



## ÍNDICE GENERAL

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Título I.- Conveniencia y Oportunidad .....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>Título II.- Objetivos y Propuestas de Ordenación.....</b>  | <b>5</b>  |
| Capítulo 1. Objetivos, criterios y fines de la ordenación .....   | 5         |
| Medio físico .....  | 5         |
| Medio físico y urbano: .....  | 5         |
| Capítulo 2. Descripción de modelo adaptado y justificación de los objetivos y propuestas en relación con el Art. 81 del RUCyL ..... | 6         |
| <b>Título III.- Determinaciones de Ordenación General .....</b>   | <b>7</b>  |
| Capítulo 1. Clases y categorías de suelo.....   | 7         |
| Capítulo 2. Sectores de Suelo Urbano .....  | 10        |
| Capítulo 3. Dotaciones Urbanísticas existentes y previstas .....  | 11        |
| <b>Título IV.- Régimen Urbanístico y Gestión del Suelo .....</b>  | <b>13</b> |
| Capítulo 1. Régimen Urbanístico .....   | 13        |
| Capítulo 2. Ámbitos de planeamientos y ámbitos de gestión del suelo. ....   | 16        |
| Capítulo 3. Modificaciones del régimen urbanístico vigente y suspensión del otorgamiento de licencias. ....                         | 17        |
| <b>Título V.- Determinaciones de Protección de Patrimonio Arqueológico.....</b>   | <b>19</b> |



## A.I. Normas Urbanísticas Municipales de Santa Inés (Burgos)



## Título I.- Conveniencia y Oportunidad

La conveniencia y oportunidad de redacción de las Normas Urbanísticas Municipales tiene una motivación doble, una de carácter jurídico y otra de carácter urbanístico.

La motivación jurídica se basa en las diversas actualizaciones que ha sufrido la legislación urbanística de esta comunidad autónoma, siendo las últimas modificaciones recientes, como la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y por el Decreto 45/2009, de 9 de julio. Todo esto hace necesaria la redacción de los instrumentos de planeamiento adaptados a la nueva regulación.

La motivación urbanística es la inexistencia de planeamiento propio, debiendo adaptar el desarrollo del municipio a las Normas Subsidiarias Provinciales. Estas normas, si bien sirven como marco normativo de forma general para la totalidad de la provincia, no son capaces de afrontar las singularidades del término municipal de Santa Inés. Por lo que es obvia la necesidad de plantear un modelo territorial nuevo y propio, que recoja el desarrollo actual y proponga otros suelos que tengan por vocación desarrollarse.



## A.I. Normas Urbanísticas Municipales de Santa Inés (Burgos)



## Título II.- Objetivos y Propuestas de Ordenación

### Capítulo 1. Objetivos, criterios y fines de la ordenación

#### **Medio físico**

Protección de los valores ambientales del territorio, diversificando la delimitación de zonas específicas de especial protección en suelo rústico en función de los valores que las caracterizan (culturales, paisajísticos, faunísticos,...)

#### **Medio físico y urbano:**

Proteger y potenciar los valores patrimoniales como monumentos, conjuntos históricos o zonas arqueológicas existentes, generando un entorno adecuado a sus características y propiciando normas para su protección.

Inventariar y proteger de manera específica a través del catálogo los elementos de mayor singularidad arquitectónica y natural, garantizando su preservación.

#### **Medio urbano:**

Conseguir un crecimiento equilibrado entre viviendas habituales y ocasionales

Definir los criterios de crecimiento y consolidación del casco de Santa Inés y su borde inmediato en base a tipologías tradicionales no agresivas con el entorno.

Fomentar el crecimiento de población con carácter permanente

Consolidar y ampliar la zona dotacional.

Prever el reequipamiento y mejora de dotaciones y espacios libres urbanos en todo el núcleo.

Acometer la mejora de la funcionalidad de las redes, de tal manera que los nuevos trazados sirvan para descargar y racionalizar su funcionamiento.

Se establecerán determinaciones de edificación para los crecimientos residenciales en suelos urbanos no consolidados, permitiendo mayor flexibilidad en las tipologías y condiciones estéticas para adaptarse a la demanda del mercado pero sin que causen impacto en el entorno.



