigencia para municipios con P.G.O.U., el cual no es nuestro caso. Aún así, se ha creído conveniente la incorporación en el nuevo Sector de Suelo Urbanizable S-16 (antiguo S-18) de una zona de sistemas generales en torno a los actuales depósitos de agua municipales. La ubicación y superficie de éste ámbito se define en la ficha correspondiente.

De acuerdo con las determinaciones de la normativa legal vigente, la previsión tanto para la dotación de espacios libres de carácter general, como para los equipamientos, no será inferior a 5 m<sup>2</sup> por habitante.

Aplicando estos estándares a la población existente en la hipótesis de saturación del crecimiento previsto (9.000 hab. previstos en suelo urbano y urbanizable con planeamiento, observamos las necesidades que han de satisfacerse, y comparando estos resultados con los datos actuales obtenidos en el punto anterior, tenemos el balance global que se resume en el siguiente cuadro:

#### RESUMEN DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE EQUIPAMIENTOS EN EL MUNICIPIO ANTERIOR A 2007

TIPO DE EQUIPAMIENTO	ESTÁNDAR	APLICACIÓN ESTÁNDAR	EXISTENTE ACTUAL
Espacios Libres	5 m <sup>2</sup> /hab	39.925 m <sup>2</sup>	111.286,04 m <sup>2</sup>
Escolar			6.875 m <sup>2</sup>
Deportivo			10.946 m <sup>2</sup>

Religioso			6.258 m <sup>2</sup>
Cultural			3.540 m <sup>2</sup>
Sanitario			328 m <sup>2</sup>
Otros			123.995 m <sup>2</sup>
Subtotal Dotacional	5 m <sup>2</sup> /hab	39.925 m <sup>2</sup>	151.942 m <sup>2</sup>

Esta dotación se corresponde con la existente anterior a la redacción de las Normas Urbanísticas del 2007. Actualmente se han desarrollado otros equipamientos que se detallan a continuación:

Polideportivo	4.302,29 m <sup>2</sup>
Padel (3)	902,82 m <sup>2</sup>
Pistas deportivas ext. (2): (FS-Basket)+Tenis	1.718,85 m <sup>2</sup>
Fútbol hierba Nat.	7.094,38 m <sup>2</sup>
Fútbol hierba Art.	5.862,39 m <sup>2</sup>
Centro de salud	1.812 m <sup>2</sup>
Consultorio	178,97 m <sup>2</sup>
Centro cívico	388,89 m <sup>2</sup>
Residencia de la tercera edad	7.411,97m <sup>2</sup>

Como podemos observar en el cuadro anterior, en el caso de que se desarrollasen todos los sectores de suelo urbanizable previstos en esta elaboración de las normas, según los estándares de densidad fijados por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el número de habitantes previstos en el Municipio estaría en torno a 9.000. Con este dato la superficie de Equipamientos y Espacios Libres, que ha aumentado considerablemente desde la aprobación de las Normas del 99, está por encima de la recomendada para municipios con Normas Urbanísticas.

A pesar de esto, tanto para equipamientos como para espacios libres se reservará la superficie necesaria en el planeamiento de desarrollo que se lleve a cabo.



## **V.- PLANEAMIENTO VIGENTE.**

Las normas redactadas en 2006/2007 tienen un planteamiento totalmente acorde al desarrollo que la localidad había tenido hasta el momento. El incremento de la población de los años 2000 - 2006 es de un 245% (se pasa de 1400 a 3442 hab), por lo que este espectacular incremento de población hace pensar que las determinaciones del nuevo planeamiento de 2007 eran proporcionales al desarrollo de la localidad en el momento de la redacción de las normas. El marco socioeconómico en el que se redactó dicho planeamiento ha variado sustancialmente en la actualidad y el incremento demográfico sufrido en los años siguientes si bien se ha frenado de manera general en toda España no parece haberse reducido en la misma medida en Zaratán pues si bien el crecimiento se ha decelerado, la población sigue aumentando (en concreto un 175% entre los años 2006 y 2014 según datos del INE, pasando de 3442 habitantes a 6027).

El planeamiento ha de prever que esta situación de crecimiento no será eterna, pero dado el crecimiento espectacular demostrado hemos de suponer que en el momento que el crédito vuelva a fluir parece justificado pensar que este pueblo requerirá de una previsión de suelo urbanizable de desarrollo y el municipio debe estar preparado para esta situación.

