

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LOS AUSINES



FASE II: APROBACIÓN INICIAL

Memoria Vinculante

Noviembre 2012



ÍNDICE

T. I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	2
T. II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.....	3
CAP 1 LISTADO DE LOS OBJETIVOS ESPECIFICOS.....	3
CAP 2. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACION	3
SECCIÓN 1ª RESPETO DE LAS DETERMINACIONES DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACION DEL TERRITORIO.	3
SECCIÓN 2ª COHERENCIA CON LOS OBJETIVOS DE LA ACTIVIDAD URBANISTICA PUBLICA Y LOS OBJETIVOS GENERALES DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO.	5
CAP 3 JUSTIFICACION DE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN RELACION CON EL ART. 81 RUCYL.....	5
T. III. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	6
CAP. 1. CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO	6
SECCIÓN 1ª SUELO URBANO	6
SECCIÓN 2ª. SUELO RÚSTICO	6
SECCIÓN 3ª. SUELO URBANIZABLE.....	9
CAP 2 RESUMEN DE SUPERFICIES DE LA ORDENACION PROPUESTA	9
ANEJO 1. FICHA SÍNTESIS DE DATOS DE PLANEAMIENTO GENERAL	10



NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LOS AUSINES



T. I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La oportunidad de la ejecución de estas Normas Urbanísticas Municipales está justificada por la escasa eficacia de las Normas vigentes como documento de planeamiento para encauzar el desarrollo urbanístico y socioeconómico del municipio. La presente propuesta pretende superar los problemas de gestión y falta de operatividad de las Normas vigentes, propugnando alternativas que faciliten el desarrollo equilibrado del municipio prestando una especial atención a sus posibilidades agroambientales.

La propuesta pretende, igualmente, adaptar el planeamiento a la normativa urbanística vigente teniendo en especial consideración la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero).



T. II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

CAP 1 LISTADO DE LOS OBJETIVOS ESPECIFICOS.

Se incluye el siguiente listado de requisitos que recoge lo planteado en el Análisis y diagnóstico expresado en la Memoria Informativa:

1. Con carácter general, guardar continuidad con el criterio marcado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ámbito Provincial y con las Normas Urbanísticas Municipales.
2. Control claro y estricto de las alturas de edificación, aunque para no crear alarma innecesaria, no dejar fuera de ordenación lo existente.
3. Protección de los valores territoriales, en detalle.
4. Protección de los restos arqueológicos, en detalle. Considerar el papel central de las investigaciones arqueológicas en el desarrollo urbano.
5. Valorar la escena urbana, sin perjuicio de establecer propuestas de mejora. Carácter sentimental de la protección áreas históricas. Imaginario social en el tratamiento de todo el espacio urbano propuesto.
6. Establecer un programa de rehabilitación de ciudad existente. Mejoras del confort material.
7. Prever oportunidades múltiples de desarrollo urbano.
8. Prever la modernización de las infraestructuras existentes y la creación de nuevas infraestructuras; ordenar un viario capaz y continuo.
9. Estudiar el sistema verde urbano en su conjunto.
10. Aprovechar los instrumentos legales para limitar la especulación del suelo.
11. Establecer una interpretación general de la ciudad, previendo un desarrollo incluso a largo plazo.
12. Plantear una ordenación general basada en la solución ajedrezada (retícula viaria, mezcla de usos).
13. Diseñar signos de bienvenida en las nuevas áreas de crecimiento urbano.

CAP 2. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACION

SECCIÓN 1ª RESPETO DE LAS DETERMINACIONES DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACION DEL TERRITORIO.

DIRECTRICES REGIONALES.

Las propuestas del nuevo Normas Urbanísticas Municipales no sólo no contradicen las recomendaciones del proyecto de Directrices de Castilla y León, sino que buena parte de ellas han servido de referencia para sus propios planteamientos.

COMPATIBILIDAD CON EL PLANEAMIENTO SECTORIAL.



NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL
TÉRMINO MUNICIPAL DE LOS AUSINES



En la redacción del presente Normas urbanísticas municipales se ha tenido en cuenta, entre otros textos normativos, los siguientes: Ley estatal 6/1998, sobre Régimen del suelo y valoraciones, base del sistema urbanístico español; la Ley autonómica 10/1998 de Ordenación del territorio; la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León; el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Sobre aguas, la Ley 29/1985, de Aguas (texto refundido R.D.L. 1/2001) y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986).

