

TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

ART. 39. Clasificación del suelo

A los efectos de establecer el régimen jurídico del suelo y de acuerdo con las determinaciones de los artículos 7 y siguientes de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, 10 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y concordantes del Reglamento de Urbanismo, el presente Plan General de Ordenación Urbana clasifica el suelo del término municipal en urbano, urbanizable y rústico, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento.

Constituyen el **suelo urbano**, de acuerdo con lo determinado en los artículos 8 de la Ley 6/1998, estatal, 11 y 12 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León y 23 del Reglamento de Urbanismo, aquellos terrenos que el Plan General así determina por formar parte de un núcleo de población y cumplir además alguno de los siguientes requisitos:

- a) Que los terrenos cuenten con acceso integrado en la malla urbana y con servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica que cumplan los siguientes requisitos:
 - 1º. Contar con condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que prevea o permita el planeamiento, sin perjuicio de que hayan existido en el pasado o de que se prevea su existencia futura.
 - 2º. Estar disponibles a una distancia máxima de cincuenta metros de la parcela, y en el caso del acceso, en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles.
- b) Que los terrenos estén ocupados por la edificación en al menos la mitad de los espacios aptos para la misma conforme al planeamiento urbanístico. A tal efecto sólo pueden entenderse como espacios aptos para la edificación los terrenos que cuenten con acceso integrado en la malla urbana y todos los servicios citados en la letra a)
- c) Que los terrenos hayan sido urbanizados conforme a los procedimientos establecidos en la normativa urbanística vigente en su momento, de forma que cuenten con acceso integrado en la malla urbana y todos los servicios citados en la letra a).

Su delimitación queda fijada en los planos de clasificación del suelo y sus determinaciones particulares se recogen en el Capítulo 1 del Título VII de esta normativa.

El suelo urbano se divide en las siguientes categorías:

- a) **Suelo urbano consolidado**, integrado por:
 - 1º. Los terrenos que tengan la condición de solar, así como los que puedan adquirir dicha condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.
 - 2º. Los terrenos que sustenten dotaciones urbanísticas propias de las zonas urbanas en las condiciones establecidas por el Plan General, así como los terrenos donde se prevea ubicar dichas dotaciones mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.

- b) **Suelo urbano no consolidado**, integrado por:
- 1º. Los terrenos donde sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de terrenos reservados para ubicar dotaciones urbanísticas públicas que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación.
 - 2º. Los terrenos donde se prevea una ordenación urbanística sustancialmente diferente de la que estuviera vigente con anterioridad, cuando la misma no pueda materializarse mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.
 - 3º. Los terrenos que hayan adquirido la condición de suelo urbano prescindiendo de los procedimientos establecidos en la normativa urbanística vigente en su momento, salvo cuando ya tengan la condición de solar.
 - 4º. Los terrenos donde se prevea un aumento del número de viviendas o de la superficie o volumen edificables con destino privado, superior al treinta por ciento respecto de la ordenación anteriormente vigente.
 - 5º. De forma residual, los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano y que no cumplan las condiciones para ser incluidos en suelo urbano consolidado.

El **suelo urbanizable**, de acuerdo con lo determinado en los artículos 10 de la Ley 6/1998, estatal, 13 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y 27 a 29 del Reglamento de Urbanismo, comprende aquellos terrenos que no tengan la condición de suelo urbano ni de suelo rústico, y que el Plan General de Ordenación Municipal declare adecuados para ser urbanizados, en alguna de sus categorías:

- a) **Suelo urbanizable delimitado**, integrado por los terrenos cuya transformación en suelo urbano se considere más adecuada a los criterios y previsiones de la normativa urbanística y que sean colindantes al suelo urbano de los núcleos de población existentes. Este requerimiento puede excusarse de forma justificada cuando el uso predominante sea industrial o cuando los terrenos se encuentre separados del suelo urbano por otros sectores de suelo urbanizable delimitado o por terrenos protegidos conforme a la legislación sectorial.
- b) **Suelo urbanizable no delimitado**, integrado por los demás terrenos que el Plan General de Ordenación Urbana clasifique como suelo urbanizable.