## Capítulo 2. Descripción de modelo adaptado y justificación de los objetivos y propuestas en relación con el Art. 81 del RUCyL

El modelo parte de la aceptación y asimilación de la estructura general y orgánica actual del territorio. En este sentido, se ha establecida una protección extensa de todos los espacios naturales con valor ambiental como las zonas de protección de cauces y riveras del Río Arlanza, el arroyo de Valdara, arroyo Nuevo y arroyo del Valle. Se ha respetado la normativa ambiental tanto estatal como autonómica y se han integrado las determinaciones de la Red Natura 2000 en las zonas afectadas por ZEPa y LIC.

Respecto al planeamiento territorial no se definen directrices específicas para la zona de Santa Inés en las DOTCyL.

El objetivo en cuanto al medio urbano es la consolidación de la trama y la recuperación de edificaciones y solares con el fin de completar la misma. En el Suelo Urbano No Consolidado se ha incorporado una zona de unión y cierre del Suelo Urbano Consolidado, consiguiendo con ello crear un límite urbano continuo y homogéneo.

Así se define el crecimiento alrededor del núcleo existente, de forma que se va colmatando su borde y completando su estructura urbana.

La mayoría del municipio es de uso global residencial, parte con una densidad baja para el uso de segunda residencia, y parte con carácter más urbano y más denso tejiendo el casco consolidado de Santa Inés. Se clasifica suelo urbano no consolidado para la construcción máxima de 14 viviendas.

Para fomentar el desarrollo económico se prevé una zona de transición, donde tiene cabida las edificaciones destinadas a actividades heterogéneas de almacenes, talleres o industrias de transformación mezcladas con edificaciones residenciales.

Se incluyen como sistema local de espacios libres las zonas acondicionadas del municipio, consiguiendo así preservar el entorno del antiguo lavadero.



## Título III.- Determinaciones de Ordenación General

### Capítulo 1. Clases y categorías de suelo

Por el carácter integral del documento de las Normas Urbanísticas Municipales el ámbito a tratar es la totalidad del suelo del término municipal y el nivel de detalle es el exigido por la Ley del Suelo y las propias características de cada área: nivel de consolidación de la edificación y la urbanización, nivel de servicios, estructura de la propiedad, etc...

Las clases y las categorías de suelo que se han contemplado a la hora de redactar estas Normas son las contenidas en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, con las modificaciones introducidas por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre de, de Medidas Urbanismo y Suelo, y se desarrollan a continuación.

#### Sección 1ª. Suelo Urbano

La delimitación del suelo urbano se ha producido sobre todas aquellas áreas en las que era posible, dado su alto grado de consolidación o de dotación de servicios, dejarlas sujetas a la aplicación directa de la ordenanza puesto que con ello no se modifica la imagen y unidad de su entorno.

En definitiva el criterio de redacción de las NUM respecto al Suelo Urbano es el mantenimiento de las áreas urbanas consolidadas.

Allí donde es necesario, se introduce sobre esta clase de suelo la definición de sectores cuya ordenación y gestión posterior permitan la finalización de la urbanización deficientemente ejecutada o garantizar al Ayuntamiento que se realicen las cesiones y la urbanización correspondientes.

Los ámbitos que se han delimitado en Suelo Urbano se enumeran en el capítulo 2 del presente título.

#### Sección 2ª. Suelo Rústico

Al suelo rústico se incorporan los suelos que deben ser protegidos del proceso de urbanización y los que no se clasifiquen como suelo urbano.

Son suelos sobre los que se establecen condiciones de regulación que aseguran su puesta en valor y que garantizan la preservación de su naturaleza rústica y natural.

Una vez establecido el criterio de máxima preservación del medio físico y de reducción al mínimo del impacto urbano (o de las expectativas urbanas) sobre el mismo se ha llevado a cabo la categorización del suelo rústico. La necesidad de proteger especialmente aquellas áreas y espacios de una mayor fragilidad y valor, marcan la gran diferencia entre el suelo rústico común y los rústicos protegidos.

##### Delimitación del Suelo Rústico Común.

El Rústico Común está delimitado como los terrenos clasificados como suelo rústico y los que no se incluyan en otras categorías de esta clase. En esta categoría se incluyen sobre todo los terrenos de uso agrícola en torno al municipio y en la zona norte.

