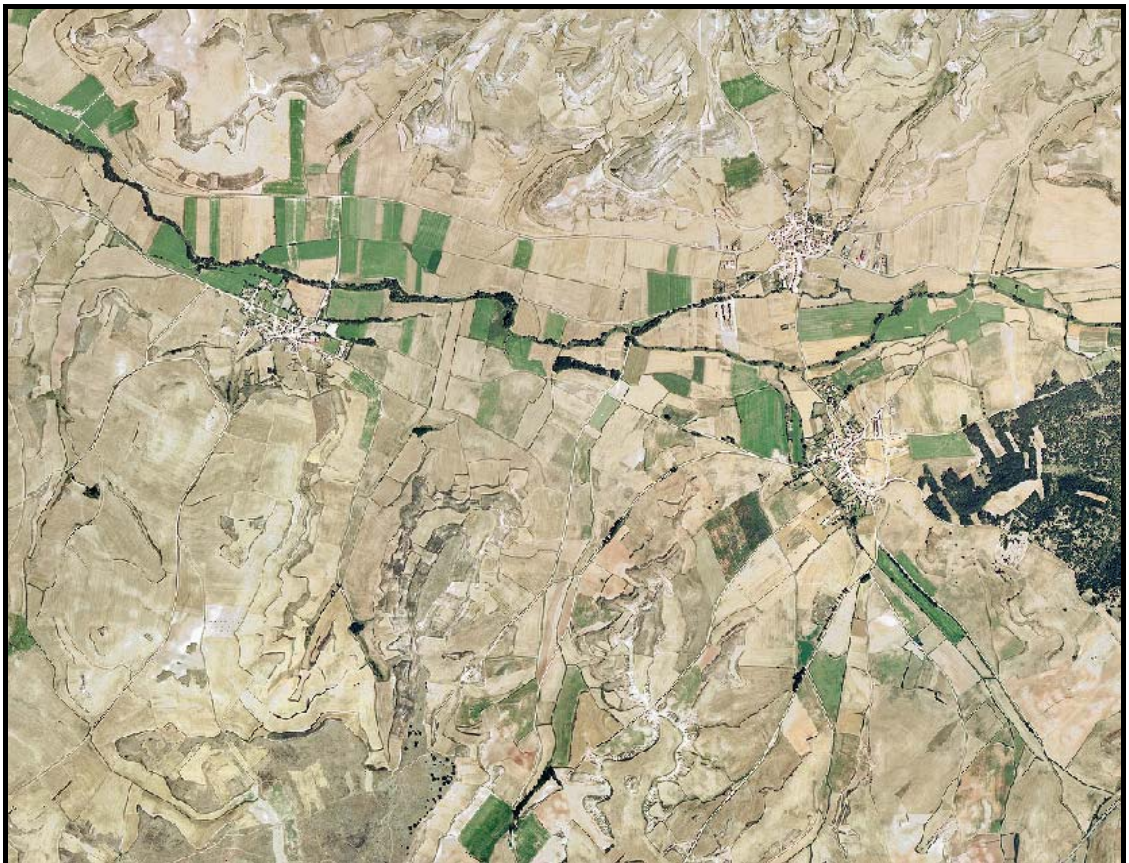


*REVISION NORMAS URBANISTICAS DE
CAYUELA*

VOLUMEN I: INFORMACION URBANISTICA



TITULO I. MEMORIA.

CAPITULO 1. INTRODUCCION.

- 1.1.- SITUACION Y ANTECEDENTES.
- 1.2.- ANALISIS DE LA INFORMACION.

CAPITULO 2. DISPOSICIONES GENERALES.

- 2.1.- PLANEAMIENTO PROPUESTO.
- 2.2.- FINES Y OBJETIVOS DE SU PROMULGACION.
- 2.3.-.ENCUADRE LEGAL.
- 2.4.- AMBITO DE APLICACIÓN.
- 2.5.- VIGENCIA.
- 2.6.- PROPUESTAS DE PLANEAMIENTO.
- 2.7.- PROPUESTAS DE GESTION.
- 2.8.- DOCUMENTACION.

**CAPITULO 3. CLASIFICACION DEL SUELO, REGIMEN Y DESARROLLO
DEL SUELO.**

- 3.1.- CLASIFICACION DEL SUELO.
 - 3.1.1.- SUELO URBANO.
 - 3.1.2.- SUELO URBANIZABLE.
 - 3.1.3.- SUELO RÚSTICO.
- 3.2.- REGIMEN DEL SUELO.
 - 3.2.1.- REGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.
 - 3.2.2.- REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.
- 3.3.- DESARROLLO DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.
 - 3.3.1.- DESARROLLO DEL SUELO URBANO.
 - 3.3.2.- DESARROLLO DEL RUSTICO.
- 3.4.- FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SUELO.
 - 3.4.1.- PLANES ESPECIALES.
 - 3.4.2.- PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN.
 - 3.4.3.- PLANES PARCIALES.
 - 3.4.4.- ESTUDIOS DE DETALLE.
- 3.5.- GESTIÓN URBANISTICA.
 - 3.5.1.- UNIDADES DE ACTUACIÓN.
 - 3.5.2.- SISTEMAS DE ACTUACION.
 - 3.5.3.- PROYECTOS DE ACTUACIÓN.
 - 3.5.4.- PROYECTOS DE URBANIZACION.

3.5.5.- CONVENIOS URBANISTICOS.

3.6.- PARCELACIONES.

3.6.1.- PARCELACIONES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

3.6.2.- PARCELACIONES EN SUELO RÚSTICO.

3.7.- USOS Y OBRAS PROVISIONALES.

3.8.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.

3.9.- SUPERFICIES.

TITULO I: MEMORIA

CAPITULO 1: INTRODUCCION

1.1.- SITUACION Y ANTECEDENTES

1. 1.1.- OBJETO DEL PROYECTO.

El documento de Revisión pretende ser el reflejo fiel de los dispuesto tanto en la Ley 5/99, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, como del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero), estructurando la documentación con la estructura exigida por el art. 130 de dicho Reglamento.

Así pues, en primer lugar se han incluido los **documentos de información, análisis y diagnóstico** necesarios para servir de soporte a las determinaciones de las Normas.

En segundo lugar, se incluye la **memoria vinculante**, que pretende justificar la propuesta de ordenación elegida como modelo territorial.

En tercer lugar, se recogen los planos de ordenación, dividido en dos grandes apartados: los que regulan el núcleo de Cayuela, y los del núcleo de Villamiel de Muño. Dentro de cada uno, se clasifican de la misma manera para ambos y en las mismas escalas, con estricta sujeción a los datos y clasificaciones de suelo que reglamentariamente se exigen.

En cuarto lugar, se incluyen el Catálogo de bienes que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados.

1.1.2.- EL DOCUMENTO.

El presente documento constituye la Información Urbanística de la Revisión a las Normas Urbanísticas Municipales de Cayuela, que incluye la localidad de Villamiel de Muño.

1.1.3.- EQUIPO REDACTOR.

Se redacta el presente documento por la empresa Arcadia S. L.

1.1.4.- PREAMBULO.

Se ha realizado el presente documento para la aprobación inicial consistente en una toma de datos y un análisis exhaustivo de los distintos aspectos relativos al territorio, historia, población, actividades, edificación, etc., del Término Municipal de Cayuela que consta de los siguientes núcleos urbanos:

- CAYUELA

■ VILLAMIEL DE MUÑO

El objeto de esta investigación es conocer el lugar para lograr dar respuestas a través del planeamiento urbanístico, a las necesidades comunitarias de ambas localidades, en su conjunto y en las individualidades que las conforman.

1.1.5. - PLANEAMIENTO VIGENTE.

El planeamiento vigente en el Municipio son Las Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas definitivamente por el 15 de julio de 1.992, y publicadas en el Boletín Oficial de Castilla y León el 07 de agosto de 1.992; y la Modificación Puntual a las Normas Subsidiarias aprobada definitivamente con fecha 31 de octubre de 2.000 y publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León el 20 de noviembre de 2.000. A todo esto debemos añadir la Normativa de Ordenación del Territorio de Castilla y León:

- Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León. (10/1998).
- Ley de Urbanismo de Castilla y León. (LUCyL 5/1999).
- Real Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

1.1.6. - EMPLAZAMIENTO PROVINCIAL.

1.1.6.a. - Datos del Municipio:

a1.-Situación: El Municipio de Cayuela está ubicado en la zona suroeste de la provincia próximo a la capital burgalesa. Consta de dos núcleos urbanos, Cayuela y Villamiel de Muño.

Cayuela se encuentra a 13 km de Burgos y Villamiel a 11 km. La vía de comunicación es la carretera comarcal, (BU-1003).

a2.-Superficie: La superficie del término municipal es de 1.357 has. De las que 550 has pertenecen a Cayuela y 807 has a Villamiel de Muño.

a3.-Población: Los principales problemas estructurales se producen por el despoblamiento acelerado del municipio que fue paralelo al crecimiento acelerado de Burgos capital y al desarrollo del Polo de Promoción y Desarrollo.

La evolución de la población referida al término municipal de Cayuela, obtenida del Instituto Nacional de Estadística y correspondiente a los censos oficiales del 2004, pone de manifiesto una ausencia absoluta de crecimiento. El número de habitantes apenas ha variado en el último decenio, siendo 117 los censados en 1996, frente a los 130 en 2004.

A Cayuela corresponden 78 habitantes y a Villamiel de Muño 62, llegando en verano a triplicarse.

De esta población 73 son hombres y 57 mujeres.

Densidad:

	SUPERFICIE (KM ²)	POBLACIÓN (HAB.)	DENSIDAD (HAB/ KM ²)
CAYUELA	5,50	78	14,18
VILLAMIEL DE MUÑO	8,07	62	7,68

a4.-Entidades locales de que consta: Cayuela y Villamiel de Muño.

a5.-Características Físicas y Geográficas: Terreno con ligeras ondulaciones, con altitudes entre los 820 m.

Longitud: oeste 3°50

Latitud: norte 42°16

a6.-Climatología: El clima en el entorno de la zona de estudio es Mediterráneo, pasando de templado a fresco al avanzar en dirección Este-Oeste. La temperatura media anual es de 8-12° C, siendo la temperatura media del mes más frío de 1-3° C y la del mes más cálido 16-21° C.

La duración media del período de heladas es de 8 meses, y la del período seco es de 2 a 4 meses (desde finales de Mayo a finales de Septiembre). El verano es breve, alcanzando máximos de temperatura en Julio y Agosto. La escarcha es frecuente en invierno, acentuándose su densidad por la aparición de nieblas.

La precipitación media anual es de 500-800 mm. Las mayores precipitaciones se producen en primavera y otoño, seguidas del invierno en las que suelen ser de nieve. El mínimo corresponde a los dos meses de máximas temperaturas; durante los cuales, las precipitaciones pueden ser nulas, salvo las debidas a tormentas puntuales.

a7.-Geología y geomorfología: La zona de estudio se encuentra situada en la zona oriental de la Cuenca del Duero, en su límite con la Cordillera Ibérica. Administrativamente, forma parte de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, perteneciendo íntegramente a la provincia de Burgos.

Los materiales presentes en el municipio próximos a los cauces son de origen Cuaternario; el resto pertenecen al Terciario, más concretamente al Mioceno.

Entre los materiales terciarios hay arcillas, areniscas, conglomerados, calizas, margas y dolomías, dándose cambios de facies entre la Facies Santa María del Campo y la Facies Tordomar que en algunas zonas pasa a ser Facies Cuestas formando los páramos.

En cuanto a los materiales cuaternarios, se depositan dando lugar a los fondos de valles, conos de deyección y coluviones. Éstos están formados por arcillas, limos, arenas y cantos. Todos estos materiales se encuentran entorno al cauce del río Ausines y de otros cauces menores.

La altitud se sitúa en torno a los 700-950 m, generándose un relieve escalonado que une los páramos con los valles generados por la incisión de los cauces fluviales. Las pendientes son muy pronunciadas debido a la fuerte incisión de los cauces. La red fluvial tiene una forma mixta por ser dendrítica y paralela.

La acción de los agentes externos es la que forma las diferentes formas de modelado. Dentro de las formas fluviales encontramos conos de deyección, fondos de valle, llanuras aluviales, incisión vertical y manantiales. Las formas gravitacionales están presentes en forma de coluviones. Incluso encontramos formas kársticas y poligénicas al Sur del Término, aunque apenas se vea afectado.

Los sedimentos se encuentran dispuestos horizontalmente generando un relieve escalonado desde el páramo hasta los valles. Este relieve está mal conservado debido a la fuerte actividad agrícola.

a8.-Edafología: En el entorno de la zona, los suelos más frecuentes son los pardo calizos sobre material no consolidado. Su perfil es A/(B)/C de mediana evolución. Se trata de un suelo de color gris, con poca materia orgánica que a 30 cm de la superficie está formado por material calizo. Por lo general, la roca madre es caliza. Son suelos de vocación forestal de baja fertilidad, poco espesor y normalmente pedregosos. Por lo general, suelen aprovecharse para cultivo a pesar de sus limitaciones.

En las proximidades al río Ausines, donde se encuentran los sedimentos cuaternarios, los suelos son aluviales. Poco modificados y ricos en materia orgánica en el horizonte A. La roca madre está formada por los aluviones. Son suelos fértiles, por lo que tienen gran interés agrícola.

Las clases agrológicas determinan la capacidad del suelo para la implantación de vegetación, ya sea para uso agrícola o forestal, de modo que se obtenga el máximo rendimiento sin perjudicar las características de ese suelo. Las más frecuentes en Cayuela son las clases II y la III, que son las que mejores suelos tienen, apareciendo en las vegas de los ríos, principalmente.

a9.-Hidrología: Hidrológicamente, pertenece a la Cuenca del Duero, sector Nordeste, cuya red está formada por el río Arlanzón y sus afluentes por el margen izquierdo entre los que se encuentra el Ausines, río que atraviesa el Término por el Norte. En este río desembocan otros arroyos de pequeña importancia con caudal irregular o inexistente.

La zona se encuentra sobre el acuífero nº 8, denominado Terciario detrítico central del Duero. Y la unidad hidrogeológica que incluye la zona es la Región Central del Duero, encontrando dos tipos de acuíferos: las calizas de los páramos con escasa importancia y poco explotados; y los acuíferos aluviales asociados a los depósitos de ríos y arroyos que en ocasiones por la actividad agrícola pueden estar contaminados por nitratos.

a10.-Flora y fauna: En este Municipio no hay ZEPAs, ni LICs, ni ninguna otra figura de protección especial.

FLORA

La zona pertenece a la provincia Carpetano-Ibérica-Leonesa, sector Ibérico-Soriano, piso bioclimático supramediterráneo.

La vegetación potencial, según Rivas Martínez, es la encina (*Quercus ilex*) y el quejigo (*Quercus faginea*). En la ribera del río Ausines, el aliso (*Alnus glutinosa*) sería la especie predominante.

En la actualidad, la zona tiene una alta influencia antrópica. La concentración parcelaria ha hecho que el empleo de maquinaria haya reducido las pendientes. Los cultivos de secano ocupan la superficie más extensa, especialmente el barbecho semillado. En las fincas abandonadas, la vegetación es escasa con especies herbáceas anuales cuyo aprovechamiento es el pastoreo.