Así en el momento en que se redactaron las normas (2007), comenzó a prepararse diferente planeamiento de desarrollo de varios sectores, algunos de los cuales se vio paralizado al inicio de la crisis, lo cual no quita para presumir que en el momento que la situación cambie el planeamiento debe contemplar una previsión de crecimiento más que probable.

El planeamiento general debe anticipar esta situación y dado que Zaratán es el municipio de Valladolid mejor comunicado con la capital (N-601, A-62 y VA-514) junto con el desarrollo demostrado hasta el momento, reflejan que se trata de un municipio con grandes expectativas de crecimiento. No se puede esperar a que la necesidad de suelo sea apremiante, pues en ese caso el municipio no tendría capacidad de reacción dados los plazos que tales cambios requieren.

Los sectores de suelo urbanizable propuestos tienen un tamaño y entidad reducida, que permiten un desarrollo muy controlado del municipio, que se espera se vayan desarrollando durante los próximos años de manera pausada pero sin interrupción, como así sucedió en los años previos a la crisis.

La ordenación del término municipal de Zaratán actualmente está regulada por diferentes figuras de planeamiento general dependiendo de la clasificación del suelo.

Esta situación se produce a raíz de la sentencia del T.S.J. de Castilla y León Nº 665/2012 (anula el acuerdo de la C.T.U de 30 de octubre de 2007, por el que se aprueban definitivamente las Normas Urbanísticas Municipales de Zaratán). Este acuerdo (aprobado el 26 de octubre de 2006) completaba la APROBACIÓN DEFINITIVA CON CARACTER PARCIAL de las Normas Urbanísticas Municipales de Zaratán, RESTRINGIDAS AL SUELO URBANO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS vigentes en aquel momento.

De este modo, actualmente el suelo clasificado como urbano se rige por las Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipal aprobadas en 2006 y el resto (suelos urbanizables y rústicos) por las Normas subsidiarias anteriores del 99.

El presente documento se redacta, entre otras cosas, para solucionar esta situación y readaptar el citado planeamiento a la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y su modificación de fecha 10/09/2014 y al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que la desarrolla, así como a las Directrices de Ordenación de Valladolid y su Entorno.

La proporcionalidad del desarrollo urbanístico previsto en el planeamiento anterior ha permitido el crecimiento controlado del municipio, siendo coherente dada la situación económica actual, valorar una previsión de suelo para posibles desarrollos futuros.

A continuación se efectúan algunas consideraciones, sobre la situación actual del desarrollo de las previsiones contenidas en la redacción de las Normas Urbanísticas Municipales de Zaratán (2006 aprobación suelo urbano y 2007 aprobación suelo urbanizable y rústico) y en la anterior Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zaratán de 1999, transcurridos ocho y quince años desde su aprobación definitiva respectivamente, en los diferentes tipos de suelo clasificado.

#### V.1. SUELO URBANO.

Por lo que a Suelo Urbano se refiere, gran parte de los ámbitos existentes en las Normas se han desarrollado.

A continuación se detalla el estado anterior a las Normas Urbanísticas de 2007 del suelo urbano, para su posterior comparación con su situación en la actualidad.

#### **Estado anterior a las Normas Urbanísticas del 2007**

En concreto, se distinguían tres Áreas de Planeamiento Incorporado y veintidós Unidades de Actuación, una de las cuales estaba dividida en dos (19.1 y 19.2), es decir en total veintitrés Unidades de Actuación.

De ellas, todas habían presentado los respectivos Proyectos de Actuación y de Urbanización que fueron aprobados definitivamente, por lo que se encontraban terminadas o en proceso de ejecución.

Se encontraban en ejecución, es decir, con toda la tramitación aprobada, las Unidades de Actuación 03, 04, 05, 08, 11, 16, 18 y 19.1.

Únicamente había una Unidad que no había iniciado ningún trámite para su desarrollo, la U.A. 13. El resto, es decir catorce U.A. y cuatro A.P.I. (01, 02, 03 y 04) ya se habían desarrollado completamente.