##### Delimitación del Suelo Rústico de Entorno Urbano.

Tiene como objetivo principal la conservación del statu quo de los terrenos colindantes inmediatos al núcleo de Santa Inés por la zona oeste, para preservar estos terrenos de nuevas ocupaciones y así no comprometer su futuro desarrollo.

##### Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional

Se clasificaron como suelo rústico de asentamiento tradicional los terrenos de bodegas situados al norte del municipio, que no tienen condición de suelo urbano pero la vocación a un tipo de construcción mínima en forma tradicional.

##### Delimitación de los suelos rústicos protegidos.



## A.I. Normas Urbanísticas Municipales de Santa Inés (Burgos)

Para la delimitación de los suelos rústicos protegidos se ha procurado definir una serie de categorías que permitan dar continuidad a la protección de estos, tanto dentro del municipio como más allá de los límites del término. Esta decisión de continuidad, deviene del entendimiento del carácter supramunicipal de las afecciones de las políticas sectoriales de medio natural. Las NUM las asimilan, no como una imposición, sino como la pauta a seguir para reforzar el funcionamiento de los ecosistemas naturales y su no-asimilación a los límites administrativos.

Las categorizaciones recogen los siguientes tipos de intereses y objetivos, fruto de la legislación sectorial de aplicación y de múltiples estudios del medio físico que han llevado a establecer distintas categorías de protección:

-Protección Natural: Comprende los espacios protegidos por el LIC “Riberas del río Arlanza y afluentes”, los Montes Preservados, y recoge también suelos de protección ecológica, paisajística y de masas forestales.

-Protección Cultural: Tiene como objeto proteger el entorno de bienes arqueológicos localizados e inventariados en el Catálogo y los entornos de los yacimientos arqueológicos ubicados en varios puntos del término municipal.

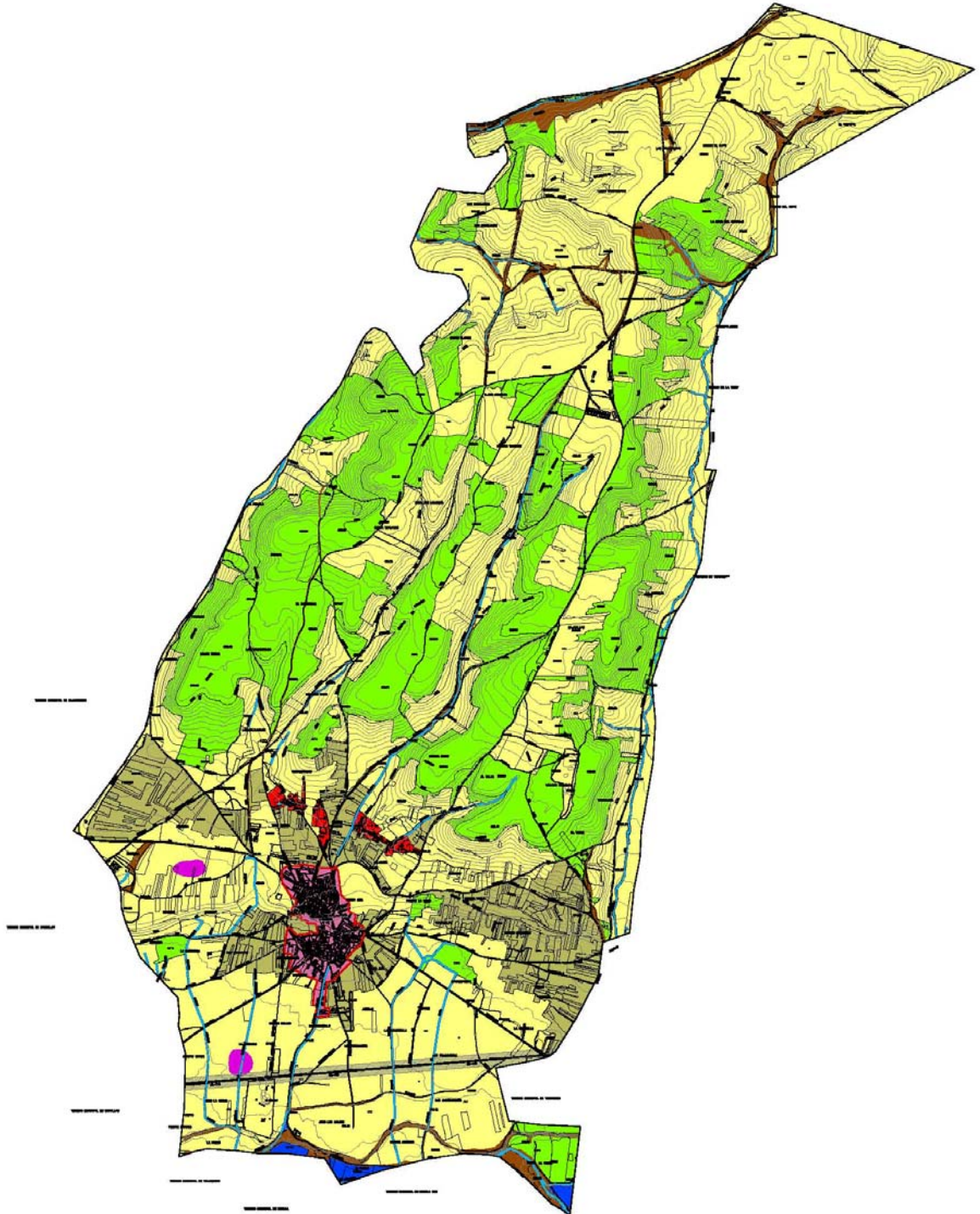
-Protección de Infraestructuras: Engloba a los terrenos ocupados por las carreteras de comunicación autonómicas y provinciales existentes (CL-110), Estas reservas se han clasificado como suelo rústico cuando no están colindantes al suelo urbano.