Las excepciones al cultivo aparecen al Este de Villamiel, donde hay una mancha de bosque de roble (*Quercus robur*) abierto en algunas zonas, llegando incluso a presentar en su interior, pequeñas parcelas de cultivos de secano y zonas degradadas ocupadas por matorral.

La vegetación de ribera muy reducida, limitándose a la zona más próxima al cauce del río. Está compuesta por chopos (*Populus sp*) en su mayor parte, aunque se pueden encontrar algunos sauces (*Salix alba*). El acompañamiento son plantas espinosas en su mayoría, como las zarzamoras (*Rubus sp*) y los rosales silvestres (*Rosa sp*).

También hay algunas parcelas empleadas para regadío en las proximidades del río y algunas huertas familiares.

FAUNA

La presencia de fauna en la zona está muy ligada al tipo de vegetación existente en ella; por lo tanto, la fauna predominante será aquella relacionada con los cultivos; aunque también habrá fauna de ribera en las proximidades al río Ausines; y fauna de biotopo forestal, especialmente en el monte próximo a Villamiel.

Las especies que prefieren terrenos cultivados y grandes zonas cerealistas tienen mayor extensión de terreno, presentando una fauna antropófila; mientras que aquellas que precisen de vegetación más densa tendrán dificultades para desplazarse debido a la falta de corredores entre las diferentes formaciones vegetales. El ecosistema de los cultivos es más simple y pobre que el ecosistema del bosque de quejigos. Las especies presentes con algún grado de amenaza ya sea a nivel nacional o provincial; siendo el máximo obtenido el de “vulnerable”; son la cigüeña blanca, el azor, el gavián, el halcón peregrino, la perdiz roja, la paloma zurita, la tórtola común, el mochuelo, el martín pescador, el topo ciego, los murciélagos grande y pequeño de herradura, el murciélago ratonero enano, y el gato montés.

En cuanto a la fauna del río, no hay ninguna especie amenazada. Sin embargo, aunque el cangrejo y la trucha se clasifican a nivel nacional como especies no amenazadas, la realidad es que las enfermedades (como la aphanomicosis del cangrejo), la presión de los pescadores, la degradación de las riberas y calidad del agua han provocado una fuerte reducción de sus poblaciones en los ríos.

Algunas de las especies amenazadas, e incluso alguna de las que se encuentran entre las no amenazadas según el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas, se encuentran incluidas en los anexos de legislación internacional de conservación y protección; como por ejemplo, el sapo partero en la Directiva Hábitats, o los murciélagos incluidos en un programa Life para su conservación.

1.1.6.b.- Enumeración de los elementos de interés existentes relacionados con el Camino, según los núcleos urbanos y los sectores rurales considerados:

- Documentación anexa aportada en el catálogo.

1.1.7.- ECONOMIA.

Las actividades fundamentales del municipio son fundamentalmente de trabajos en Burgos capital, las de carácter agrario, y de explotaciones ganaderas intensivas.

Actualmente las principales producciones agrícolas se centran en remolachas, cereales, patatas y girasol.

Desde el punto de vista ganadero las explotaciones intensivas de ovino tanto para leche como carne, así como algún rebaño de ovino en régimen extensivo.

1.1.8.- PROPUESTA PLANEAMIENTO.

Se hace preciso el revisar a este municipio su planeamiento propio, que posibilite una ordenación racional de las edificaciones que se realizan en el mismo, teniendo en cuenta las ya construídas, así como la asignación de unos usos a cada terreno concreto, con definición de las compatibilidades posibles y de unas zonas de protección, que permitan el crecimiento de sus núcleos y de los barrios de que se componen de la manera más acorde posible con las condiciones físicas y medioambientales de su territorio.

Pocediendo así mismo a catalogar y proteger los elementos arquitectónicos de interés artístico e histórico con los que cuenta el municipio.

Se ha recogido documentación del:

- Ministerio de Educación y Cultura, listado de Bienes de Interés Cultural;
- Normas Urbanísticas Municipales de Planeamiento Municipal con Ambito Provincial, listado de Bienes Declarados o incoados Monumentos, Conjuntos

Históricos o Areas Arqueológicas, Vías Pecuarias; Suelos no urbanizables;

- Inventario Arqueológico del término Municipal de la Consejería de Educación y Cultura, de la Junta de Castilla y León. esta idea, la Junta de Castilla y León, por medio de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

1.2.- ANALISIS DE LA INFORMACION

Del estudio de la realidad física, económica y social del municipio, contenida en la información realizada, cabe destacar los siguientes aspectos, que tienen en cuenta en la redacción del documento normativo.

- Relativa proximidad a la capital Burgos, lo que plantea la posibilidad de crear lo que en el urbanismo moderno se ha denominado “ciudad-dormitorio”, y en mayor cuantía “segunda residencia” de veraneantes o hijos del pueblo, dado que la necesidad de mayor dotación residencial en función del crecimiento del censo motivado por un crecimiento industrial está muy cuantificado y es mínimo, aunque se advierte la presencia de ciertos movimientos económicos que conllevarían la implantación de industrias primarias.

- El Término presenta un predominio de las actividades dedicadas al cereal de secano, con tamaños medios de parcelas en secano.

- Población estabilizada, con un ligero aumento en los últimos años, con existencia de gran proporción de personas mayores de 60 años.

- Núcleo urbano principal con un casco antiguo muy determinado y alineaciones definidas, con edificaciones de tipologías y alturas regulares, generalmente de dos plantas y algunas con desván.

- Proceso constructivo de renovación de inmuebles en el interior del casco antiguo, existiendo un número importante de edificaciones vacías.

- Ambos núcleos urbanos poseen en la actualidad mucha demanda de edificación.

- Edificios y elementos de interés histórico artístico y ambiental en número significativo, así como un inventario arqueológico que se recogen en las fichas adjuntas a estas normas.

- Actividad económica basada en la agricultura lo que ha propiciado la construcción de naves de almacenamiento, debiéndose considerar el establecimiento de otras nuevas, como soporte a esta actividad.

- Existencia de alguna industria y expectativas ocasionales de implantación de otras nuevas, para lo que se deberá prever un suelo capaz de contener este uso.

- Terreno productivo desde el punto de vista agrícola, con poco suelo de regadío, predominando el de secano.

- Infraestructuras insuficientes en general. Las redes agua potable y de saneamiento precisan una modernización y ampliación. Red de electrificación normal y de

alumbrado público insuficiente y pavimentación insuficiente.

- Dotaciones y equipamiento comunitario suficiente y en buen estado de conservación.

- Presupuesto municipal bajo, en relación con el número de habitantes.

CAPITULO 2: DISPOSICIONES GENERALES

2.1.- PLANEAMIENTO PROPUESTO

A la vista de las condiciones urbanísticas del municipio, de las que se deducen la necesidad, aunque reducida, de creación de nuevo suelo para usos residenciales y la potenciación de manera importante del existente para usos industriales, se estima como el planeamiento más idóneo al caso el de las Normas Urbanísticas Municipales, de las previstas en los artículos 43 y 10 a 16 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999, de 8 de Abril). Tienen por objeto establecer la ordenación general para todo el suelo urbano consolidado, así como en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado en los que se considere oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

De acuerdo con el artículo 50 de la vigente Ley de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCyL), las Normas Urbanísticas Municipales, podrán ser elaboradas por las Administraciones públicas y por los particulares, pero la competencia para su aprobación corresponde exclusivamente a las primeras.

2.2.- FINES Y OBJETIVOS DE SU PROMULGACION

De acuerdo con el artículo 33.2.b) de la LUCyL las Normas Urbanísticas Municipales son obligatorias en los municipios que no cuenten con Plan General de Ordenación Urbana.