Sobre carreteras, la Ley 25/1988 de Carreteras (estatal); su reglamento (RD 1812/1994, modificado por R.D. 597/1999); y la Ley 10/2008, de 9 de Diciembre, de Carreteras de la Comunidad de Castilla-León y Reglamento de Carreteras de Castilla y León aprobado mediante decreto 45/2011, de 28 de Julio . También se ha considerado la Orden ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del estado, las vías de servicio y las instalaciones de servicios (modificada parcialmente por Orden del 13 de septiembre de 2001).

Sobre transportes y ferrocarriles, la Ley 16/1987, de Ordenación de los Transportes Terrestres; y su Reglamento (R.D. 1211/1990, modificado por R.D. 1830/1999 y R.D. 780/2001). En este Reglamento se determinan las servidumbres de las vías ferroviarias. En el R.D. 2111/1998 se regula el "Acceso a las infraestructuras ferroviarias". Y en la Orden de 19 de noviembre de 1998 se aprueba la "Instrucción para el proyecto, construcción y explotación de obras subterráneas para el transporte terrestre". Se ha consultado también el RD 1211/1990 de delimitación y limitaciones al uso de las zonas próximas a las vías férreas, concretadas en las "Normas urbanísticas reguladoras del sistema general ferroviario" elaboradas por Renfe. Sobre vías pecuarias, la Ley aplicable es la estatal 3/1995, de Vías pecuarias. No tiene reglamento. Se ha consultado la Ley 22/1973, de Minas, la Ley de Montes del 8 de junio de 1957; y su Reglamento, del 22 de febrero de 1962 (Decreto 485/1962). Las propiedades municipales, vías existentes, etc., están reguladas por el R.D. 1372/1986, Reglamento de bienes de las Entidades Locales.

En cuanto a las infraestructuras cabe citar las siguientes normas: De saneamiento el R.D.L. 11/1995, Normas aplicables al Tratamiento de Aguas Residuales Urbanas; y su Desarrollo (R.D. 509/1996; modificado por R.D. 2116/1998). Sobre energía eléctrica, el D. 3151/1968, Reglamento de Líneas eléctricas aéreas de alta tensión; R.D. 2819/1998, Actividades de transporte y distribución de energía eléctrica; R.D. 1836/1999, Reglamento sobre Instalaciones nucleares y radioactivas; R.D. 1066/2001, Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico. Para las telecomunicaciones, la Ley 42/1995 de Telecomunicaciones por cable; Ley 11/1998 General de Telecomunicaciones, con su reglamento (R.D. 1651/1998). Sobre gas, el Reglamento general del Servicio público de los combustibles (D. 2913/1973); Orden de 18 de noviembre de 1974, Reglamento de Redes y acometidas de combustibles gaseosos e instrucciones MIG.

De la legislación sobre medio ambiente, una relación básica es la siguiente: Sobre conservación de espacios naturales, la Ley 4/1989, de Conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestre y la Ley 8/1991 de Espacios Naturales de Castilla y León. Sobre usos molestos, nocivos o peligrosos, la Ley de Prevención Ambiental. En el Decreto 3/1995, de 12 de enero, se establecen las condiciones que deberán cumplir las actividades clasificadas por sus niveles sonoros y de vibraciones. Igualmente se ha atendido a la Ley 8/1994, de 24 de junio, de Evaluación de Impacto



NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LOS AUSINES



Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León (modificada por la Ley 6/1996, de 23 de octubre); y su Reglamento (Decreto 209/1995, de 5 de octubre). Sobre contaminación, la Ley 38/1972, de Protección del ambiente atmosférico; desarrollado por D. 833/1975; del agua, Orden de 23 de diciembre de 1986, en relación con las autorizaciones de vertidos de aguas residuales; y R.D. 484/1995, sobre medidas de regularización y control de vertidos; de los suelos: Resolución de 28 de abril de 1995, sobre el Plan Nacional de Recuperación de Suelos Contaminados. Sobre residuos: Ley sobre Desechos y residuos sólidos urbanos y Ley 10/1998, de Residuos.

Sobre la actividad administrativa, la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento administrativo, el R.D.L. 2/2000, y el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas; y su Reglamento (R.D. 1098/2001). La Ley 1/1992, de Protección de la seguridad ciudadana, y la Ley 14/1986, general de Sanidad tienen alguna relación con cuestiones de protección civil.