-Protección Agropecuaria. Engloba aquellos terrenos actualmente ligados al uso y actividad agropecuaria de mayor interés ambiental situados la zona oeste del municipio.

### Sección 3ª. Superficies de la clasificación propuesta

|              |   |                   |
|--------------|---|-------------------|
| SU-C         | Suelo Urbano Consolidado                              | 207.674           |
| SU-NC        | Suelo Urbano No Consolidado                           | 6.967             |
| SR-C         | Suelo Rústico Común                                   | 8.268.059         |
| SR-AT        | Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional             | 69.697            |
| SR-PI        | Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras       | 142.495           |
| SR-PC        | Suelo Rústico de Protección Cultural                  | 28.656            |
| SR-PA        | Suelo Rústico de Protección Agropecuaria              | 1.219.802         |
| SR-PN        | Suelo Rústico de Protección Natural                   | 4.376.312         |
| SR-PN        | Suelo Rústico de Protección Natural: Cauces y riberas | 104.147           |
| SR-PN        | Suelo Rústico de Protección Natural: Vías Pecuarias   | 430.277           |
| <b>TOTAL</b> |   | <b>14.854.086</b> |





Plano de Clasificación propuesta



## Capítulo 2. Sectores de Suelo Urbano

### Sección 1ª. Suelo Urbano No Consolidado

En virtud del artículo 12 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, se incluyen en estos suelos aquellos en los que son precisas actuaciones de urbanización, reforma interior y obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación, o bien, aquellos en los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente a la existente.

El sector definido en Suelo Urbano No Consolidado se ubica siguiendo una dirección:

- Al suroeste del municipio, uniendo dos zonas de suelo urbano consolidado y colmatando el espacio vacante en la trama urbana.

Este ámbito de suelo urbano no consolidado es de uso global residencial, manteniendo en la medida de lo posible, la tipología existente en las áreas colindantes.

El sector delimitado en SUNC es el siguiente:

|             | Código | SUPERFICIE              | EDIFICABILIDAD    |                      | VIVIENDAS                      |                          |                                |                          | CESIONES (m2s)              |                           |
|-------------|--------|-------------------------|-------------------|----------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|
|             |        | Superficie Sector (m2s) | Coef. Edif. bruta | Edificabilidad (m2c) | Nº Maximo Viviendas Propuestas | Densidad max (viviendas) | Nº Mínimo Viviendas Propuestas | Densidad min (viviendas) | Espacios libres (15*100m2c) | Equipamientos (10*100m2c) |
| Residencial | SE1    | 6.967                   | 0,40              | 2.786,8              | 14                             | 20                       | 7                              | 10                       | 418                         | 279                       |

Las NUM no establecen la ordenación detallada del sector de Suelo Urbano no Consolidado. Para el desarrollo de este sector es necesaria la redacción de un Estudio Detalle para establecer las determinaciones de ordenación detallada según el artículo 128 del RUCyL.