Su delimitación queda fijada en los planos de clasificación del suelo y zonas de ordenación y sus determinaciones particulares se recogen en el Capítulo 2 del Título VII de estas Normas.

Suelo rústico: de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 9 de la Ley 6/1998, estatal, 15 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León y 30 del Reglamento de Urbanismo, es aquél que debe ser protegido del proceso de urbanización, entendiéndose como tales los siguientes:

- a) Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, establecido de acuerdo con la normativa urbanística o al legislación sobre medio ambiente, aguas, montes, patrimonio cultural, obras públicas, infraestructuras, energía, transportes, comunicaciones, telecomunicaciones u otras normas que justifiquen la protección o establezcan limitación de aprovechamiento.
- b) Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos que justifiquen la necesidad de protegerlos o de establecer limitaciones a su aprovechamiento. A tal efecto se entienden merecedores de protección los valores

ambientales, ecológicos, geológicos, litológicos, paisajísticos, científicos, educativos, históricos, artísticos, arqueológicos, etnológicos, turísticos, recreativos, deportivos, agrícolas, ganaderos, forestales y de riqueza natural, así como las formas tradicionales de ocupación del territorio, los paisajes resultado de procesos seculares de transformación humana del medio físico y las construcciones e instalaciones vinculadas a la utilización de los recursos naturales.

- c) Los terrenos que habiendo presentado en el pasado alguno de los valores citados en la letra anterior, deban protegerse para facilitar o promover su recuperación o para evitar una mayor degradación.
- d) Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación, o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o la seguridad y salud públicas.
- e) Los terrenos que no reúnan condiciones que aseguren que la urbanización alcance un nivel mínimo de calidad. A tal efecto se considera que los terrenos no reúnen dichas condiciones cuando:
 - 1º. Presenten características topográficas, geológicas, geotécnicas o mecánicas que desaconsejen su urbanización.
 - 2º. Resulten peligrosos para la salud por haber sustentado usos industriales, extractivos, de producción de energía, de depósito o tratamiento de residuos u otros análogos.
 - 3º. Su transformación altere el sistema de asentamientos mediante la formación de nuevos núcleos ajenos a la lógica histórica de ocupación humana del territorio.
 - 4º. Su transformación comprometa el desarrollo urbano futuro o amenace la transición armónica entre el medio urbano y el medio natural.

Su delimitación queda fijada en los planos de clasificación del suelo y zonas de ordenación del término municipal y sus determinaciones particulares se recogen en el Capítulo 3 del Título VII de la presente Normativa.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que le son de aplicación según se detalla en la Normativa particular que les corresponda.

ART. 40. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulte de la ordenación establecida por el Plan General. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones de del Suelo y en el Capítulo I del Título I de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO

SECCIÓN 1ª. SUELO URBANO

ART. 41. Aprovechamiento urbanístico.

El aprovechamiento urbanístico de los propietarios del suelo urbano será:

- a. En los terrenos incluidos por el plan en la categoría de suelo urbano consolidado, el aprovechamiento real que se obtiene de la aplicación directa de las determinaciones del plan sobre la superficie bruta de sus parcelas.
Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre la superficie neta de sus parcelas o bien sobre las parcelas que resulten de una actuación aislada. Cuando no sean posibles dichas opciones deben ser compensados mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente o pago en efectivo.
- b. En los terrenos incluidos por el plan en la categoría de suelo urbano no consolidado corresponde a los propietarios el aprovechamiento resultante de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el noventa por ciento del aprovechamiento medio del sector.
Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre las parcelas que resulten de una actuación integrada. Cuando no sea posible, deben ser compensados mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente o pago en efectivo.

ART. 42. Deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado

Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado tienen los siguientes deberes:

- a. Deber de urbanización: Los propietarios deben completar la urbanización de sus parcelas para que alcancen, si aún no la tuviesen, la condición de solar. A tal efecto deben costear todos los gastos de urbanización necesarios para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes, y ejecutar, en su caso, las obras correspondientes.
- b. Deber de cesión: Los propietarios deben ceder gratuitamente al Municipio los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas existentes, entendidos como las superficies exteriores a las alineaciones señaladas por el Plan General.
- c. Deber de edificación: Los propietarios deben edificar sus solares en los plazos y condiciones que en cada caso señalen el Plan General y la licencia urbanística.