A continuación se detalla el estado en el año 2007, de la tramitación de cada una de las Unidades de Actuación, excluyendo las ya desarrolladas y las que no habían iniciado ningún trámite:

UNIDAD DE ACTUACIÓN	DOCUMENTOS APROBADOS	AP. INICIAL	AP. DEFINITIVA
U.A.E. 03	P.ACTUACIÓN	17/12/2002	11/02/2003
	P.URBANIZACIÓN	17/12/2002	11/02/2003
U.A.E. 04	P.ACTUACIÓN	08/11/2002	26/12/2002
	P.URBANIZACIÓN	08/11/2002	26/12/2002
U.A.E. 05	P.ACTUACIÓN	28/01/2005	28/03/2005
	P.URBANIZACIÓN	28/01/2005	28/03/2005
U.A.E. 08	P.ACTUACIÓN	28/10/2002	10/12/2002
	P.URBANIZACIÓN	28/10/2002	10/12/2002
U.A.E. 11	P.ACTUACIÓN	19/09/2002	05/11/2002
	P.URBANIZACIÓN	19/09/2002	05/11/2002
U.A.E. 16	P.ACTUACIÓN	08/04/2002	26/07/2002
	P.URBANIZACIÓN	08/04/2002	26/07/2002
U.A.E. 18	P.ACTUACIÓN	04/04/2003	19/05/2003
	P.URBANIZACIÓN	04/04/2003	19/05/2003
U.A.E. 19.1	P.ACTUACIÓN	10/01/2005	24/02/2005

---

	P.URBANIZACIÓN	10/01/2005	24/02/2005
--	----------------	------------	------------

U.A.E. = Unidad de Actuación en Ejecución

**Estado anterior a las Normas Urbanísticas de 2007.**

**Estado actual 2014**

Se distinguen nueve Áreas de Planeamiento Incorporado y veintidós Unidades de Actuación, una de las cuales está dividida en dos (19.1 y 19.2), es decir en total veintitrés Unidades de Actuación.

(Apuntar que el API que figuraba antes con la denominación de API 03, ha pasado a ser Suelo Urbano Consolidado, por lo que se han re numerado los APIS restantes, de forma que ahora hay 9).

Actualmente, todas las Unidades de Actuación han presentado los respectivos Proyectos de Actuación y de Urbanización que fueron aprobados definitivamente y se encuentran finalizadas, por lo que pasan a denominarse **Unidades de Actuación Asumidas**.

La delimitación y características de las Unidades de Actuación son las reflejadas en el plano de Ordenación del Suelo Urbano y en los correspondientes documentos aprobados.

Existen dos Unidades de Actuación en suelo urbano no consolidado que comprenden terrenos que, debido a los cambios ocurridos durante estos años, reúnen las condiciones para clasificarse como Suelo Urbano no consolidado.

El actual SUNC 02, antiguo sector 3 de suelo urbanizable de propiedad íntegramente municipal, ha quedado como un vacío dentro del casco urbano, dado que con el desarrollo de las antiguas Normas Subsidiarias, todo su entorno ha pasado a la condición de suelo urbano con todos los

servicios urbanos disponibles. Incluso todas las calles que lo delimitan se han urbanizado recientemente, por lo que se crea el sector de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, que se adjunta en este documento de Normas Urbanísticas, y que establece las reservas de suelos mínimas y obligatorias de espacios libres, aparcamientos y equipamientos no así la configuración de calles y parcelas al no aportarse ordenación detallada. Señalar que debido al paso de suelo urbanizable a urbano no consolidado (actualmente SUNC 02), por ser propiedad municipal, por su ubicación, por el mayor aprovechamiento que ahora tiene, etc, se considera que las reservas de espacios libres, dotaciones y reservas para viviendas de algún régimen de protección, deben alcanzar las de suelo urbanizable en este sector.

De la misma forma, el sector de suelo urbanizable no consolidado SUNC 01 pasa a tener su ordenación detallada con un objetivo muy claro, la apertura del trazado del antiguo tren burra para dar acceso a los nuevos ámbitos en desarrollo y retranqueo de la edificación con respecto de la carretera Nacional así como, el cambio de uso más apropiado, dada la proximidad de la unidad al casco tradicional.

## V.2.- SUELO URBANIZABLE.

De todos los sectores de suelo urbanizable que se preveían en la anterior revisión de las Normas Subsidiarias, un gran número se han desarrollado, otros se encuentran en proceso de tramitación, mientras que también hay sectores que no han comenzado ningún tipo de tramitación para llevar a cabo su desarrollo.

### **Estado de los sectores con las Normas Urbanísticas del 2007.**

Se preveían trece Sectores de Suelo Urbanizable, de los cuales nueve eran de uso industrial, y cuatro de uso residencial.

Se encontraban en proceso de tramitación del planeamiento los Sectores Industriales 9, 11, y 13.

Estaban en ejecución, es decir, con toda la tramitación aprobada y realizando las obras aunque en diferentes fases, los Sectores industriales 7, 10, y los Sectores Residenciales 5, El Cañadón II y el sector ASD UAH, al sur del municipio.