### Capítulo 3. Dotaciones Urbanísticas existentes y previstas

Al incrementarse el número de viviendas en una zona, también se incrementa la demanda que los ciudadanos hacen de las infraestructuras, los equipamientos y los servicios, por eso es exigible un mínimo suficiente de los mismos, para garantizar una adecuada calidad de vida.

Mediante los estándares urbanísticos se pretende cuantificar a priori estos mínimos, es decir, las necesidades y demandas sociales para un municipio de una determinada categoría de equipamiento, servicios o infraestructuras y también sirven como un sistema de control a posteriori para establecer las necesidades que se deberán abastecer en un año horizonte marcado.

La base metodológica y la propuesta de parámetros que se ha utilizado para la cuantificación de estos estándares de dotaciones y equipamientos en Santa Inés, han sido las establecidas en el capítulo cuarto y quinto del libro “La ciudad de los ciudadanos”.

Para la obtención de los mencionados estándares se ha estimado una población inicial en Santa Inés de 143 habitantes y una estimación de la población horizonte para techo de planeamiento de unos 177 habitantes, donde se han considerado, los nuevos desarrollos establecidos por las Normas Urbanísticas. Para el cálculo de estándares de dotaciones urbanísticas se aconseja en un municipio como Santa Inés distinguir entre población de primera y segunda vivienda, ya las necesidades sobre todo de dotación de equipamientos son muy distintas.

Por tanto, se ha estimado una población horizonte de primera vivienda de 77 habitantes y 100 de segunda vivienda.

Se pueden resumir las dotaciones existentes y potenciales para el municipio en la siguiente tabla:

|              | Existente<br>m2 | Previsto<br>m2 | Total<br>m2 | Necesidad<br>m2 | Aumento<br>población | Sup. m2<br>/habitante |
|--------------|-----------------|----------------|-------------|-----------------|----------------------|-----------------------|
| Viarío       | 50.499          |                | 50.499      |                 | 34                   | 12,00                 |
| Zonas Verdes | 4.362           | 418            | 4.362       | 408             | 34                   | 12,00                 |
|              |                 |                |             |                 |                      |                       |

#### Sección 1ª. El sistema de Espacios Libres

Actualmente las zonas verdes en Santa Inés se concentran principalmente en la zona de “El lavadero” y alrededor de la iglesia y la ermita.

Como complemento a las zonas verdes existentes, se prevén los espacios libres de cesión para la red local del futuro sector, que sumará unos 418 m2, superando junto con los existentes la superficie necesaria por habitante según los estándares sugeridos.

#### Sección 2ª. El sistema de Equipamientos

Los equipamientos existentes actualmente en el núcleo de Santa Inés se centran principalmente en la zona sur de entrada del municipio. También se encuentran los equipamientos religiosos en otras dos zonas dispersas y haciendo cada una de ellas un único espacio junto con las zonas de espacios libres.

Con estos equipamientos, Santa Inés supera el estándar para la dotación de equipamientos en la situación actual y dispone de terrenos para la ampliación de los equipamientos existentes tanto en la zona sur de entrada al municipio como en la zona de la ermita.

En el sector nuevo propuesto por estas NUM se cederán terrenos destinados al sistema local de equipamientos, que suman unos 279 m2.



## A.I. Normas Urbanísticas Municipales de Santa Inés (Burgos)

Con estos terrenos se supera la demanda de superficie para equipamientos que genera el aumento de habitantes de primera y segunda vivienda en Santa Inés. Por lo tanto el municipio dispondrá de suficientes terrenos para la implantación de todo tipo de equipamientos.