SECCIÓN 2ª COHERENCIA CON LOS OBJETIVOS DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA PÚBLICA Y LOS OBJETIVOS GENERALES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Tales objetivos se han comentado pormenorizadamente en apartados anteriores de esta memoria, en relación al establecimiento de objetivos específicos. Los objetivos específicos señalados son también coherentes con los objetivos de la actividad urbanística pública (la que gestionan las Administraciones públicas y las entidades de Derecho público dependientes de las mismas, tanto si actúan de forma directa en el papel de Administración competente, como si actúan de forma indirecta) y con los objetivos generales del planeamiento urbanístico.

CAP 3 JUSTIFICACION DE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN RELACION CON EL ART. 81 RUCYL

Los objetivos propuestos que se han generado a partir del análisis y diagnóstico del término municipal así como de sus dotaciones, equipamientos y necesidades previstas se establecen de una manera coherente y respetuosa con la normativa urbanística dispuesta, así como con la legislación sectorial aplicable.

De esta manera tanto las nuevas determinaciones propuestas, se encaminan a dar cobertura y resolver las nuevas necesidades del municipio.

Dadas las pretensiones municipales, así como la escasa demanda de bolsas de suelo para nuevos crecimientos, no se establecen ni prevén nuevos crecimientos en forma de suelo urbanizable, buscando de esta manera una colmatación de los núcleos urbanos con espacios intersticiales sin colmatar, situándose por tanto el 100 % de las viviendas existentes y previstas en suelo urbano (en cumplimiento al art. 81 .2.b RUCyL).



T. III. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

CAP. 1. CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO

SECCIÓN 1ª SUELO URBANO

Constituido por los terrenos que por su estricto grado de consolidación o de ejecución de su planeamiento, o por poseer infraestructuras y servicios públicos, reúnen las condiciones físicas, necesarias y suficientes, para que las Normas Urbanísticas permitan su directa edificación o su desarrollo mediante el planeamiento y actuaciones de gestión y ejecución de las infraestructuras, dotaciones y cesiones que se requieran con carácter previo.

Se distinguirán los siguientes tipos de suelo urbano:

a) Suelo Urbano Consolidado, los que por el grado de dotación de los servicios urbanos que actualmente poseen, pueden calificarse como solares (art. 22 LUCYL y 24 del R.U.), y autorizarse su edificación sin más requisitos que los de la propia licencia municipal.

b) Suelo Urbano no Consolidado, en el que para poder concederse licencia de edificación deben ser previamente urbanizados conforme al planeamiento ya detallado en las propias normas urbanísticas, o al que se apruebe con posterioridad mediante alguna de las siguientes figuras de planeamiento, según se señale en cada caso en las Normas:

A) Plan Especial de Reforma Interior en su caso, en actuaciones aisladas o integradas.

B) Estudio de detalle, figura que se ha elegido en estas Normas como preferente para el desarrollo futuro de todos los Sectores de suelo urbano no consolidado establecidos.

En cualquier caso, se ha pretendido dar esta clasificación a todos aquellos terrenos que, por ejecución de las normas vigentes, se han visto dotados de ciertos servicios urbanos implantados por los colindantes a menos de 50 metros, y están dotados de accesos actualmente existentes abiertos al uso público y transitable por vehículos automóviles, (art. 23 y 26 del R.U.)

SECCIÓN 2ª. SUELO RÚSTICO

Es aquél que teniendo valores merecedores de especial protección que justifiquen precauciones en relación con su posible destino de uso o utilización, se preserva del consumo urbanístico.

La ordenación territorial practicada en España, dentro del marco legislativo de la Ley de Suelo de 1975 y posteriormente la de 1992, contempla el territorio desde la propia urbe. Los principios que las articulan, hacen referencia siempre a la distribución y expansión de las ciudades, a la localización de las industrias, a las redes de transporte e infraestructuras hidráulicas, energéticas y de comunicaciones, a la regulación en



NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LOS AUSINES



suma de todos aquellos usos de suelo y actividades que nacen de la propia necesidad del urbanismo.

Posteriormente, se han incorporado a la ordenación del territorio usos de suelo que derivan de la protección de los recursos naturales, introduciéndose figuras legales de protección de la naturaleza, reserva de zonas agrícolas, etc., si bien este tipo de suelo no es desarrollado al mismo nivel de detalle.

Pero el ámbito territorial que nos ocupa en este estudio, es un ámbito eminentemente rural. La propia complejidad geográfica y estratégica, que configura a la zona próxima a Burgos, hace que requiera de algo más que de una simple transposición de ideas de lo urbano a lo rural.

Sus problemas específicos sólo pueden afrontarse desde su propia perspectiva interna. Algunos se resuelven a través del marco legal que establece la Ley de Suelo, especialmente los que derivan, directa o indirectamente, de la expansión urbana.