En los Sectores 1, 2, 6, 8 y 12, no se habían iniciado los trámites para su desarrollo. En los dos sectores restantes se produjeron modificaciones:

El anterior Sector 3 de Suelo Urbanizable pasó a formar parte de Suelo Urbano, una parte de él Suelo Urbano Consolidado, y otra parte de Suelo Urbano no consolidado, conformando el nuevo A.P.I. 04.

El anterior Sector Urbanizable 4 se modificó y aunque sigue existiendo, su superficie es menor que antes, según se detalla en los planos y en su ficha.

Por último, se definía en las Normas Subsidiarias un área de suelo urbanizable sin delimitar, que, después de tramitar el planeamiento necesario, está llevando a cabo su desarrollo.

Con la elaboración de las Normas Urbanísticas del 2007, se delimitaban diez nuevos sectores de suelo urbanizable que permitan continuar con el desarrollo del municipio, la situación y características de estos sectores se señalaban en el plano de ordenación de Suelo Urbanizable y las fichas correspondientes.

Por lo tanto, el estado de tramitación de los diferentes Sectores en 2007, exceptuando aquellos que no habían iniciado ningún trámite:

### Estado anterior a las Normas Urbanísticas de 2007

SECTORES	DOCUMENTOS APROBADOS	AP. INICIAL	AP. PROVISIONAL	AP. DEFINITIVA
S.U.E.- 5	PLAN PARCIAL	08/03/2001	06/08/2001	31/10/2001
	PROYECTO DE ACTUACION	20/03/2003		28/05/2003
	PROYECTO DE URBANIZACION	20/03/2003		28/05/2003
S.U.E.- 7	PLAN PARCIAL	13/01/2003	03/04/2003	03/07/2003
	PROYECTO DE ACTUACION	23/01/2004		02/03/2004
	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	23/01/2004		02/03/2004
S.U.T.- 9	PLAN PARCIAL	04/04/2005		
S.U.E. -10	PLAN PARCIAL	02/01/2001	18/12/2002	27/02/2003
	PROYECTO DE ACTUACION	25/02/2004		12/04/2004
	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	25/02/2004		12/04/2004
S.U.T. 11	PLAN PARCIAL	17/03/2005	29/11/2005	
S.U.T. 13	PLAN PARCIAL	23/06/2004	15/09/2005	
S.U.E. CAÑADON II	PLAN PARCIAL	22/11/1999	26/07/2000	04/10/2000
	MOD. PUNTUAL 1	17/01/2001		27/03/2001
	MOD. PUNTUAL 2	23/02/2004	28/04/2004	29/06/2004
	P. ACTUACION U.A.-01	08/06/2001		17/07/2001
	P.URBANIZACIÓN U.A.-01	08/06/2001		17/07/2001
	P.ACTUACION U.A.-02	02/06/2003		09/07/2003
S.U.E. ASD R.U.H.	PLAN PARCIAL	18/12/2000	29/05/2001	26/07/2001
	PROYECTO DE ACTUACION	05/11/2001		18/12/2001
	PROYECTO DE URBANIZACION	05/10/2001		18/12/2001

S.U.T. = Suelo Urbanizable en Tramitación.

S.U.E. = Suelo Urbanizable en Ejecución

### Estado actual 2017

Nos encontramos ante diecisiete Sectores de Suelo Urbanizable, de los cuales nueve son de uso industrial, siete de uso residencial y uno terciario.

Se encuentran en proceso de tramitación del planeamiento los sectores:

- Uso Industrial: S-12
- Uso residencial: S-04, S-06 y S-15

Y se encuentran en ejecución, es decir, con toda la tramitación aprobada y realizando las obras, el Sector industrial 09.



En los Sectores 01, 02, 08, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 22 no se han iniciado los trámites para su desarrollo.

Apuntar que el API que figuraba antes con la denominación de API 03, ha pasado a ser Suelo Urbano Consolidado, por lo que se han renumerado los APIS restantes, de forma que ahora hay 9.

Los anteriores Sectores 05, 07, 10 y 11 de Suelo Urbanizable han pasado a formar parte de Suelo Urbano Consolidado, conformando las nuevas Áreas de Planeamiento Incorporado A.P.I. 04 (antes S-07), A.P.I. 05 (antes S-10), A.P.I. 08 (antes S-05) y A.P.I. 09 (antes S-11).