A continuación se muestra una tabla con los equipamientos existentes y potenciales.

| Tipo de Equipamiento     | Equipamientos Existentes                              | Equipamientos Potenciales                     |
|--------------------------|---|---|
| <b>Educativo</b>         |   | No se prevé demanda para esta dotación        |
| <b>Bienestar Social</b>  | Centro de mayores                                     | Centro de Servicios Sociales<br>Centro de Día |
| <b>Cultural</b>          | Iglesia<br>Ermita<br>Asociación cultural              | Centro cultural polifuncional                 |
| <b>Deportivo</b>         | Pista deportiva al aire libre<br>Juegos infantiles    | Pista deportiva cubierta                      |
| <b>Sanitario</b>         | Consultorio médico                                    |   |
| <b>Servicios Básicos</b> | Ayuntamiento<br>Cementerio<br>Contenedores selectivos | Dotaciones comerciales                        |

### Sección 3ª. El sistema Viario y de comunicaciones

Las propuestas de mejora de la red viaria constituyen uno de los objetivos de la ordenación. En este sentido la redacción de las NUM supone una continuación de la trama formada históricamente, introduciendo modificaciones puntuales que mejoran la red municipal y la interrelación entre los diferentes espacios que constituyen el continuo urbano, mejorando así mismo las conexiones dentro-fuera.



## **Título IV.- Régimen Urbanístico y Gestión del Suelo**

### **Capítulo 1. Régimen Urbanístico**

Según establece la legislación urbanística en vigor, los propietarios de terrenos tendrán ciertos deberes y derechos, distintos según a la clase de suelo a la que pertenezcan sus terrenos, con el fin de que se cumplan los objetivos urbanísticos del planeamiento y con el fin de que la actividad urbanística sea realmente pública, y sea el municipio el principal beneficiado del crecimiento.

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en sus artículos 40 y siguientes establecer el régimen de suelo urbano.

#### **Sección 1ª. Derechos y Deberes en el Suelo Urbano Consolidado**

##### **Derechos en el Suelo Urbano Consolidado**

-Derecho a completar la urbanización para que la parcela alcance la condición de solar (Definición de solar entendida según Art. 40 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).

-Derecho a edificar las parcelas que hayan alcanzado o recuperado la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico.

-Corresponde a los propietarios el aprovechamiento real, que se obtiene aplicando las determinaciones del planeamiento sobre la superficie bruta de sus parcelas.

-No obstante cuando una revisión o modificación del planeamiento, incremente el aprovechamiento real, solamente corresponderá a los propietarios la suma del aprovechamiento real anteriormente previsto más el 90 por ciento de su incremento.

-Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre la superficie neta de sus parcelas o bien sobre los solares que resulten de una actuación aislada. Cuando esto no sea posible, el Ayuntamiento debe compensar el aprovechamiento no materializable mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo, o bien modificar la ordenación detallada, ajustando las alineaciones o aumentando el volumen edificable de forma que los propietarios puedan materializar todo su aprovechamiento.

##### **Deberes en el Suelo Urbano Consolidado**

-Deber de urbanizar las parcelas para que alcancen la condición de solar, costeando las obras necesarias.

-Deber de cesión de las superficies de sus parcelas que queden fuera de las alineaciones señaladas por el planeamiento, es decir, cesión de los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas.

-Deber de edificar los solares en los plazos y condiciones establecidas por el planeamiento, previa tramitación de la licencia urbanística, que podrá autorizar la ejecución simultánea de la urbanización, con las correspondientes garantías.

#### **Sección 2ª. Derechos y deberes en el suelo urbano sin ordenación detallada**

##### **Derechos en el suelo urbano sin ordenación detallada**

-A promover la urbanización presentando al Ayuntamiento el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada.

-Derecho a su uso con el régimen de suelo rústico común.

##### **Deberes en el suelo urbano sin ordenación detallada**

-Cesión de terrenos al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita, todos los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas, incluidos los reservados para nuevos sistemas generales, para la conexión del sector con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos, o en su defecto con las



## A.I. Normas Urbanísticas Municipales de Santa Inés (Burgos)

redes municipales de de vías públicas y servicios urbanos, y para la ampliación y refuerzo de los existentes, de forma que se asegure su correcto funcionamiento.

-Cesión gratuita de los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a sus propietarios.

-Costear, y en su caso ejecutar todas las obras de urbanización necesarias para que las parcelas alcancen la condición de solar.

-Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados en el ámbito.

-Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

### Sección 3ª. Derechos y deberes en el suelo rústico

#### Derechos en suelo rústico

-Derechos ordinarios: derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación ganadera, agrícola, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turística y similares, que sean propias del suelo rústico.

-Derechos excepcionales en suelo rústico: la autorización de usos excepcionales, se regulará por los artículos 58 a 65 del Reglamento de Urbanismo para cada categoría de suelo. Son usos excepcionales:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación rústica del suelo; actividades extractivas.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su conservación y servicio.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Otros usos que puedan considerarse de interés público y que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 57 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

-Los usos excepcionales citados, requerirán sólo licencia urbanística y en su caso autorizaciones requeridas por legislación sectorial, cuando el uso sea compatible y sea un uso permitido en la categoría de suelo rústica a la que pertenezca el terreno. Los usos excepcionales requerirán autorización de uso excepcional, previa a la licencia urbanística, cuando deba evaluarse el interés público del uso.

#### Deberes en suelo rústico

Los terrenos clasificados como suelo rústico, además de respetar lo dispuesto de forma general en la legislación urbanística, sobre el uso y conservación de inmuebles y sobre la adaptación al medio ambiente, arts. 8 y 9 de la LUCYL, tendrán la obligación de cumplir los siguientes deberes:

-Realizar o permitir realizar a la Administración competente los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio o cualquier otro tipo de perturbaciones del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

-Respetar el régimen mínimo de protección establecido en los artículos 26 al 29 de Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León para cada categoría de suelo, así como las demás condiciones que imponga la normativa sectorial o el planeamiento urbanístico, según las características específicas cada uso o cada terreno.

-Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendidas como división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de



#### **A.I. Normas Urbanísticas Municipales de Santa Inés (Burgos)**

urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico. A tal efecto, en los supuestos en los que la legislación agraria permite divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen establecido en esta Ley para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

-Todas las nuevas construcciones e instalaciones o la ampliación de las existentes, así como los cierres de parcela con materiales opacos de altura superior a un metro y medio, deben situarse como mínimo a una distancia de tres metros desde el límite exterior de las carreteras, caminos cañadas y demás vías públicas.

-Cuando dicho límite no esté definido, deben situarse a una distancia mínima de cuatro metros desde el eje de las citadas vías.

-Las Administraciones públicas nunca sufragarán ni ejecutarán obras de urbanización, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico.



## Capítulo 2. Ámbitos de planeamientos y ámbitos de gestión del suelo.

### El Suelo Urbano Consolidado

La ordenación detallada del Suelo Urbano Consolidado, está determinada por las NUM, por lo que los ámbitos de planeamiento tendrán por objeto completar o modificar dichas determinaciones, identificando claramente los cambios y en relación al planeamiento general y justificándolos. Los instrumentos de planeamiento serán Estudios de Detalle o Planes Especiales.

En el Suelo Urbano Consolidado pueden realizarse actuaciones aisladas de urbanización y de normalización. Las primeras, tienen como objeto completar la urbanización para que las parcelas alcancen la condición de solar. Las actuaciones aisladas de normalización, son los ámbitos de gestión del Suelo Urbano Consolidado que tienen como objeto adaptar la realidad física de las parcelas a las previsiones del planeamiento y especialmente, poder gestionar la apertura de nuevos viarios.

La ejecución de estas actuaciones se realiza mediante proyectos de obras y proyectos de normalización, que tendrán el contenido y tramitación establecidos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, artículos 218 y siguientes.

### El suelo urbano no consolidado

Las presentes Normas delimitan un ámbito de suelo urbano no consolidado denominado sector, y cuya ordenación general está establecida en las NUM y la ordenación detallada se establecerá mediante Estudio de Detalle o Planes Especiales cuando proceda.

Cuando se establezca la ordenación detallada, los sectores pueden dividirse en ámbitos de gestión integrada denominados unidades de actuación, entendiéndose en otro caso, que cada sector constituye una unidad.

### El suelo rústico

El suelo rústico se rige y desarrolla de acuerdo con las determinaciones establecidas en la LUCYL y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que la desarrolla. Es un suelo que no admite gestión urbanística en sentido estricto ya que no existe una transformación del uso del suelo encaminada a la urbanización y edificación en ejecución del planeamiento urbanístico. La posible gestión urbanística se limita por tanto, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos, a autorizaciones de usos excepcionales.