Al carecer el Término Municipal de Cayuela de Plan General, son fines y objetivos de la promulgación de estas Normas, la creación de un marco adecuado que posibilite el desarrollo urbanístico ordenado de su término municipal, con el establecimiento concreto de las posibilidades edificatorias y los usos admisibles en cada terreno, el señalamiento de las determinaciones reguladoras del planeamiento parcial, la catalogación y protección de su patrimonio edificado y la preservación del proceso edificatorio en el territorio que cuente con especiales valores naturales, paisajísticos, agrícolas o forestales, todo ello conforme a lo dispuesto en la vigente LUCyL y demás artículos en vigor del Reglamento de Urbanismo, en virtud del Real Decreto 22/2004.

2.3.- ENCUADRE LEGAL

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales se redactan dentro del marco legal definido por la Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/ 1999, de 8 de abril, el Real Decreto 22/2004 de Urbanismo de Castilla y León, así como el resto de la

normativa general y sectorial que tenga incidencia en los diferentes aspectos que se contemplan en las Normas.

2.4.- AMBITO DE APLICACION

Estas Normas Urbanísticas Municipales serán de aplicación a la totalidad del territorio comprendido en el término municipal de Cayuela.

2.5.- VIGENCIA

Las Normas Urbanísticas Municipales tendrán vigencia indefinida.

La alteración de su contenido podrá llevarse a cabo mediante la revisión de las mismas o la modificación puntual de alguno de sus elementos.

Por revisión de las Normas se entiende la adopción de nuevos criterios respecto de la ordenación del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación establecida, o por el agotamiento de su capacidad.

En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones de las Normas, se considerarán como modificaciones de las mismas, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo. Dichas modificaciones seguirán las disposiciones existentes para la tramitación y aprobación de las Normas.

2.6.- PROPUESTAS DE PLANEAMIENTO

De acuerdo con el diagnóstico resultante de la información, se acomete la clasificación del suelo, de tal manera que se recogen, con los criterios marcados por la LUCyL, los núcleos de población existentes como suelo urbano. Así, tendremos los núcleos urbanos de Cayuela y de Villamiel de Muño.

Se determinan unos bordes claros y ajustados, de tal manera que se fomente la edificación al interior de estos núcleos, que cuentan con varios solares sin edificación y numerosas casas vacías, propiciando la colmatación de estos espacios, con el consiguiente ahorro de tendido de nuevos servicios urbanísticos.

En el interior de los núcleos urbanos se establecen unas determinadas áreas homogéneas en cuanto a la tipología y los usos edificatorios, señalándolas unas ordenanzas de edificación diferente para cada una, recogiendo sus rasgos más característicos.

Se protegen los elementos recogidos por la JCyL como bienes de interés histórico artístico y los yacimientos arqueológicos.

Se propugna el crecimiento de ambos núcleos urbanos de forma controlada y siempre entorno a la trama urbana primitiva para la ampliación de casco y siguiendo

las vías de comunicación y el límite del suelo urbano para la creación de suelo urbanizable delimitado de tipo residencial para vivienda unifamiliar con tipología aislada, adosada y prohibida en hilera, según los distintos sectores e industrial en sectores más alejados del núcleo y junto a vías de comunicación rápidas o caminos de concentración.

Se mantienen, por lo general, las alineaciones existentes en el casco consolidado y de mayor antigüedad en ambos núcleos de Cayuela y Villamiel de Muño, modificándose sólo en casos de imperiosa necesidad por ocasionar dificultades al tránsito rodado y para dar a los viales de distribución la lógica continuidad que precisan.

Se ordenan, mediante el establecimiento de nuevas alineaciones, las zonas a medio consolidar que existen en los bordes del casco (zonas semiconsolidadas) y en zonas puntuales del casco viejo en el que existen solares sin edificar, edificios en ruina ó manzanas sin consolidar.

Se crea un catálogo con diferentes inmuebles y elementos a proteger, con tres distintos niveles de protección: integral, estructural y ambiental.

2.7.- PROPUESTAS DE GESTION

Se intenta establecer una gestión fácil y que permita en lo posible las actuaciones de manera individualizada e inmediata, con el señalamiento, cuando es posible, de los nuevos viales con alineaciones a ambos lados de los linderos de las fincas, al objeto de que no sea estrictamente necesario el establecimiento de unidades de actuación.

Así mismo, se permite la consolidación de los equipamientos existentes y se facilita, mediante los usos autorizados en las ordenanzas, la implantación de otros nuevos que se puedan establecer, evitando además en lo posible, las situaciones de fuera de ordenación.

2.8.- DOCUMENTACION

Estas Normas, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 51 LUCyL, contendrán los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, que se especificarán reglamentariamente. Incluirán obligatoriamente una Memoria de carácter vinculante comprensiva de los objetivos y propuestas generales del instrumento.

CAPITULO 3: CLASIFICACION, REGIMEN Y DESARROLLO DEL SUELO.

3.1.- CLASIFICACION DEL SUELO.

Del estudio de la información recogida, así como de las necesidades y expectativas del municipio, se ha establecido una primera clasificación y una posterior calificación urbanística del suelo. De esta manera, se han considerado las tres clases de suelo que deben de figurar en unas Normas Urbanísticas Municipales de este tipo:

- a).- Suelo urbano

- b).- Suelo urbanizable
- c).- Suelo rústico.

3.1.1.- SUELO URBANO.

Como suelo urbano se han recogido, según lo dispuesto en el artículo 11 de la LUCyL, los terrenos que por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica tales que posean las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir o los que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos la mitad de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que se establece, o los terrenos urbanizados conforme al planeamiento urbanístico.

Así, se han considerado como suelo urbano los dos núcleos existentes: Cayuela y Villamiel de Muño, con las delimitaciones que aparecen en los planos correspondientes.

3.1.2.- SUELO URBANIZABLE.

Cabe señalar que cuando hablamos de suelo urbanizable nos estamos refiriendo en el caso de este municipio a suelo urbanizable delimitado.

Se ha considerado, de acuerdo con el artículo 13 de la LUCyL, varias áreas de suelo urbanizable delimitado, que incluye los terrenos que este planeamiento declara adecuados para ser urbanizados, destinada a uso residencial y de equipamiento situados en los términos de Cayuela y Villamiel de Muño, en unas zonas llanas y próximas a los núcleos urbanos, al objeto de recoger las ligeras expectativas de crecimiento de este uso existente en el municipio e industriales situadas en unas zonas igualmente llanas y próximas a vías de comunicación rápidas pero separadas de los cascos urbanos.

Por así establecerlo la Ley, tendrán la condición de suelo urbanizable los terrenos que no puedan ser considerados como suelo urbano o como suelo rústico. El artículo 14 de la LUCyL establece dos categorías de suelo urbanizable: SURble. delimitado y SURble. no delimitado, de las cuales es la primera de ellas la que vamos a tener en cuenta para este municipio. Según la definición de la Ley esta clase de suelo está constituida por los terrenos cuya transformación en suelo urbano se considere adecuada a las previsiones del planeamiento urbanístico, y que a tal efecto se agruparán en ámbitos denominados sectores.

3.1.3.- SUELO RÚSTICO.

Pertencen a esta clase de suelo, según el artículo 15 de la LUCyL, los terrenos que deban ser preservados de su urbanización, entendiéndose como tales los espacios sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización; terrenos con valores naturales, culturales o productivos; terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos; y los terrenos inadecuados para su urbanización.

La LUCyL establece en su artículo 16 una serie de categorías de suelo rústico de entre

las que tendremos en cuenta las siguientes:

- a) Suelo rústico común.
- b) Suelo rústico de entorno urbano.
- c) Suelo rústico con asentamiento tradicional: constituido por los terrenos que se estima necesario proteger para preservar formas tradicionales de ocupación humana del territorio.
- d) Suelo rústico con protección agropecuaria.
- e) Suelo rústico con protección de infraestructuras.
- f) Suelo rústico con protección cultural.
Constituido por los terrenos a proteger por su valor arqueológico.
 - Area de protección INTEGRAL: yacimientos arqueopaleontológicos declarados B.I.C., con categoría de Zona Arqueológica.
 - Area de protección PREVENTIVA: áreas en las que se prevé la aparición de estigmas y restos materiales de índole arqueológica y en los que se produzcan hallazgos casuales.
- g) Suelo rústico con protección natural.
Constituido por los terrenos que estas Normas Urbanísticas Municipales estimen necesario proteger por sus valores naturales o bien a fin de proteger el suelo, las aguas subterráneas, la fauna y la flora.
- h) Suelo rústico con protección especial, constituido por los terrenos amenazados por riesgos naturales incompatibles con su urbanización.

3.2.- REGIMEN DEL SUELO

3.2.1.- REGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DELIMITADO.

Según lo establecido en los artículos 17 y 18 para suelo urbano 19 y 20 para suelo urbanizable, de la LUCyL, se establecen una serie de deberes y limitaciones para los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio en las condiciones previstas en el planeamiento y en la legislación urbanística.

En virtud de lo establecido en el artículo 21 de la LUCyL, el instrumento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos podrá señalar plazos para el cumplimiento de estos deberes; en su defecto el plazo será de ocho años desde la aprobación definitiva del instrumento.

La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

SUELO URBANO

Deberes en suelo urbano:

1. En **suelo urbano consolidado** los propietarios deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar. Esta condición de solar viene definida en el artículo 22 de la LUCyL como las

superficies de suelo urbano legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico y que cuentan con acceso por vía pavimentada abierta al uso público.

2. En **suelo urbano no consolidado** deberán:
 - a) Costear los gastos de urbanización para que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.
 - b) Ceder gratuitamente la Ayuntamiento los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas.
 - c) Equidistribuir las cargas y beneficios derivados del planeamiento.
 - e) Edificar los solares en las condiciones y plazos que señalen el planeamiento y la licencia urbanística preceptiva.

El cumplimiento de estos deberes, determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas, con los siguientes derechos:

1. A completar la urbanización, o dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento, para que alcance la condición de solar. A edificar estos solares en las condiciones que en cada caso establezca la LUCyL y el Planeamiento Urbanístico.
2. A materializar el aprovechamiento que les corresponda.
 - a) En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento real, resultante de aplicar directamente a la parcela las determinaciones del planeamiento urbanístico.
 - b) En suelo urbano no consolidado, municipios como es el de Revilla del Campo con población inferior a 20.000 habitantes, el que resulte de aplicar a los terrenos el aprovechamiento
3. En suelo urbano consolidado, los propietarios materializarán su aprovechamiento directamente sobre sus parcelas o previa normalización de fincas.
En suelo urbano no consolidado, sobre las parcelas que resulten de la nueva ordenación o mediante compensación económica.

El ejercicio de estos derechos requiere:

- La previa aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos y, en su caso, del instrumento de gestión urbanística exigible.
- La obtención de licencia urbanística.

Art.36 LUCyL. Sostenibilidad y protección del medio ambiente.

Apartado c).

- **Suelo urbano consolidado:**
el aprovechamiento máximo será 100 viviendas ó 15.000 m2 construidos por hectárea.
- **Suelo urbano no consolidado:**
el aprovechamiento máximo será 30 viviendas ó 5.000 m2 construidos por hectárea.

SUELO URBANIZABLE

Deberes en suelo urbanizable:

1. En **suelo urbanizable delimitado** los propietarios tendrán la obligación de cumplir los deberes definidos en el artículo 18 LUCyL para el suelo urbano no

consolidado y que se acaban de definir en el apartado anterior.

2. En **suelo urbanizable no delimitado**, los propietarios tendrán la obligación de cumplir los deberes y respetar las limitaciones establecidas en el artículo 24 y siguientes de la LUCyL para el suelo rústico y que se especificará en el apartado dedicado a esta clase de suelo (apart. 3.2.2 de este documento).

Cumpliendo estos deberes se adquieren los siguientes **derechos**:

1. El suelo urbanizable delimitado, con ordenación detallada tendrá los mismos derechos definidos anteriormente para el suelo urbano no consolidado, si bien el aprovechamiento susceptible de apropiación por los titulares será el que resulte de aplicar a los terrenos el 90% del aprovechamiento medio del sector, debiendo cederse el otro 10% al Ayuntamiento.
2. En suelo urbanizable delimitado, sin ordenación detallada, los derechos son:
 - a) A promover la urbanización de sus terrenos, presentando al Ayuntamiento en Plan Parcial que establezca la ordenación detallada del sector.
 - b) Excepcionalmente podrán autorizarse usos provisionales que no estén prohibidos en el planeamiento urbanístico.
3. En suelo urbanizable no delimitado:
 - a) A disponer de sus terrenos conforme a la naturaleza rústica.
 - b) A promover la urbanización de sus terrenos, presentando al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca su ordenación detallada.

***Art.36 LUCyL. Sostenibilidad y protección del medio ambiente.
Apartado c).***

• ***Suelo urbanizable:***

El aprovechamiento máximo será 30 viviendas ó 5.000 m2 construidos por hectárea.

3.2.2.- REGIMEN DE SUELO RUSTICO.

Según el artículo 23 de la LUCyL los terrenos clasificados como suelo rústico no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

De cualquier forma podrán autorizarse los siguientes usos excepcionales:

Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, ó cinegéticas.

- a) Actividades extractivas.

- b) Obras públicas e infraestructuras.
- c) Construcciones e instalaciones propias de asentamientos tradicionales.
- d) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada y que no formen núcleo de población.
- e) Rehabilitación, reforma o ampliación de las construcciones e instalaciones existentes no declaradas fuera de ordenación.

Estos usos podrán ser autorizados directamente por los Ayuntamientos.

Podrán también autorizarse, por la Comisión Territorial de Urbanismo, y sin perjuicio de la necesidad de obtener licencia municipal, edificaciones e instalaciones de utilidad pública de interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

El planeamiento podrá delimitar áreas de especial protección en las que estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el correcto régimen limitativo establecido por aquél.

El artículo 24 de la LUCYL contempla una serie de deberes y limitaciones en suelo rústico entre los que cabe destacar:

- Realizar o permitir realizar los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y evitar riesgos naturales.
- Respetar el régimen mínimo de protección (artículo 26 a 29 LUCyL).
- Se prohíben las parcelaciones urbanísticas, entendidas como división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuotas indivisas de los mismos.

Tan solo se permiten divisiones o segregaciones que respeten la unidad mínima de cultivo.

Será de aplicación en su totalidad y se tomará especial precaución y siempre como mínimos en lo que respecta su apartado 3 y 4 del punto 2 de este Art.

El Art. 32.- Régimen del suelo rústico apartados 1 y 2, se aplicarán para regular este suelo cualquier tipo edificatorio, su altura y la adaptación al paisaje, quedando sujeto a las indicaciones previas que señale el Ayuntamiento a través del informe del Técnico competente.

3.3.- DESARROLLO DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

3.3.1.- DESARROLLO DEL SUELO URBANO

En el suelo urbano totalmente desarrollado, esto es, con implantación de todos los servicios urbanísticos, el derecho al aprovechamiento urbanístico y a edificar, se obtiene directamente mediante la obtención de la licencia de obra de acuerdo a la ordenación y demás condicionantes urbanísticos contenidos en estas Normas Urbanísticas Municipales.

El suelo urbano sin desarrollar en su totalidad, aún cuando tenga su

ordenación totalmente definida en las presentes Normas Urbanísticas Municipales, está sujeto a la determinación de no poder ser edificado hasta que la parcela merezca la calificación de solar, con las condiciones establecidas en su definición (artículo 22 LUCyL), salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación.

Si fuera preciso proceder a un reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios afectados por una actuación edificatoria, se delimitarán las necesarias Unidades de Actuación, según lo dispuesto en el artículo 73 de la LUCyL, las cuales podrán ser discontinuas.

En estos supuestos, se establecerá el sistema de actuación que mejor gestione dichos terrenos de conformidad con los Art.74, 78, 80, 83, 86 y 89.

3.3.2.- DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE (DELIMITADO)

La adquisición de los derechos urbanísticos en esta clase de suelo, empezando por el derecho a urbanizar, se adquiere, además de por la aprobación de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, por la aprobación del correspondiente Plan Parcial que las desarrolla, mediante su completa y detallada ordenación.

La aprobación del Plan Parcial será necesaria para proceder a la aprobación del Proyecto de Actuación y del Proyecto de Urbanización.

No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación o compensación de la unidad de actuación.

Estas Normas delimitan en suelo urbanizable (señaladas en los planos correspondientes), distintos sectores, asignándoles distintos usos: residencial, equipamiento, e industrial, y las intensidades propias para cada uso. Podrán ser desarrolladas mediante uno o varios Planes Parciales.

Cada uno de estos sectores constituirán a su vez una única área de reparto y se corresponderá con una o varias unidades de actuación, según convenga al desarrollo de esta clase de suelo. La totalidad del suelo urbanizable, con la excepción en su caso, de los sistemas generales, deberán quedar incluidos en unidades de actuación.

Los sistemas de actuación para la ejecución de Planes Parciales serán de conformidad con los Art.74, 78, 80, 83, 86 y 89.

Según el artículo 19 LUCyL, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los particulares propietarios de los terrenos incluidos en suelo urbanizable delimitado será el que resulte de aplicar a los terrenos el 90% del aprovechamiento medio que las Normas Urbanísticas Municipales asignan al área de reparto del sector. El otro 10% del aprovechamiento, será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

3.4.- FIGURAS DE APLICACION AL DESARROLLO DEL SUELO

Para el desarrollo del suelo urbano y del urbanizable delimitado, se aplicarán algunas o varias de las figuras urbanísticas que se señalan a continuación.

3.4.1.- PLANES ESPECIALES

De acuerdo con lo previsto en el artículo 47 de la LUCyL, con la finalidad de desarrollar, completar y excepcionalmente sustituir las determinaciones del planeamiento general, a fin de proteger ámbitos singulares, llevar a cabo operaciones de reforma interior, coordinar la ejecución de dotaciones, urbanísticas, así como para otras finalidades análogas, podrán formularse y aprobarse Planes Especiales.

Los Planes Especiales de Protección tienen por objeto preservar el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos. Pueden aplicarse sobre cualquier clase de suelo.

Si el Ayuntamiento lo estimara procedente y para la descongestión del suelo urbano, la mejora de las condiciones de habitabilidad, la rehabilitación, la obtención de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, resolución de los problemas de circulación o de la estética o la mejora del medio ambiente o de los servicios públicos, se podrán formular y aprobar Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano, según lo estipulado en el artículo 49 de la LUCyL.

La tramitación seguirá lo dispuesto en los artículos 52 y 55 de la LUCyL.

De conformidad con el apartado 4º del artículo 52:

Previamente a la aprobación inicial por el Ayuntamiento, deberá recabar los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma, informe de la Diputación Provincial e informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, éste último vinculante en lo relativo al modelo territorial definido por los instrumentos de ordenación del territorio vigentes. En defecto de regulación sectorial, los informes se entenderán favorables si no se comunican al Ayuntamiento antes de la finalización del período de información pública. Asimismo, una vez aprobados inicialmente los instrumentos de planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento deberá remitir un ejemplar de los mismos al Registro de la Propiedad para su publicidad.

La aprobación inicial se otorgará por el Ayuntamiento que lo hubiera formulado, sometiéndolo a continuación a información pública, como mínimo un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia y aparición en tablones de anuncios o edictos correspondientes. El plazo para acordar sobre la aprobación inicial o denegar será de tres meses, transcurridos los cuales podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.

A la vista de la información pública, el Ayuntamiento lo aprobará provisionalmente con las modificaciones que procedieren.

El plazo para acordar sobre la aprobación provisional no podrá exceder de

un año desde la aprobación inicial.

Los instrumentos de planeamiento podrán entenderse aprobados definitivamente conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, una vez transcurridos doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial y tras la información pública (artículo 55.4 LUCyL)

Cuando se formulen a iniciativa de los Ayuntamientos, antes de su aprobación definitiva serán sometidos a informe de los organismos que resultaren afectados.

En los Planes Especiales de Reforma Interior que afecten a barrios consolidados e incidan sobre la población afectada, se tramitará el Avance.

En el incumplimiento de plazos por el Ayuntamiento, se estará a lo dispuesto en el artículo 121 de la Ley del Suelo sobre Subrogación de la Comunidad Autónoma.

Según el artículo 55.3 de la LUCyL, la aprobación definitiva de los Planes Especiales no previstos en estas Normas Urbanísticas Municipales corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma, conforme al procedimiento regulado en el artículo 54 de la LUCyL.

3.4.2.- PLANES PARCIALES

Según lo previsto en el artículo 46 de la LUCyL los Planes Parciales de Ordenación en sectores de suelo urbanizable delimitado, tienen por objeto establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido las presentes Normas Urbanísticas Municipales. No podrán redactarse sin que, previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se hayan aprobado definitivamente las Normas Urbanísticas Municipales, sin que puedan modificar las determinaciones de éstas.

Contendrán las determinaciones de ordenación detallada establecidas para los mismos en el artículo 44 de la LUCyL y constará de la documentación que se especifica en los artículos 57 al 64 del vigente Reglamento de Planeamiento y artículo 51 de la LUCyL.

Se redactarán por los Ayuntamientos o por los particulares.

De conformidad con el apartado 4º del artículo 52:

Previamente a la aprobación inicial por el Ayuntamiento, deberá recabar los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma, informe de la Diputación Provincial e informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, éste último vinculante en lo relativo al modelo territorial definido por los instrumentos de ordenación del territorio vigentes. En defecto de regulación sectorial, los informes se entenderán favorables si no se comunican al Ayuntamiento antes de la finalización del período de información pública. Asimismo, una vez aprobados inicialmente los instrumentos de planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento deberá remitir un ejemplar de los mismos al Registro de la Propiedad

para su publicidad.

La aprobación inicial se otorgará por el Ayuntamiento que lo hubiera formulado, sometiéndolo a continuación a información pública, como mínimo un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia y aparición en tablones de anuncios o edictos correspondientes. El plazo para acordar sobre la aprobación inicial o denegar será de tres meses, transcurridos los cuales podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.

A la vista de la información pública, el Ayuntamiento lo aprobará provisionalmente con las modificaciones que procedieren.

El plazo para acordar sobre la aprobación provisional no podrá exceder de un año desde la aprobación inicial.

Los instrumentos de planeamiento podrán entenderse aprobados definitivamente conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, una vez transcurridos doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial y tras la información pública (artículo 55.4 LUCyL)

En el incumplimiento de plazos por el Ayuntamiento, se estará a lo dispuesto en el artículo 121 de la Ley del Suelo sobre Subrogación de la Comunidad Autónoma.

Según el artículo 55.3.b) de la LUCyL, la aprobación definitiva de los Planes Especiales no previstos en estas Normas Urbanísticas Municipales corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma, conforme al procedimiento regulado en el artículo 54 de la LUCyL; si bien estos Planes Parciales en suelo urbanizable no delimitado deberán someterse previamente a su aprobación definitiva, al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

En la tramitación de los Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular, se citará personalmente para la información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el Plan. El acto de aprobación, provisional y definitiva, podrá imponer las condiciones, modalidades y plazos de aprobación definitiva quedará condicionada a la prestación ante el Ayuntamiento, en el plazo de un mes desde que se le requiera al promotor, de las garantías del cumplimiento de los compromisos de plazos de ejecución de la urbanización, construcción, en su caso de edificios destinados a dotaciones comunitarias y conservación de la urbanización, por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial. Las garantías podrán prestarse en metálico, valores públicos o mediante aval bancario. Para la publicación del acuerdo de aprobación definitiva será preciso que se haya prestado esa garantía.

3.4.3.- ESTUDIOS DE DETALLE

En el artículo 45 de la LUCyL se dispone que los Estudios de Detalle tienen por

objeto:

- a) En suelo urbano consolidado, modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables.
- b) En los sectores de suelo urbano no consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.

Los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en los artículos 44 de la LUCyL.

Los Estudios de Detalle contendrán los documentos justificativos de su finalidad, tales como:

a) Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

b) Cuando se modifique la disposición de los volúmenes, se incluirá un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en las Normas y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle en el que se demuestre que no se reduce la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres, así como que no existe aumento de la ocupación del suelo, de las alturas máximas y de los volúmenes edificables que se prevén en el planeamiento.

c) Planos a escala adecuada y como mínimo 1/500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

Los Estudios de Detalle de iniciativa particular serán aprobados inicialmente por el Ayuntamiento en el plazo de tres meses, sometidos posteriormente a información pública durante quince días, para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad autónoma de Castilla y León y publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la Provincia.

A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes.

El plazo de aprobación definitiva será de tres meses desde su aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin comunicar la pertinente resolución, se entenderá otorgada la aprobación definitiva por silencio administrativo, siempre que dentro de este plazo se haya concluido el trámite de información pública.

La aprobación definitiva de los Estudios de Detalle corresponde al Ayuntamiento, que deberá resolver sobre la misma antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial, señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente. (artículo 55 LUCyL)

3.4.4.- PROYECTOS DE URBANIZACION

Conforme al artículo 95 de la LUCyL los Proyectos de Urbanización tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones correspondientes del planeamiento urbanístico, conforme se detalle reglamentariamente.

No podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Podrán estar contenidos en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos que los prevean, o aprobarse conjuntamente con ellos, o bien aprobarse por separado, conforme al procedimiento que reglamentariamente se establezca que incluirá un trámite de información pública de un mes. Cuando se trate de Proyectos elaborados por particulares u otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su aprobación inicial y definitiva, si procede, antes de tres y seis meses desde su presentación, respectivamente, transcurridos los cuales se podrán entender otorgadas las aprobaciones conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.

Los Proyectos de Urbanización constarán de los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de la obra*
- b) Plano de situación en relación con el conjunto urbano*
- c) Planos de proyecto y de detalle*
- d) Pliego de condiciones de las obras y servicios*
- e) Mediciones*
- f) Cuadros de precios descompuestos*
- g) Presupuesto*

3.5.- EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

Para la ejecución del planeamiento y cuando sea necesario realizar un reparto de cargas y beneficios entre los propietarios afectados por una actuación edificatoria, se establecerán las necesarias Unidades de Actuación, que se gestionarán mediante el sistema de actuación que se indica en el apartado correspondiente.

3.5.1.- UNIDADES DE ACTUACION

Las unidades de actuación son superficies acotadas de terrenos interiores a los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable o coincidentes con ellos, que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada.

La delimitación de las unidades se realizará en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, y podrá modificarse

según lo previsto en el artículo 58.3.b) de la LUCyL. Se delimitarán de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución de la totalidad de su superficie.

En suelo urbano no consolidado, las unidades de actuación podrán ser discontinuas. En suelo urbanizable también, si bien a los solos efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales.

El procedimiento para la delimitación de estas unidades y su tramitación, es el indicado en el art. 73 de la LUCyL.

3.5.2- SISTEMAS DE ACTUACION

Los sistemas de actuación para la gestión de las unidades de ejecución será preferentemente el de Compensación, recogido en los artículos 80, 81 y 82 de la LUCyL, y el de Cooperación recogido en los artículos 83, 84 y 85 de la LUCyL

No obstante la propia unidad de actuación establecerá el sistema de actuación que mejor gestione dichos terrenos de conformidad con los Art.74, 78, 80, 83, 86 y 89.

En el TITULO III. Gestión urbanística. Art. 72.- Actuaciones integradas (cuyo objeto es la urbanización de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable); Art.73.- Unidades de Actuación ((superficies acotadas de terrenos, interiores a los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable o coincidentes con ellos, que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada, pudiendo modificarse estas unidades según el Art.58.3.b) y el Art.74.-Sistemas de Actuación, que se desarrollarán mediante:

- a) Sistemas de concierto.
- b) Sistema de compensación.
- c) Sistema de cooperación.
- d) Sistema de concurrencia.
- e) Sistema de expropiación.

Los proyectos de Actuación se regirán por el Art.75, 76 y 77.

En el **sistema de concierto**, los terrenos pertenecen a un único propietario, excepto los de uso y dominio público, o bien cuando todos los propietarios de la unidad garanticen solidariamente la actuación. Asume el papel de urbanizador.

Se aplicarán las reglas del Art.79.:

- a) deberá acreditar que los terrenos de la unidad excepto los de uso y dominio público, son de propiedad de sus promotores y en el caso de existir varios propietarios se incluirá el convenio en el que se garantice solidariamente la actuación y se designe un representante.
- b) no será obligatorio cumplir las reglas sobre reparcelación del Art.75.
- c) el período de información pública tendrá una duración de 1 mes, y no será

preceptiva la aprobación definitiva expresa si no se presentasen alegaciones durante dicho período.

En el **sistema de compensación**, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos que se determinan en el planeamiento y se constituyen en Junta de Compensación.

Los Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación serán aprobados por el Ayuntamiento. A tal efecto, los propietarios que representen al menos el 50% del aprovechamiento de la unidad de actuación.

Los propietarios asumirán el papel de urbanizador, constituidos en Junta de Compensación y representados por el órgano directivo de la misma, en la que estará representado el Ayuntamiento.

Será de aplicación el Art.81 que define y marca las reglas a seguir para la constitución, así como su naturaleza, no pudiendo disolverse hasta que no aya cumplido todos sus compromisos de gestión urbanística.

Según el Art.82 la Junta de Compensación elaborará el Proyecto de Actuación y lo presentará ante el Ayuntamiento así como las Bases y Estatutos. El plazo para acordar sobre la aprobación inicial será de tres meses desde la presentación de la documentación completa.

Este ART. Definirá las especialidades del proyecto de Actuación.

Con anterioridad a la aprobación definitiva, se dará audiencia a los demás propietarios por un plazo de quince días hábiles. Los Estatutos y Bases se entenderán aprobados si transcurrieran tres meses desde su aprobación inicial sin que, por el Ayuntamiento, se hubiera comunicado resolución expresa, supuesto en todo caso, el cumplimiento del trámite de información pública.

Con sujeción a lo establecido en las Bases de actuación, se formulará por la Junta de Compensación el correspondiente Proyecto de Actuación, en el que con respecto a la definición de los derechos aportados, la valoración de las fincas resultantes, las reglas de adjudicación, la aprobación, los efectos del acuerdo aprobatorio y la inscripción del mencionado proyecto, se estará a lo dispuesto para la reparcelación. Este proyecto de Actuación se presentará en el Ayuntamiento antes de seis meses desde la aprobación de los Estatutos, para su tramitación conforme al artículo 76 de la LUCyL

El **sistema de cooperación** es en el que los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos." (Artº 83, 84, 85 LUCyL).

Podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 25% del aprovechamiento de la unidad de actuación.

En el sistema de cooperación actuará como urbanizador el Ayuntamiento.

La única diferencia con el sistema de Compensación, supuesto que las obligaciones de cesión gratuita de suelo y de costear la urbanización tienen, como ya nos consta, carácter general, radica en que en este caso el protagonismo del proceso de ejecución recae directamente en la Administración, limitándose los propietarios a colaborar en el mismo a través de la constitución de una Asociación Administrativa; bien a iniciativa de los propietarios a los que corresponda al menos del 25% del aprovechamiento de la unidad de actuación o del propio Ayuntamiento. El Ayuntamiento elaborará el Proyecto de Actuación o bien lo delegará en esta Asociación constituida por los propietarios.

Será de aplicación el Art.84 en cuanto a las especialidades de estos Proyectos y el Art.85 en cuanto a la ejecución.

El Proyecto de Actuación podrá efectuar una reserva de terrenos edificables para sufragar total o parcialmente con su aprovechamiento los gastos de urbanización previstos.

Aprobado el Proyecto de Actuación el Ayuntamiento acordará la ocupación inmediata de los terrenos. Los terrenos que resten de la reserva señalada, se adjudicarán a los propietarios en proporción al aprovechamiento que les corresponda. (Artº 83, 84, 85 LUCyL).

El **sistema de concurrencia** que se define en el Art.86 podrá utilizarse a iniciativa de un particular que deberá mediante concurso seleccionar el urbanizador de manera simultánea a la información pública ó por el Ayuntamiento cuando concurren circunstancias de urgencia o de manifiesta inactividad privada que elaborará y aprobará inicialmente el Proyecto y convocará concurso para seleccionar el urbanizador, simultáneo a la información pública.

Actúa como urbanizador el adjudicatario del concurso.

Los propietarios podrán constituir asociaciones con carácter de entidades colaboradoras. (Artº 86, 87, 88 LUCyL).

El **sistema de expropiación** de conformidad con el Art.89 podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento ó de otra administración pública que ejerza la potestad expropiatoria cuando se justifiquen razones de urgencia ó se incumplan los plazos señalados en los instrumentos de planeamiento y gestión, ó cuando en cualquiera de ellos el urbanizador perdiera las condiciones que los habiliten para serlo.

Viene definido en los Art.89, 90, 91 y 92.

3.5.3.- PROYECTOS DE ACTUACION

De acuerdo con el **artículo 75 de la LUCyL** son un instrumento de gestión urbanística que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones integradas y cuyo ámbito abarcará una o varias Unidades de Actuación completas del mismo sector.

Los proyectos de actuación contendrán:

- a) la identificación del urbanizador propuesto y relación de los propietarios que consten en el registro de la propiedad y titulares que consten en el catastro;
- b) reparcelación de las fincas, con determinación de las cesiones al Ayuntamiento y en su caso adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios conforme a las reglas marcadas en dicho art.75.
- c) definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material incluyendo el detalle de los gastos de urbanización según art.68.
- d) plazos para la ejecución;
- e) garantías que aseguren la ejecución;
- f) compromisos complementarios del urbanizador en cuanto a edificación, ejecución de dotaciones urbanísticas, afección de inmuebles a fines sociales u otras prestaciones.

Las determinaciones sobre reparcelación y urbanización de los apartados b) y c) del art.75 podrá limitarse a sus bases, lo que implicará la necesidad de aprobar más adelante los Proyectos de Reparcelación y Urbanización conforme al Art.95 de la LUCyL.

La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de ejecución.

El procedimiento, reglas y efectos de la aprobación de la reparcelación se señalan en los artículos 75, 76 y 77 de la LUCyL .

3.5.4.- CONVENIOS URBANISTICOS.

El Art.94 permite suscribir convenios las Administraciones públicas, las entidades de Derecho público de ellas dependientes, así como los consorcios y sociedades urbanísticas entre sí o con particulares, con la finalidad de establecer condiciones detalladas para la ejecución del planeamiento urbanístico, o bien para la aprobación, revisión o modificación de éste.

Los convenios no podrán limitar el ejercicio de la Administración pública, ni dispensar del cumplimiento de los deberes urbanísticos exigidos en la LUCyL.

Las normas para la negociación, tramitación, celebración, cumplimiento y vigencia de los convenios urbanísticos se establecerán reglamentariamente, ajustándose a los principios de transparencia y publicidad:

- a) El Ayuntamiento publicará los convenios en el Boletín Oficial de la Provincia en el plazo de 1 mes desde su celebración y los mantendrá en régimen de consulta pública, conforme a lo dispuesto en el Art.144 de la LUCyL.
- b) Se incorporarán a los expedientes desde el mismo inicio.
- c) En los que se establezcan condiciones para el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento se atenderán a lo dispuesto en los Art.125 y 127 de la LUCyL en cuanto a destino y transmisión de los patrimonios públicos de suelo e incluirán la valoración pertinente practicada por técnicos municipales competentes.

Estos convenios tendrán naturaleza y carácter jurídico-administrativo y su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción serán de competencia del Orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

3.6.- PARCELACIONES

Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, según la definición del mismo contenido en las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en estas Normas Urbanísticas Municipales o que infrinja la legislación urbanística.

Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia municipal o a la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación que la contenga. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, lo que los Notarios deberán testimoniar en el documento.

3.6.1.- PARCELACIONES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE (DELIMITADO)

Se podrán realizar parcelaciones con las condiciones expuestas anteriormente, siempre que se respete la parcela mínima establecida.

Serán indivisibles las siguientes parcelas:

- a).-Las determinadas como mínimas en estas Normas.
- b).-Aquellas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en las Normas, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.
- c).-Aquellas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en las Normas, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.
- d).-Las edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo, o, en el supuesto de que se edificare la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior. Los Notarios y Registradores de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, en su caso.

De acuerdo con el artículo 70 de la LUCyL, las actuaciones aisladas privadas pueden

ejecutarse por los propietarios de suelo urbano consolidado sobre sus propias parcelas, sin más requisito que la obtención de la licencia urbanística correspondiente, en la que se impondrán las condiciones necesarias para asegurar que las parcelas alcancen la condición de solar, de entre las siguientes:

- a) Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas existentes.
- b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.
- c) Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.

3.6.2.- PARCELACIONES EN SUELO RUSTICO

En suelo rústico están prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Además, en las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, o en cualquiera otra aplicable para la consecución de una utilización racional de los recursos naturales.

3.7.- USOS Y OBRAS PROVISIONALES

No obstante la obligatoriedad de observancia de lo dispuesto en estas Normas, si no dificultaren su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos, usos y obras que se justifique que sean de carácter provisional, realizadas con elementos constructivos desmontables, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización, que será aceptada por el propietario, deberá inscribirse bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

3.8.- DECLARACION DE FUERA DE ORDENACION

Los usos del suelo incluidas las construcciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas, que sean disconformes con lo dispuesto en ellas, se califican como fuera de ordenación.

No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. No obstante, podrán autorizarse excepcionalmente obras parciales de consolidación, cuando faltan más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo. Cualesquiera otras obras serán ilegales, y ni ellas ni las autorizables podrán producir incremento del valor de la expropiación.

Los usos del suelo citados en el número uno y que no se declaren expresamente fuera de ordenación, se considerarán usos disconformes con el planeamiento urbanístico. En

los terrenos que sustenten estos uso, podrán autorizarse obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento. (art. 64 LUCyL).

Si no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, se podrán autorizar en ellos obras parciales y circunstanciales de consolidación.