Con la nueva redacción de las Normas Urbanísticas de 2016 se eliminan 2 sectores de suelo urbanizable previstos en las anteriores normas, (anteriores S-16 y 21) en cumplimiento del artículo 13 de la LUCyL y 27 del RUCyL.

Además, en relación con el **informe técnico del Servicio de Urbanismo de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de fecha 19 de enero de 2017, se decide eliminar dos sectores más de suelo urbanizable residencial (S.16 y 23 colindantes con el Arroyo Madre), y por tanto se elabora el presente documento que será objeto de EXPOSICIÓN PÚBLICA.**

La situación y determinaciones de ordenación general de cada uno de los sectores se señalan en el plano de ordenación de Suelo Urbanizable y las fichas correspondientes.

### V.3. CONCLUSIONES.

El Término Municipal de Zaratán fue ordenado por unas Normas Urbanísticas Municipales, aprobadas parcialmente para lo relativo al

**suelo urbano** mediante **Acuerdo de 28 de noviembre de 2006** de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid, y para el **resto de suelo** mediante **Acuerdo de 30 de octubre de 2007** de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid. Sin embargo, por **Sentencia de 4 de abril de 2012 del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León**, queda anulado este acuerdo, por lo que, en cuanto al suelo urbano, la regulación se remonta al citado Acuerdo de 28 de noviembre de 2006, y **para la regulación del suelo urbanizable y rústico, se retoman las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Zaratán**, aprobadas por acuerdo 1 de julio de 1999 de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid.

Tras la citada sentencia se realizó consulta a la Junta de Castilla y León, para determinar el grado de intervención en la redacción de las Normas Urbanísticas aconsejándose la modificación de todo lo anulado por la sentencia (es decir, la parte correspondiente a Suelo Urbanizable y Rústico).

Sin embargo, en una segunda consulta realizada por escrito en fecha 15 de octubre de 2013 a D. Francisco Pablos Álvarez, a la cual se tuvo contestación verbal mediante una reunión posterior con la Consejería de Fomento, se acuerda que es oportuno revisar la totalidad del documento y así poder adaptar su redacción a los cambios normativos que se han producido a lo largo de estos años.

Por tanto, ante esta situación, el Ayuntamiento de Zaratán encarga la redacción de este documento, en el que se tendrán en cuenta los siguientes criterios generales:

- Aquellos puntos afectados por las sentencias del T.S.J. de Castilla y León N° 665/2012 (anulaba el acuerdo de la C.T.U de 30 de octubre de 2007, por el que se aprobaban definitivamente las Normas Urbanísticas Municipales de Zaratán) y N° 2152/2012 (anulaba el acuerdo de la CTU de 26 de octubre de 2010, por el que se aprobaba

la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas en las UA 5 y 19 de Zaratán)

- El ACUERDO 80/2014, de 27 de noviembre, de la Junta de Castilla y León, por el que se aprobaba la alteración de los términos municipales de Valladolid y Zaratán, y del mojón común a dichos términos con el de Arroyo de la Encomienda, pertenecientes a la provincia de Valladolid.
- Consolidación de los usos industriales en torno a la carretera Valladolid-León N-601, favoreciendo el crecimiento controlado y ordenado de la actividad industrial, así como su concentración en esta zona, para que desaparezcan almacenes, naves y otros elementos incompatibles situados en zonas principalmente residenciales.
- Clasificación de terrenos susceptibles de ser desarrollados para usos residenciales, al sur y al este del casco urbano, con tipologías preferentes de vivienda unifamiliar en hilera.

En este sentido, se mantienen los suelos no desarrollados y se clasifican como urbanizables los situados al sureste y suroeste del casco, hacia donde se ha continuado el crecimiento actual.

- Protección adecuada de los frentes de cuesta y de su vegetación.
- Establecimiento de determinaciones que favorezcan la incorporación a la legalidad urbanística de los asentamientos ilegales existentes en el municipio, con especial énfasis en que dichas actuaciones asuman las obligaciones de cesión establecidas en la legislación urbanística vigente.

- Crear unas Normas que no provoquen un rechazo o incumplimiento por ser inviables en su aplicación. Plantear una normativa clara y sencilla que posibilite una fácil interpretación de las Normas y, al mismo tiempo, un orden y una calidad urbana.
- A todo esto cabe añadir un nuevo criterio, que es el de dar solución a los problemas observados durante los años de vigencia del actual planeamiento.

## VI. LA NUEVA LEGISLACIÓN

Con la aprobación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero y su modificación de 3 de marzo de 2016, para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo), se pretende regular íntegramente la actividad urbanística de manera sistemática y omnicomprensiva evitando la necesidad de consultar la Ley. Este Reglamento impone una serie de parámetros de ordenación general para Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable, entre los que cabe destacar:

- Densidad máxima de edificación: 5.000 m<sup>2</sup>/Ha en usos privados.
- Densidad máxima y mínima de población: la máxima no debe superar 30 viv/Ha; la mínima no debe ser inferior a 10 viv/Ha (solo para sectores con uso predominante residencial).
- Reserva de viviendas con protección pública en sectores de suelo urbanizable con uso predominante residencial: mínimo 30% y máximo 80%.

Uno de los aspectos de la Ley 5/99 y su revisión vigente desde 19 de Abril de 2015, y del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que más trascendencia tiene, es la reducción de los aprovechamientos en Sectores de Suelo Urbanizable que, para municipios cuyo instrumento de planeamiento son las Normas Urbanísticas Municipales, queda limitado por un máximo de 5.000 m<sup>2</sup> por hectárea de edificabilidad máxima en usos privados en cada sector, excluyendo de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales.

Asimismo, se fija para los sectores con suelo predominantemente residencial la densidad máxima y mínima de población, con número máximo y mínimo de viviendas edificables por cada hectárea del sector,

que deben situarse entre 10 y 30 viviendas por hectárea, excluyendo de la superficie del sector la reservada para sistemas generales.

Por último, otro aspecto importante en los sectores de Suelo Urbanizable con uso predominantemente residencial será la obligatoriedad de reservar viviendas con protección pública, que debe ser igual o superior al 30% del aprovechamiento lucrativo total del conjunto de los sectores, con un máximo del 80%.

## **VI. 1. LEGISLACIÓN APLICABLE**

Este nuevo marco legal, es el que enumeramos a continuación:

- 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.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo y revisión vigente desde 28 de Junio de 2013.
- La Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y su revisión vigente desde 19 de Abril de 2015 para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.
- Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004 modificado por Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana,

y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.

- Ley 9/2010 de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León y su revisión vigente de 1 enero de 2016.
- LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo y su revisión vigente desde 19 de Septiembre de 2008
- LEY 21/2002, de 27 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas y su revisión vigente desde 1 de Enero de 2010
- LEY 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas y su revisión vigente desde 1 de Junio de 2006
- LEY 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras y su revisión vigente desde 1 de Enero de 2016
- LEY 9/2007, de 27 de diciembre, de medidas financieras y su revisión vigente desde 2 de Octubre de 2008
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera y su revisión vigente desde 07 de Octubre de 2015
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y su revisión vigente desde 07 de Julio de 2011.
- Ley 5/2009 de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.
- Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Directrices de Ordenación Territorial de Valladolid y su Entorno.
- Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, aprobada mediante Decreto 28/2010, de 22 de julio.

#### VI.1.1. LA NORMATIVA SOBRE INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES.

- La Ley de Carreteras (Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León), la Ley de Carreteras estatal (Ley 37/2015, 29 de septiembre, de carreteras) y el Reglamento de Carreteras (Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre, por el que se aprueba el

Reglamento General de Carreteras), regulan la limitación de usos y construcciones según tres franjas a lo largo de todo el recorrido de las carreteras. En lo que a la redacción de las Normas Urbanísticas interesa, cabe recordar las disposiciones que restringen los usos en la llamada "zona de Servidumbre" a aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización del organismo tutelar, y los que establezcan la "línea de edificación" como límite de prohibición para las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones. En las travesías serán las propias Normas las que establezca las distancias que deberán respetarse, pudiendo llegar a ser ésta inferior a la fijada en la propia Ley, siempre que lo autorice previamente a la Aprobación Inicial del citado instrumento de planeamiento, el organismo encargado del mantenimiento de la travesía.

En lo referente a las zonas de afección de las carreteras estatales dentro del término municipal, se estará a lo establecido en la Ley de Carreteras estatal (Ley 37 / 2015, 29 de septiembre, de carreteras), Ley de Carreteras de castilla y León (Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León) y el Reglamento de Carreteras (Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras de Castilla y León.

- Ley, 3/2009 de 6 de abril de Montes de Castilla y León y su revisión vigente desde 19 de Abril de 2015. También el Reglamento de Incendios Forestales decreto 3769/1972, redacción vigente 1 de julio 2001 (Art. 26) que regulan los márgenes de los Caminos Rurales, así como Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias y su revisión vigente desde 27 de Diciembre de 2009.

- El Reglamento de Líneas de Alta Tensión que establece la prohibición de arbolado y construcción de edificios a lo largo del recorrido de las líneas de alta tensión, hasta una distancia del tendido mínima de  $3+3v/100$  (siendo V la tensión en Kv).



- Ley 16 / 1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres y su revisión vigente desde 25 de Julio de 2013.
- Ley 9/2014, de 9 de mayo, Ley General de Telecomunicaciones y su revisión vigente desde 11 de Mayo de 2014.
- R. Decreto 1211 / 1990 de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres y su revisión vigente desde 22 de Noviembre de 2015.

#### VI.1.2. LA NORMATIVA SOBRE MEDIO AMBIENTE.

- El Reglamento sobre Incendios Forestales (23 de diciembre de 1972) y su revisión vigente, establece condiciones de aislamiento y distancia (500 m. mínimo) de los vertederos de basuras con respecto a zonas arboladas, debiendo preverse cortafuegos en todo el perímetro de las zonas señaladas a tal efecto.

- *El Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y su revisión vigente desde 1 de Enero de 2014 establece distintas medidas para la protección de los márgenes de ríos y arroyos, con la determinación de las distintas exigencias en función de las distancias al cauce; y el Decreto 2.508 / 1975 sobre "Previsión de daños por Avenidas", define las condiciones de las zonas afectadas por avenidas cuyo período de recurrencia sea de 50 años.*

Señalar que se cumplirá en todo momento e independientemente de la clasificación del suelo la legislación sectorial en materia de aguas, cumpliendo con lo establecido en los artículos 6 y 77 del Texto refundido de la Ley de Aguas, Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y a los artículos 9, 72 y 78 y siguientes del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el reglamento del dominio público hidráulico y su revisión vigente de 13 de Septiembre de 2015.

- Ley 3/95 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y su revisión vigente de 27 de Diciembre de 2009.

#### VI.1.3. LA NORMATIVA SOBRE AGRICULTURA E INDUSTRIA.

- El Real Decreto 378 / 1977 sobre "Régimen de Instalación, Tratado y Ampliación de Industrias", establece diversas limitaciones al régimen libre de instalación y ampliación, en función de condicionantes técnicos y de dimensión, complementando lo regulado en el "Reglamento de Actividades Molestas,...".

- Ley 1 / 2014, de 19 de marzo, Agraria de Castilla y León y su revisión vigente de 1 de Enero de 2016.

#### VI.1.4. LA NORMATIVA SOBRE SERVICIOS Y DOTACIONES LOCALES.

- La Ley de Régimen Local establece con carácter de obligación la prestación de una serie de servicios para los que el Planeamiento debería prever la ubicación de los locales apropiados.

- El Plan Hidrológico Nacional establece una dotación mínima de agua de 200 l / habitante / día.

- Ley 10 / 1990 de 15 de octubre del Deporte y su revisión vigente de 1 de Julio de 2015.

- Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria y su revisión vigente de 21 de Febrero de 2014, en el que se determina la distancia mínima respecto a los cascos urbanos y limita los usos adyacentes a cementerios.

#### VI.1.5. NORMATIVA SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL.

- Real Decreto 2329 / 1983 de 28 de julio, sobre protección a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano y su revisión vigente de 22 de Febrero de 1987.

- Orden de 30 de noviembre de 1983 sobre las áreas de rehabilitación integrada reguladas en el Real Decreto 2329 /1983.
- Ley 16 / 1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español y su revisión vigente de 28 de Mayo de 2015.
- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, relativo al régimen de conservación y protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León y su revisión vigente de 1 de Marzo de 2012.

#### VI.1.6. NORMATIVA AFECCIONES Y SERVIDUMBRES INSTALACIONES AERONÁUTICAS.

- Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea y su revisión vigente de 17 de octubre de 2014, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (B.O.E. nº204, de 25 de agosto), y por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (B.O.E. nº 118, de 17 de mayo).
- Artículo 8 del Decreto 584/72. Sobre la ejecución de cualquier construcción instalación (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción -incluidas las grúas de construcción y similares o plantación), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno,

#### VI.1.7. NORMATIVA SERVIDUMBRE DE PASO AÉREO DE ENERGÍA ELECTRICA.

- Art. 158 del R.D. 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica y su revisión vigente de 14 de Febrero de 2016.
- Punto 3 del Art. 162, mismo R.D.

- Cálculo de la proyección y distancia reglamentaria, según Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto 223/2008 y su revisión vigente de 23 de Mayo de 2010.
- Artículo 5 de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico y su revisión vigente de 28 de Diciembre de 2013.

## **VI. 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

### Directrices de Ordenación del Territorio de Valladolid y Entorno (DOTVaEnt)

La Consejería de Fomento, con fecha de 2 de Agosto de 2001, aprobó las Directrices de Ordenación del Territorio de Valladolid y su entorno (DOTVaEnt), donde se definen de forma pormenorizada los suelos que en el término urbano de Zaratán, deberán ser objeto de especial protección, y así mismo, se determinan los criterios en base a los cuales debe desarrollarse el resto de la superficie del término municipal.

El principal aspecto que definen las DOTVaEnt, que deberá ser tenido en cuenta por el planeamiento municipal, es la obligación de clasificar como suelo rústico de protección natural, los ámbitos que define como ASVE (áreas de singular valor ecológico) y las "cuestas y laderas", y "zonas de servidumbre" de cursos de aguas, previo análisis y diagnóstico de la situación actual de las mismas. Estas zonas se encuentran delimitadas en el plano de la memoria de sostenibilidad ambiental ISA 01, y se trasladan a los planos de clasificación del Término.

## **VI. 3. AFECCIONES SECTORIALES**

### **CARRETERAS**

El término municipal se ve afectado por las siguientes carreteras estatales:

- **Autovía A-62, p.k. 128**
- **N-601, p.k. 193+870 a 195+750**
- **A-60, desde p.k. 0 a 2**

Para estas infraestructuras se atenderá a los principios marcados en la Ley de Carreteras (Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León), la Ley de Carreteras estatal (Ley 37/2015, 29 de septiembre, de carreteras) y el Reglamento de Carreteras (Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras), regulan la limitación de usos y construcciones según tres franjas a lo largo de todo el recorrido de las carreteras, y que se desarrolla en los apartados correspondientes de la normativa 9.1.B.

## **AGUAS**

### **AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO**

La red hidrográfica del municipio de Zaratán está definida por el **Arroyo Madre**, al norte del cual se sitúa el sector de Suelo Urbanizable 15.

La Administración que ostenta las competencias sobre estos cursos de agua es la Confederación Hidrográfica del Duero, por lo que a la hora de definir sus afecciones se estará a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y su revisión vigente desde 1 de Enero de 2014.

## **PATRIMONIO**

Este apartado se encuentra detallado en el Catálogo de Bienes Protegidos de las Normas Urbanísticas.

## **MEDIO AMBIENTE**

Según informe de la Unidad de Ordenación y Mejora del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Valladolid, las afecciones al Medio Natural a tener en cuenta son:

### **Vías Pecuarias:**

- Colada del Camino Real de Valladolid a Castrodeza
- Cañada Real de Merinas
- Parcela reemplazo Pol. 4, par. 5

Estos terrenos forman parte del dominio público y será de aplicación la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, en cuanto a los usos compatibles y complementarios y respetando los límites de la vía pecuaria que será clasificada como Suelo Rústico de Protección Natural.

### **Terrenos forestales:**

- Monte gestionado 8267033, deberá estar clasificado como Suelo Rústico de Protección Natural.
- Parcelas 5123, 5125, 5127, 5128, 5129 del S.16 y parcelas 5133 y 5134 de S.23, deberán destinarse a espacios libres públicos.

Será de aplicación la Ley 43/2003, de 21 de noviembre de Montes y su modificación, Ley 10/2006, de 28 de abril, y la legislación autonómica Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León.

En zonas colindantes a terrenos forestales, es preciso tener en cuenta lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo. Además, para las naves industriales, se tendrá en cuenta el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

**Cauces:**

Se aplicará lo dispuesto en el apartado de afección del dominio hidráulico antes citado.

**NORMA TÉCNICA URBANÍSTICA SOBRE EQUIPAMIENTO COMERCIAL DE CASTILLA Y LEÓN**

En cumplimiento de la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, aprobada mediante Decreto 28/2010, de 22 de julio, será compatible el uso comercial en los sectores con uso predominante residencial en planta baja de los edificios residenciales plurifamiliares y terciarios.

En lo concerniente a la implantación de grandes establecimientos comerciales individuales o colectivos con una superficie de venta al público igual o superior a 2.500 metros cuadrados, este planeamiento general no contempla su previsión, por tanto, en el caso de que se pretenda su implantación deberán ajustarse al art. 3 y siguientes de la citada Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.