### Gestión de las dotaciones públicas

A. Las dotaciones urbanísticas ubicadas en suelo municipal y no adscritas a ningún sector, se ejecutarán por el Ayuntamiento asumiendo los costes o aprobando una contribución especial si se estima procedente y justificado.

B. Las dotaciones urbanísticas que estén establecidas por las NUM y no incluidas ni adscritas en ningún sector, se obtendrán mediante la gestión de la actuación aislada en los términos del artículo 190 del Reglamento de Planeamiento.

C. Las dotaciones urbanísticas que estén establecidas por las NUM y que estén incluidas o adscritas a sectores, se obtendrán por cesión gratuita con las gestiones del correspondiente ámbito y los terrenos forman parte del ámbito a todos los efectos de equidistribución de beneficios y cargas y a todos los demás efectos. Las cesiones marcadas por las NUM deberán ampliarse como mínimo, hasta que el ámbito alcance los estándares de cesión establecidos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.





## Capítulo 3. Modificaciones del régimen urbanístico vigente y suspensión del otorgamiento de licencias.

### Sección 1ª. Modificaciones del régimen urbanístico vigente y alteraciones de la ordenación general

Las presentes NUM alteran las determinaciones actuales ya que en el municipio son de aplicación las Normas Subsidiarias Provinciales. La clasificación propuesta ha causado la ordenación propia del municipio ajustada a las peculiaridades del mismo.

Se han definido claramente las clases y categorías de los suelos, con la normativa urbanística concreta a aplicar.

Ha sido objeto de delimitación un nuevo sector de Suelo Urbano No Consolidado, figura que contemplada en las Normas Subsidiarias Provinciales.

Estos cambios afectan a los parámetros de la ordenación general y detallada, en algunos casos a la delimitación de los ámbitos y otras determinaciones urbanísticas.

A continuación se desglosan los ámbitos de gestión según el alcance de alteración de su ordenación:

#### A. Unidades de Actuación en Suelo Urbano no Consolidado.

Modificaciones significativas en la clasificación y en el régimen urbanístico se han efectuado sobre todo en la zona de las bodegas, clasificándose dichas zonas como Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional.

Otro cambio significativo es la clasificación como Suelo Rústico de Entorno Urbano de la zona de huertas existente en la zona central oeste del municipio, por un lado para preservar el uso actual de las mismas y por otro para no comprometer su futuro desarrollo.

También se han definido todos los suelos protegidos por sus valores ambientales en las riberas de los ríos y arroyos y los suelos de protección ecológica y paisajística con la categoría de Suelo Rústico de Protección Natural.

### Sección 2ª. Suspensión del otorgamiento de licencias

Se suspende el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística en la Unidades de Actuación en Suelo Urbano no Consolidado. Se suspende en general el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos en Suelo Urbano Consolidado y Suelo Rústico con las excepciones del Artículo 3 a y b del Artículo 156 del RUCyL.



## A.I. Normas Urbanísticas Municipales de Santa Inés (Burgos)



## **Título V.- Determinaciones de Protección de Patrimonio Arqueológico.**

De acuerdo a lo establecido en el artículo 54 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, se ha elaborado el Catálogo municipal de bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico y las normas necesarias para su protección, realizado por el equipo técnico de CRONOS S.C.

Dicho catálogo se ha llevado a cabo mediante una prospección arqueológica, analizando los espacios que cambian de clasificación con alcance arqueológico y revisando los yacimientos arqueológicos inventariados.

Por cada elemento se consignan dentro del catálogo las normas de protección individualizadas. El catálogo se conforma con 13 bienes municipales, que en su práctica totalidad y a los efectos de clasificación del suelo mantienen la consideración de Suelo Rústico con Protección Cultural, excepción hecha en aquellos localizados en zonas urbanas consolidadas, en aplicación a lo establecido en el apartado 3º del citado artículo y en lo dispuesto en el apartado 2.3 del artículo 92 del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

En Santa Inés, Marzo de 2.012.

**GL Arquitectura y Urbanismo**

**Fdo.: José Carlos Garabito López**

**Pablo Benito Carrillo**

y

**María Espíldora Rabanal**

**Fdo.: Pablo Benito Carrillo**