Pero todos aquellos que tienen su origen en la crisis del agro, difícilmente podrán resolverse desde el enfoque exclusivamente urbano que desarrollan las figuras del planeamiento.

El cambio de uso de suelo o simplemente, el abandono de su uso tradicional, la despoblación, la evolución de sus tradiciones y culturas, son muchas de las peculiaridades que caracterizan a este medio. Tras ello, surgen nuevas actividades y usos de suelo que se van implantando de manera anárquica y espontánea: urbanizaciones de segunda residencia, actividades deportivas, zonas de esparcimiento y recreo, industrias desvinculadas a la gente de ese medio, infraestructuras hidráulicas, vías de comunicación, etc.

Todo ello deriva a una situación de conflictos, entre intereses de propietarios, agricultores, ganaderos, forestales, promotores, organizaciones o asociaciones privadas, instituciones y a la propia colectividad social. Tales conflictos pueden ser resueltos mediante una política previsor de ordenación territorial. Ésta, se requiere como mecanismo regulador del sistema capaz de anticiparse al cambio, de esbozar la problemática de una manera global y no sectorial y de elemento coordinador entre las acciones de las distintas administraciones estableciendo políticas, agrícolas, ganaderas, forestales, régimen y tenencia de la propiedad, hidráulicas, urbanas, recreativas, turísticas, deportivas, de caza y pesca, industriales, de comunicación, energéticas y de conservación de la naturaleza, dentro de un planeamiento global orientado al desarrollo de la zona que nos atañe, ubicada en su contexto comarcal, regional y nacional.

De acuerdo con la legislación vigente, su tratamiento territorial exige, de un lado, la clasificación y calificación del territorio dentro de las figuras de planeamiento contempladas en la Ley de Urbanismo y, de otro, una regulación del uso y régimen del suelo y aprovechamientos que recogen el resto textos legales dirigidos, principalmente, a regular sectorialmente los otros usos y elementos propios de este suelo: Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, Ley de Montes, Ley de Espacios Naturales y Flora y Fauna Silvestre, Ley de Evaluación de Impacto Ambiental, Ley de Aguas, Ley de Vías Pecuarias y Ley de Caza, entre otras.

Así pues la planificación territorial, del área concreta que nos ocupa, precisa, además del cuerpo legal que ofrece la Ley de Urbanismo, de multitud de disposiciones complementarias.



NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DEL
TÉRMINO MUNICIPAL DE LOS AUSINES



Se establecen las diversas categorías de Suelo Rústico según el uso característico que tenga el suelo y el tipo de protección que se le asigna. Estos, a su vez, vendrán definidos por los rasgos del medio físico, que actúan como elementos clave respecto a los condicionantes y aptitudes al uso que presenta.

De esta forma se ha optado por dotar al suelo rústico de Los Ausines de las siguientes categorías:

- a) Suelo Rústico Común, es el que debe mantener su carácter rural y su equilibrio ecológico y limitarse en él la edificación y los usos para no alterar su naturaleza y destino, excluyéndole de todo desarrollo urbanístico, pero sin que tenga valores intrínsecos que obliguen a dotarle de protecciones concretas, como los demás. Tal y como puede verse en los Planos de Ordenación está formado por la gran parte del suelo rústico.
- b) Suelo Rústico Protegido por su interés cultural: Se incluyen en esta categoría los bienes de interés arqueológico ubicados actualmente en suelo rústico, y sus zonas de influencia. Estos bienes, o más propiamente este bien está debidamente descrito en el Catálogo integrante de estas Normas .
- c) Suelo Rústico con Protección natural: Acorde con el art. 37 del R.U. se han incluido en esta categoría los terrenos que, como ya dijimos anteriormente, y según la legislación sectorial en la materia, se hacen merecedores de la lógica y “natural” protección.
- d) Suelo Rustico de Entorno Urbano: Se incluyen en esta categoría los terrenos contiguos al suelo urbano o urbanizable que se clasifiquen como suelo rustico para no comprometer desarrollos futuros, para preservar el paisaje tradicional o para favorecer las actividades vinculadas al ocio.
- e) Suelo Rustico de Asentamiento Tradicional: Se incluirán en esta categoría los suelos rústicos que se estimen necesarios proteger para preservar las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, tales como arquitectura tradicional, los núcleos vinculados a las cañadas reales o los núcleos deshabitados.
- f) Suelo Rustico de Asentamiento Irregular: Se clasificaran como tal, aquellos suelos que han sido objeto de parcelación urbanística u ocupación por la edificación mediante procesos ajenos al marco normativo.
- g) Suelo Rustico de Actividades Extractivas: Se incorporan a esta categoría los suelos que por la calidad y abundancia del recurso se destinen a tal fin.
- h) Suelo Rustico con Protección Agropecuaria: Se incluirán en esta categoría aquellos suelos que deban ser protegidos por su interés, riqueza, calidad u otras características agrícolas, ganaderas o forestales.
- l) Suelo Rustico con Protección de Infraestructuras Se clasifican bajo este epígrafe los suelos que se clasifiquen como rustico y que se encuentren ocupados o afectados o vayan a serlo por obras publicas o infraestructuras de carácter ambiental, hidráulico energético, de comunicaciones, asi como las zonas de defensa de estas instalaciones .



SECCIÓN 3ª. SUELO URBANIZABLE

Tienen condición de suelo urbanizable aquellos terrenos que se consideran aptos para ser incorporados al proceso de urbanización o que se encontraban en curso de ello. En general lo forman los terrenos que no ha podido considerarse ni suelo rústico, ni urbano.

Dentro de esta categoría se ha optado por delimitar todos los sectores. Para ello se han tenido en cuenta no solo los hitos geográficos más significativos, que actúan de linderos naturales, sino también la delimitación física de las fincas, con el fin de facilitar la futura gestión.

CAP 2 RESUMEN DE SUPERFICIES DE LA ORDENACION PROPUESTA

Se ordena el término municipal de Los Ausines de la siguiente forma:

- Suelo Urbano Consolidado:

Barrio de Quintanilla	116.687 m ²
Barrio de San Juan	42.077 m ²
Barrio de Sopeña	41.573 m ²
San Quirce	48.961 m ²
Cubillo del Cesar	63.871 m ²

(Superficie total: 313.169 m²)

- Suelo Urbano No Consolidado:

- SUNC-r1	2.789 m ²
- SUNC-r2	3.246 m ²
- SUNC-r4	16.479 m ²

(Superficie total: 22.514 m²)

- Suelo Urbanizable :

- SUR S.1	:	0 m ²
-----------	---	------------------

(Superficie total: 0 m²)

- Suelo Rústico:

- Suelo rústico protección cultural:	55.25 Ha
- Suelo rústico protección natural:	55,70 Ha
- Suelo rústico protección infraestructuras:	29,60 Ha
- Suelo rústico común:	3.950,58 Ha

(Superficie total: 4.125 Ha)



ANEJO 1. FICHA SÍNTESIS DE DATOS DE PLANEAMIENTO GENERAL

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DEL
TERMINO MUNICIPAL DE LOS AUSINES

TIPO DE PLANEAMIENTO NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES

NOMBRE DEL TERMINO MUNICIPAL MUNICIPIO LOS AUSINES

NOMBRE DE MUNICIPIOS

BARRIO DE QUINTANILLA

BARRIO DE SAN JUAN

BARRIO DE SOPEÑA

SAN QUIRCE

CUBILLO DEL CESAR

MODIFICACION DE PLANEAMIENTO PREVIO NORMAS URBANÍSTICAS DEL
TÉRMINO MUNICIPAL DE LOS AUSINES, APROBADAS EN 2001

SUPERFICIE MUNICIPAL 4.170 Ha

POBLACION 135 vecinos

EQUIPO REDACTOR Idom Ingeniería y Consultoría

CLASIFICACION DEL SUELO

SUELO URBANO	BARRIO DE QUINTANILLA	133.166 m2
	BARRIO DE SAN JUAN	45.050 m2
	BARRIO DE SOPEÑA	47.608 m2
	SAN QUIRCE	48.961 m2
	CUBILLO DEL CESAR	63.871 m2

SUELO URBANIZABLE

BARRIO DE QUINTANILLA	0 m2
BARRIO DE SAN JUAN	0 m2
BARRIO DE SOPEÑA	0 m2



NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DEL
TÉRMINO MUNICIPAL DE LOS AUSINES



SAN QUIRCE 0 m2

CUBILLO DEL CESAR 0 m2

SUELO RUSTICO

Suelo Rústico de Común: (Superficie total: 3.950,58 Ha)

Suelo Rústico con protección de Infraestructuras: (Superficie total: 29,60 Ha)

Suelo Rústico con protección Natural: (Superficie total: 55,70 Ha)

Suelo Rústico con protección Cultural: (Superficie total: 55,25 Ha)

AMBITOS DE PLANEAMIENTO

SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC-r1 2.789 m2

SUNC-r2 3.246 m2

SUNC-r3 16.479 m2