ART. 43. Deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado

Los propietarios de terrenos en suelo urbano no consolidado deberán asumir los siguientes deberes:

- a. Deber de urbanización: Los propietarios deben completar la urbanización de sus terrenos a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar. A tal efecto deben costear todos los gastos de urbanización necesarios, excepto los de ejecución de sistemas generales, ejecutar, en su caso, las obras correspondientes.
- b. Deber de cesión: Los propietarios deben ceder gratuitamente al Municipio los terrenos reservados para la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a nuevos sistemas generales, así como los terrenos aptos para materializar el

aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios. Todos los terrenos deben cederse completamente urbanizados excepto los destinados a nuevos sistemas generales.

- c. Deber de edificación: Los propietarios deben edificar sus solares en los plazos y con las condiciones que establezcan el planeamiento urbanístico y la licencia urbanística.

SECCIÓN 2ª. SUELO URBANIZABLE

ART. 44. Aprovechamiento urbanístico.

El aprovechamiento urbanístico de los propietarios de suelo urbanizable será el resulta de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el noventa por ciento del aprovechamiento medio del sector.

Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre las parcelas que resulten de una actuación integrada. Cuando no sea posible, deben ser compensados mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente o pago en efectivo.

ART. 45. Deberes de los propietarios de suelo urbanizable

45.1. Suelo urbanizable delimitado con ordenación detallada

La transformación del suelo clasificado como urbanizable delimitado en el Plan General de Ordenación Municipal comportará para los propietarios del mismo el cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 45 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

- a. Deber de urbanización: Los propietarios deben urbanizar sus terrenos a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar. A tal efecto deben costear los gastos de urbanización necesarios excepto los de ejecución de nuevos sistemas generales, e incluidos los precisos para la conexión del sector con los sistemas generales existentes de vías públicas y servicios urbanos, así como para su ampliación o refuerzo cuando cualquiera de ellos resulte necesario para asegurar el correcto funcionamiento de dichos sistemas generales.
- b. Deber de cesión: Los propietarios deben ceder gratuitamente al Municipio los terrenos destinados a la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a nuevos sistemas generales y a la ejecución de las obras citadas en la letra anterior, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios. Todos los terrenos deben cederse completamente urbanizados, a excepción de los destinados a sistemas generales.
- c. Deber de equidistribución: Los propietarios deben repartirse de forma equitativa los beneficios y las cargas derivados de las determinaciones del planeamiento urbanístico, con anterioridad al inicio de la ejecución material de las mismas.
- d. Deber de edificación: Los propietarios deben edificar sus solares en el plazo y con las condiciones que establezcan el planeamiento y la licencia urbanística.

45.2. Suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada y suelo urbanizable no delimitado

Mientras que no se apruebe el correspondiente plan parcial, los terrenos clasificados como suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada y no delimitado estarán sujetos a las

limitaciones establecidas en los artículos 46 a 48 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Aprobado el correspondiente instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada, los propietarios de los terrenos tendrán los deberes establecidos para el suelo urbanizable delimitado con ordenación detallada.

SECCIÓN 3ª. SUELO RÚSTICO

ART. 46. Régimen del suelo rústico

Los derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico en este Plan General se recogen en los artículos 23 y 24 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y 51 a 65 del Reglamento de Urbanismo, que definen el estatuto jurídico de la propiedad en esta clase de suelo.

Las construcciones e instalaciones autorizables en suelo rústico serán las establecidas en los artículos 20 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, 57 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en la normativa específica de cada zona de protección de suelo rústico que se establece en el presente Plan General.

SECCIÓN 4ª. CALIFICACIÓN DEL SUELO

ART. 47. Calificación y regulación de usos del suelo

El Plan General de Ordenación Urbana establece en el plano de Calificación las distintas áreas en suelo urbano y urbanizable que se caracterizan por un mismo uso y aprovechamiento, y en suelo rústico zonas de protección por su interés agrícola, ganadero, forestal, ambiental, científico, natural, cultural, geológico o ecológico o que por sus características geomorfológicas deban preservarse de la urbanización, determinando para cada una de ellas unas normas particulares de desarrollo que se detallan en los capítulos siguientes: