

Revisión y Adaptación a la Ley 5/1999, 8 de Abril  
**Normas Urbanísticas Municipales de  
PRADOLUENGO**

**Fase: AVANCE**

**Febrero 2013**

**MEMORIA VINCULANTE**



# MEMORIA VINCULANTE

---

## INDICE

<b>TITULO I.-CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN ADAPTACIÓN DE LAS NUM.</b>	<b>2</b>
<b>TITULO II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.</b>	<b>4</b>
Capítulo 1.-Objetivos y Fines.	4
Capítulo 2.-Criterios de Delimitación.	6
<b>TITULO III.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.</b>	<b>10</b>
Capítulo 1.-Clases y Categorías de suelo	10
Capítulo 2.- Aprovechamientos Urbanísticos.	15
Capítulo 3.- Suelo Urbano Consolidado. Zonificación.	17
Capítulo 4.- Sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado	17
Capítulo 5.- Dotaciones urbanísticas existentes y previstas.	19
Capítulo 6.- Otras determinaciones de ordenación general.	21
Capítulo 7.- Cuadro de superficies.	22



## TITULO I.-CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DE LAS NUM.

---

Pradoluengo cuenta en la actualidad con una población de 1384 habitantes (a1 de Enero de 2012), una población que ha ido en descenso progresivo desde el año 1990. Hasta entonces la población se había mantenido, con subidas y bajadas, por encima de los 2000 habitantes siendo sus picos más destacados en la década de los 60 del Siglo XX y a finales del Siglo XIX, en el año 1877 llego a tener 2843 habitantes su dato de población conocido más elevado. Lo que ha hecho, y sobre todo atendiendo al núcleo de Pradoluengo, que cuente con un tejido urbano muy amplio que en la actualidad se encuentra parcialmente deshabitado, por haberse convertido muchas de esas viviendas en secundarias, lo que en ocasiones conlleva un progresivo deterioro de las mismas.

La red Natura 2000 creada mediante la Directiva 92/43/CEE, de Conservación de los Hábitats Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, afecta al término en LIC y ZEPA “Sierra de la Demanda” y LIC “Riberas del rio Tirón y afluentes”. El término también se encuentra afectado por el Plan de Conservación del Águila perdicera (Decreto 83/2006, de 23 de noviembre) en la superficie coincidente con el ZEPA “Sierra de la Demanda”.

Pradoluengo cuenta con dos montes de utilidad pública (Nº 29 y Nº 48).

La aprobación de la Ley y Reglamento de Urbanismo, así como de sus modificaciones, posterior a la aprobación de las NNSS de Pradoluengo, actualmente en vigor, obliga al Ayuntamiento a revisar su planeamiento para adaptarlo a los criterios que este nuevo marco legal establece.

La revisión y adaptación a la Ley de Urbanismo, que se realiza de las Normas de Pradoluengo surge ante la necesidad de encuadrar el futuro desarrollo urbano y ante:

- La preocupación del Ayuntamiento en adecuar el planeamiento municipal a su capacidad de gestión y su sensibilización ante el posible deterioro del territorio municipal.

- La preocupación del Ayuntamiento de regular la expansión residencial, la protección del medio natural, del patrimonio industrial arqueológico y arquitectónico, de las infraestructuras así como marcar unas normas para cada tipo de suelo que imposibilite la aparición de edificaciones ilegales.
- La necesidad de ordenar todo el término y crear un instrumento capaz de reglamentar el Suelo Urbano, Urbanizable y Rústico estableciendo las protecciones necesarias, teniendo en cuenta el análisis de todos los elementos que le afectan, así como los criterios establecidos en la Ley 5/1999 de 8 de Abril, y modificaciones introducidas por la Ley 4/2008 de 15 de septiembre de medidas sobre urbanismo y suelo y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Modificado por el Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 e Julio de 2009).
- La preocupación del Ayuntamiento en desarrollar el planeamiento a su capacidad de gestión.

La redacción de estas Normas se desarrolla bajo la cobertura legal de los artículos 33, 43 y 44 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

## **TITULO II.-OBJETIVOS Y CRITERIOS.**

---

### **Capítulo 1.-OBJETIVOS Y FINES.**

Las NUM de Pradoluengo se redactarán con la finalidad de revisar y adaptar las Normas Subsidiarias actuales a la Ley y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León,

Para la redacción de las Normas Urbanísticas Municipales de Pradoluengo, se establecerán una serie de criterios y objetivos generales que servirán de eje para el desarrollo de las mismas, distinguiendo entre objetivos generales y específicos.

Los criterios y objetivos que se pretenden instaurar con las presentes Normas, se pueden deducir de lo previsto en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y deben:

- Orientar el crecimiento de los núcleos de población del Municipio a completar, conectar y estructurar las tramas urbanas existentes, a solucionar los problemas urbanísticos de las áreas degradadas y a prevenir los que puedan surgir en el futuro, favoreciendo la reconversión y reutilización de los inmuebles abandonados, con preferencia a los procesos de extensión discontinua o exterior a los núcleos de población.
- Respetar y ser coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública, resolviendo preferentemente las necesidades de dotaciones urbanísticas y de suelo que se deriven de las características del término municipal, teniendo en cuenta la situación del Municipio.

Las NUM de Pradoluengo clasificarán el suelo en Urbano, Urbanizable y Rústico y uno de sus objetivos es reglamentar las condiciones en cuanto a usos y aprovechamientos, así como ordenar el crecimiento de las tramas urbanas y fijar las condiciones a las que deberá someterse la edificación para preservar la imagen y tipologías características de la zona.

Según lo expuesto anteriormente en la Memoria Informativa y de Diagnóstico, los objetivos que persiguen la redacción de la revisión y adaptación de las NUM de Pradoluengo son:

- Planificar y consolidar la fisonomía tradicional del núcleo, centrándose en la consolidación del mismo para su uso residencial así como delimitar ámbitos de desarrollo para facilitar la viabilidad de los mismos, proponiendo sectores de Suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.
- Catalogación y protección del patrimonio industrial, arqueológico y arquitectónico, marcando las pautas y medidas que impidan las agresiones al patrimonio edificado.
- Definición de una normas para los distintos tipos de licencias.
- Creación de ordenanzas que regulen los usos y edificaciones, de manera que se mantenga el carácter y la tipología característica del municipio.
- Fijación de alineaciones y rasantes que determinen los distintos tipos de suelo.
- Ordenación del Suelo Rústico atendiendo a las figuras medioambientales que afectan al término municipal. (Principalmente Red Natura 2000).
- Ordenación del Suelo Urbanizable Residencial, que permita cubrir la demanda de vivienda.



## **Capítulo 2.-CRITERIOS DE DELIMITACIÓN.**

Los objetivos específicos que se plantean en el presente trabajo serán los siguientes:

### **2.1.-Respecto al Término municipal de Pradoluengo:**

- Clasificar la totalidad del territorio del Término Municipal en todas o algunas de las categorías de suelo definidas en el artículo 20 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (*Decreto 22/2004, de 29 de Enero de 2004*), siendo éstas:
  1. SUELO URBANO
    - a. Suelo Urbano consolidado.
    - b. Suelo urbano no consolidado.
  2. SUELO URBANIZABLE
    - a. Suelo urbanizable delimitado.
    - b. Suelo urbanizable no delimitado.
  3. SUELO RÚSTICO
    - a. Suelo rústico común.
    - b. Suelo rústico de entorno urbano.
    - c. Suelo rústico de asentamiento tradicional.
    - d. Suelo rústico con protección agropecuaria.
    - e. Suelo rústico con protección de infraestructuras.
    - f. Suelo rústico con protección cultural.
    - g. Suelo rústico con protección natural.
    - h. Suelo rústico con protección especial.

### **2.2.-Respecto a la delimitación de Suelo Urbano y estructura urbana.**

- Concretar, exacta y definitivamente, la delimitación de Suelo Urbano, incorporando cuatro áreas de Suelo Urbano No Consolidado coincidentes, parcialmente dos de ellas y totalmente las otros dos, con algunas de las Unidades de Actuación que plantean las Normas Subsidiarias actuales.
- Regular los usos no compatibles con las características propias de la zona.
- Actualizar el censo de nuevas edificaciones, derribos y cambios de uso de locales e inmuebles, realizados hasta ahora.

- Evitación de la posible existencia de un "crecimiento salpicado" de edificaciones, por una mala ordenación o por una excesiva oferta del suelo urbano. En los próximos años planteamos el planeamiento urbano del Municipio, con el eje fundamental de un reajuste del actual diseño urbano y el desarrollo del Sector Urbanizable Residencial, que se mantiene de las Normas Subsidiarias actuales

### **2.3.-Respecto al Suelo Urbanizable.**

Los criterios a seguir en este tipo de suelo donde se pretende regular las intervenciones son:

-Ejecutar las infraestructuras necesarias, completando las ya existentes para que los terrenos que los conforman alcancen la condición de suelo urbano, previa aprobación del planeamiento de desarrollo preciso.

-Elaborar el Plan Parcial necesario que regule la parcelación, edificación, usos y tipologías mas acordes.

-Favorecer la obtención de suelo de dominio público para calles, plazas, jardines y equipamiento en la localización mas adecuada.

### **2.4.-Respecto al Suelo Rústico.**

Los criterios generales de clasificación y ordenación van encaminado a la necesidad de la preservación y protección de sus valores, evitando procesos puntuales que favorezcan la degradación de estos terrenos.

Se tendrá en cuenta por tanto las directrices y normativa de la Red Natura 2000.

### **2.5.-Respecto a las tipologías:**

- Especificar de forma muy concreta una normativa que regule las tipologías edificatorias permitidas y las condiciones estéticas que se habrán de exigir, según tradición, elementos y tipos constructivos, oyendo los deseos en este sentido de la propia Corporación Municipal y apuntando rotundamente aquellas que en ningún caso podrán ser autorizadas.
- Mantenimiento de los edificios de interés y de las calidades estéticas del municipio, señalando las condiciones edificatorias adecuadas, mejorando el equipamiento, protegiendo los sistemas generales y la riqueza del patrimonio histórico-artístico.
-

### **2.5.-Respecto a las licencias:**

- Se establecerá una norma sobre la definición de obras menores y mayores, especificando cuales requieren proyecto técnico u otras materias.

### **2.6.-Respecto a la Gestión.**

Las formas de gestión que las Normas proponen pueden agruparse en dos grandes conjuntos, para el Suelo Urbano Consolidado, las Actuaciones Aisladas de sencilla ejecución y para el Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable las Actuaciones integradas.

El objeto de las actuaciones aisladas es completar la urbanización de las parcelas de Suelo Urbano Consolidado para que alcancen la condición de solar. Se conciben como instrumento de uso general y simplificado, reconociendo así la realidad de los pequeños municipios.

En cuanto a las actuaciones integradas tendrán por objeto la urbanización de los terrenos de suelo urbano no consolidado y urbanizable.

A tal efecto los sectores, que son los ámbitos de planeamiento, se podrán dividir en ámbitos de gestión denominados Unidades de Actuación (UA) (Aunque lógicamente sector y unidad de actuación pueden ser coincidentes). En el suelo que en las Normas se clasifica como suelo urbano no consolidado y urbanizable será necesaria la redacción de planeamiento de desarrollo posterior-

La gestión de las actuaciones integradas podrá ser pública o privada ya que el sistema de actuación no quedará fijado hasta la aprobación del denominado Proyecto de Actuación.

Como instrumento para la gestión de actuaciones integradas, el Proyecto De Actuación establecerá sus bases técnicas y económicas (reparcelación, obras, plazos, etc) así como los compromisos que correspondan a los propietarios del suelo y al promotor. La aprobación del Proyecto de Actuación, siempre municipal, requiere el compromiso del promotor para desarrollarlo en determinadas condiciones y a la vez, convierte a dicho promotor en urbanizador.

### **2.7.-Criterios adoptados en la redacción de las normas.**

La existencia de las Normas Subsidiarias que definían nueve sectores de suelo urbano no consolidado, de los cuales no se ha desarrollado ninguno y de los cinco sectores de suelo urbanizable, cuatro de tipo residencial y uno de tipo industrial, solo se ha

desarrollado uno, nos lleva a constatar que el planteamiento de las Normas actuales se ha quedado muy por encima de la realidad. Y que el término de Pradoluengo necesita un reajuste con un planteamiento más real que asuma y facilite esta nueva TRANSFORMACIÓN URBANA, como base de la actividad urbanística de los próximos años.

Como consecuencia de lo expuesto, conjugamos las Normas Urbanísticas Municipales, no como un trámite administrativo que confía en la evolución de indicadores de años precedentes, sino como un mecanismo de aproximación de las Normas a la realidad, con las repercusiones puntuales necesarias que implique en el diseño y en la gestión urbanística, pero sin plantear la modificación sustancial del modelo urbano propuesto.

La concepción dinámica de la Redacción de las Normas nos lleva a plantear una serie de modificaciones tendentes a facilitar el Diseño y la Gestión Urbanística, dentro de la filosofía expuesta de transformación Urbana.

En este sentido, las Normas nunca deben renunciar a ninguna posible mejora de su trama urbana, ni se debe rechazar su propia modificación.

Los errores o defectos detectados en ellas, no aportando ningún beneficio, pudieran provocar consecuencias de difícil superación de llevarse los mismos a la práctica, llevados por un espíritu de negligencia o comodidad.

## **TITULO III.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.**

---

### **Capítulo 1.-Clases y categoría de suelo.**

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales de Pradoluengo establecen la siguiente clasificación de suelo, de acuerdo con la legislación vigente, teniendo en cuenta el tamaño del municipio así como el no crear procesos de gestión urbanística complejos que propicien incluso la paralización de iniciativas particulares:

#### **Suelo Urbano (SU)**

Los terrenos que, formando parte de un núcleo de población, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- A. Los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población y que por tanto, cuenten con acceso público integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica cuenten con acceso rodado integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que sobre ellos permita el planeamiento urbanístico. Estar disponibles a una distancia máxima de 50 metros de la parcela y en el caso del acceso, en forma de vía pública y transitable por vehículos.

En el suelo urbano, esta Normas Urbanísticas pueden contemplar las siguientes categorías

- A. Suelo urbano consolidado, constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas.
- B. Suelo urbano no consolidado, constituido por los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano. En particular se incluirán en esta categoría:

1. Los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior y obtención de dotaciones urbanísticas públicas, que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación, cuando dichas actuaciones no puedan materializarse mediante gestión urbanística aislada.
2. Los terrenos urbanos donde se prevea una ordenación sustancialmente diferente de la vigente, cuando la misma no pueda materializarse mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.
3. Los terrenos urbanos donde se prevea un aumento de viviendas o de la superficie o del volumen edificable con destino privado, superior al 30% respecto de la ordenación anteriormente vigente.
4. Los terrenos urbanos, de forma residual, que no cumplan las condiciones para ser incluidos en suelo urbano consolidado.

El suelo clasificado como urbano tiene una superficie de 40,5568 Ha, donde están contenidos los solares y demás terrenos aptos para su uso y que responden al modelo urbano del municipio, como los sectores de suelo urbano no consolidado.

El suelo urbano no consolidado se agrupará en sectores, en los que la ordenación detallada podrá ser establecida por los instrumentos citados en el artículo 10 de la LUCyL o ser remitida al planeamiento de desarrollo.

En este caso se plantean en Pradoluengo, cuatro áreas o bolsas de Suelo Urbano No Consolidado, en fases posteriores se definirán los sectores en los que se dividen estas bolsas. Este suelo Urbano No Consolidado tiene correspondencia parcialmente con las Unidades de Actuación de las actuales Normas Subsidiarias, en concreto con la A.3, A.4, A.5, A.6, A7 y A.9.

Los sectores que se propongan se desarrollarán mediante Estudio de Detalle con el objetivo de completar o modificar las determinaciones de estas Normas, buscando una mayor integración en la trama actual del municipio.

### **Suelo Urbanizable (SUR)**

Tendrán la condición de suelo urbanizable los terrenos que no puedan ser considerados como suelo urbano o como suelo rústico.

Estas normas plantean un Sector Urbanizable Residencial, denominado “Los Llanos Residencial” y se mantiene en gran parte del propuesto en las Normas Subsidiarias actuales, aunque variando ligeramente su delimitación. Se considera necesario mantenerlo para hacer frente a la incipiente demanda detectada. Además se constituye como consolidación de trama y conexión entre casco urbano y zona deportiva.

### **Suelo rústico**

Como criterio para la clasificación del suelo rústico y como criterio general deben someterse los terrenos a algún tipo de protección incompatible con su urbanización, evitando el desarrollo de segunda residencia aislada en el suelo rústico, intentando orientar este tipo de edificación hacia los núcleos ya existentes y sectores urbanos no consolidados propuestos.

Que los terrenos presenten valores naturales, paisajísticos, turísticos, recreativos, deportivos, culturales, patrimoniales o productivos que justifiquen la necesidad de clasificarlos con algún tipo de protección.

Se considerará dentro del suelo rústico con protección los yacimientos arqueológicos inventariados y las vías pecuarias clasificados por el Ministerio de Medio Ambiente dentro de los límites del término municipal.

Se tendrá en cuenta si los terrenos están amenazados por riesgos naturales o artificiales como inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de distorsión del medio ambiente.

Todos los enclaves ganaderos y agrícolas que se encuentran diseminados en el término municipal han quedado dentro de suelo rústico, garantizando que estas instalaciones queden alejadas del núcleo de población.

La clasificación del suelo rústico quiere ser consecuente con las diferentes unidades ambientales señaladas en los artículos anteriores.

Tendrán la condición de suelo rústico los terrenos que deban ser preservados de su urbanización, entendiéndose como tales los siguientes:

- A) Los sometidos a régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.

- B) Los que presenten manifiestos valores naturales, culturales y productivos, y otros que justifiquen la necesidad de protección, así como los que en su día los tuvieron y deban protegerse para facilitar su recuperación.
- C) Los amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización.
- D) Los inadecuados para su urbanización, conforme a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Según el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se puede distinguir diez categorías de Suelo Rústico, este Documento de Avance de las Normas Urbanísticas clasifica el Suelo Rústico en los tipos SR-C, SR-AT, SR-PI, SR-PE, SR-PC y SR-PN siendo la descripción de todos los tipos la siguiente:

El suelo clasificado como rústico tiene una superficie de 3.064,8098 Ha.

A) Suelo rústico Común

Constituido por los terrenos que deban ser protegidos del proceso de urbanización y que no se incluyan en ninguna de las otras categorías.

B) Suelo rústico de entorno urbano.

Constituido por los terrenos contiguos al suelo urbano o urbanizable que se estime necesario proteger para no comprometer su desarrollo futuro, para preservar el paisaje tradicional, para preservar las perspectivas y panorámicas de interés, asegurando una transición armónica del medio urbano al natural o para favorecer actividades vinculadas al ocio compatibles con su naturaleza rústica.

C) Suelo rústico de asentamiento tradicional.

Constituido por los terrenos que se estime necesario proteger para preservar las formas tradicionales de ocupación humana del territorio que no se emplacen en suelo urbano.

D) Suelo rústico de asentamiento irregular.

Constituido por los terrenos que hayan sido objeto de reparcelación urbanística u ocupación por la edificación mediante procesos ajenos al marco normativo vigente en su momento.

E) Suelo rústico de actividades extractivas.



Constituido por los terrenos que el planeamiento estime necesario reservar para tal finalidad.

F) Suelo rústico con protección agropecuaria

Constituido por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por su interés, calidad, riqueza, tradición u otras características agrícolas, ganaderas y forestales.

G) Suelo rústico con protección de infraestructuras

Constituido por los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de afección, defensa, protección, servidumbre o denominación equivalente no susceptibles de urbanización.

H) Suelo rústico con protección cultural

Constituido por los terrenos ocupados por Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración, bienes arqueológicos y otros elementos catalogados y los sometidos a algún régimen de protección especial así como los que se considere necesario proteger por su contigüidad, cercanía o vinculación con los anteriores.

I) Suelo rústico con protección natural

Constituido por:

1. Los ámbitos que deban ser objeto de especial protección conforme a la legislación sobre espacios naturales.
2. Las vías pecuarias, salvo si ya forman parte del suelo urbano o urbanizable, o se autorice un trazado alternativo.
3. Los terrenos definidos en la normativa de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de lagos, lagunas, zonas húmedas y embalses superficiales y zonas de servidumbre de las riberas.
4. Los demás terrenos que se estime necesario proteger para preservar o regenerar el suelo, la fauna, la flora o las masas forestales o porque deban ser objeto de restauración ambiental por cualesquiera otros valores naturales acreditados, presentes o pasados.

J) Suelo rústico con protección especial

Constituido por los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, así como por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por cualesquiera otras razones justificadas.

Cuando un terreno, por sus características presentes o pasadas, o por las previsiones del planeamiento urbanístico o sectorial, pueda corresponder a varias categorías de suelo rústico, se optará entre incluirlo en la categoría que otorgue mayor protección, o bien incluirlo en varias categorías, cuyos regímenes se aplicarán de forma complementaria; en este caso, si se produce contradicción entre dichos regímenes, se aplicará el que otorgue mayor protección.

Se ha clasificado dentro de la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional una bolsa de terreno situada en la localización conocida como Paraje de San Antonio por cumplir las características indicadas, como ser una zona en la que se constata la existencia histórica de poblamiento disperso y contener elementos de arquitectura tradicional.

## **Capítulo 2.- Aprovechamientos Urbanísticos.**

La Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León regula la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de la Administración.

De acuerdo a esta legislación de aplicación en las presentes Normas Urbanísticas Municipales, los aprovechamientos urbanísticos correspondientes al titular de un terreno serán:

- **En suelo urbano consolidado**, siendo aquél no incluido en unidades de actuación o ámbitos equivalentes:
  - a) El aprovechamiento real, resultante de aplicar las determinaciones del planeamiento a la superficie bruta de sus parcelas. No obstante, cuando una revisión o modificación del planeamiento incremente dicho aprovechamiento, corresponderá a los propietarios la suma del aprovechamiento original más el 90 por ciento del incremento.
  - b) Los propietarios materializarán su aprovechamiento sobre la superficie neta de sus parcelas o sobre los solares que resulten de una actuación aislada.

- **En suelo urbano no consolidado y urbanizable con ordenación detallada**, siendo aquél que está incluido en unidades de actuación o ámbitos equivalentes:

a) El que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 90 por ciento del aprovechamiento medio del sector. No obstante se aplica íntegramente el aprovechamiento medio:

1. .En sectores incluidos totalmente en ámbitos declarados Bien de Interés Cultural.

2. En sectores de suelo urbano no consolidado de municipios con población inferior a 20.000 habitantes sin Plan General de Ordenación Urbana.

b) Los propietarios materializarán su aprovechamiento sobre los solares que resulten de una actuación integrada. Cuando no sea posible, serán compensados en la forma que se determine reglamentariamente.

El ejercicio de los derechos definidos anteriormente, 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, así como la obtención de la licencia urbanística correspondiente.

- **En suelo urbano o urbanizable sin ordenación detallada**

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable que aún no tengan ordenación detallada tienen derecho a promover su urbanización presentando al Ayuntamiento un instrumento de planeamiento que establezca su ordenación detallada, tras cuya aprobación se aplicará el régimen de derechos y deberes definido en los artículos 17 y 18 de la LUCyL.

En Suelo Urbanizable, hasta que se apruebe el instrumento citado, se aplicará el régimen del suelo rústico común. No obstante, los usos excepcionales citados en el artículo 23 solo podrán autorizarse con carácter provisional y si, cuando se apruebe la ordenación detallada, resultaran incompatibles con ella, habrían de cesar, con demolición de las obras vinculadas a los mismos y sin indemnización alguna, disponiendo de plazo hasta la entrada en vigor del Proyecto de Actuación. La eficacia de la autorización, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por los solicitantes, quedará supeditada a

- **En suelo rústico**

Los propietarios de los terrenos clasificados como suelo rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos a usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y cumpliendo en cada caso con la Ley en cuanto a usos autorizados, sujetos a autorización y prohibidos que regular la LUCyL y estas normas en su Documento de Normativa Urbanística.

### **Capítulo 3.- Suelo Urbano Consolidado. Zonificación.**

La propuesta de este Avance de las NUM, establece únicamente la delimitación del suelo urbano, sin incluirlo dentro de ordenanzas.

En fases posteriores se definirán ordenanzas y para cada una de ellas se definirán los parámetros de parcela mínima, posición de la edificación con respecto a las alineaciones, condiciones estéticas, condiciones de uso, etc, siempre como consecuencia del estudio de las preexistencias de dichas zonas.

### **Capítulo 4.- Sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado.**

Las Normas Urbanísticas Municipales establecen cuatro áreas de Suelo Urbano No Consolidado y un sector de Suelo urbanizable residencial.

El Plano de Ordenación y Gestión contiene las delimitaciones de las cuatro áreas y en fases posteriores se definirán los sectores en los que se dividirán las áreas y cada uno de ellos tendrá su ficha en el documento de Normativa Urbanística, con las condiciones establecidas en cada caso.

De las cuatro áreas de Suelo Urbano No Consolidado, dos se corresponden con las Unidades de Actuación que plantean las Normas Subsidiarias actuales y otras dos tienen coincidencia parcial con otras dos Unidades de Actuación planteadas en las citadas Normas Subsidiarias, precisan de actuaciones de urbanización, reforma interior y obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación, apoyándose en el viario e infraestructura ya existentes y que se concretarán en las fichas correspondientes.

Los objetivos generales de estos sectores son:

-Mejorar, ordenar y completar la trama urbana .

-Dotar a cada sector de los necesarios servicios e infraestructuras acordes con su dimensión.

En cumplimiento de las determinaciones establecidas en la legislación vigente de Urbanismo de Castilla y León, para cada sector de Suelo Urbano No Consolidado las normas deben establecer un índice de integración social.

No obstante de forma justificada las Normas podrán en suelo urbano no consolidado reducir la reserva a un porcentaje inferior o incluso excusarla, justificándolo en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector.

A continuación se expone la correspondencia entre los sectores de suelo urbano no consolidado planteados en este Avance a las NUM y las Unidades de Ejecución de las Normas Subsidiarias Municipales.

<b>NNSS vigentes</b>	<b>Propuesta Avance NUM</b>
<b>Suelo Urbano No Consolidado</b>	
Unidad Actuación nº 1	Suelo Urbano, se fijará Alineaciones y Ordenanza.
Unidad Actuación nº 2	
Unidad Actuación nº 3	Área Suelo Urbano No Consolidado 4
Unidad Actuación nº 4	
Unidad Actuación nº 5	Área Suelo Urbano No Consolidado 2
Unidad Actuación nº 6	
Unidad Actuación nº 7	Área Suelo Urbano No Consolidado 3
Unidad Actuación nº 8	No se Incluye en Suelo Urbano.
Unidad Actuación nº 9	Área Suelo Urbano No Consolidado 1
<b>Suelo Urbanizable</b>	
Sector Urbanizable Residencial "Los Llanos"	Se mantiene como Sector Urbanizable Residencial variando ligeramente el ámbito.
Sector Urbanizable Residencial "Los Llanos-Zona Deportiva"	Se ha aprobado Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, pendiente de ejecutar obras.
Sector Urbanizable Residencial "Las Viñas"	Se clasifican estos terrenos como Suelo Rústico.
Sector Urbanizable Residencial "Los Vallados"	
Sector Urbanizable Industrial de Garganchón.	

## **Capítulo 5.- Dotaciones urbanísticas existentes y previstas.**

### **Red viaria.**

La ley de Urbanismo de Castilla y León en su artículo 38 expone que el planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la mejora de la calidad de vida y la cohesión social de la población y señalará con tal fin reservas de suelo para dotaciones urbanísticas (vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos)

Los criterios generales de diseño del viario son:

Dimensionamiento de las conexiones entre distintos tipos de ejes de manera que se garanticen las optimas condiciones de visibilidad, maniobrabilidad y se realicen de acuerdo con los usos propuestos.

Mejoras de la pavimentación (Calzadas y aceras) de los diferentes niveles de la red viaria.

### **Red de Infraestructuras.**

Las instalaciones existentes en el municipio son suficientes para las necesidades actuales. Los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado que tras su desarrollo pasarán a formar parte de la trama urbana deberán determinar con precisión suficiente en la documentación correspondiente (Estudio de Detalle) las condiciones para su definitiva consolidación como suelo urbano, en lo referente a las infraestructuras y en especial en lo que se refiere a abastecimiento y saneamiento.

El Ayuntamiento en el momento de la tramitación de los citados proyectos deberá indicar las ampliaciones y conexiones a las redes generales, que deberán tenerse en cuenta cuando se desarrolle cada uno de los sectores.

Los servicios urbanos existentes, en general están en buen estado de conservación.

La propuesta para el suelo urbano no supone aumento de viviendas por lo que no se precisa complementar las redes urbanas básicas, pues las existentes pueden cubrir sin problemas la demanda.

### **Sistema de Equipamientos y Espacios Libres Públicos.**

La Dotación de Equipamientos actual de Pradoluengo responde a un servicio básico para el ciudadano, teniendo en cuenta el volumen de población existente

habitualmente. Entre los Equipamientos considerados se encuentra el sanitario, deportivo y cultural.

Según la Encuesta de Infraestructuras y Equipamientos Locales de 2008, Pradoluengo cuenta con los siguientes equipamientos públicos en el núcleo urbano.

- \*Edif. Ayto.: 1280 m<sup>2</sup>c
- \*Casa Concejo (Garganchón): 180 m<sup>2</sup>c
- \*Sociedad Cultural (Garganchón): 144 m<sup>2</sup>c
- \*Consultorio: 147 m<sup>2</sup>c
- \*Correos y Telégrafos: 147 m<sup>2</sup>c
- \*Cuartel de la Guardia Civil: 612 m<sup>2</sup>c
- \*Parque de Bomberos: 189 m<sup>2</sup>c
- \*Mercado de abastos: 410 m<sup>2</sup>c
- \*Centro de Jubilados: 290m<sup>2</sup>c
- \*Teatro-Cinema Glorieta: 363m<sup>2</sup>s
- \*Kiosko de Música: 33m<sup>2</sup>c
- \*Biblioteca: 120m<sup>2</sup>c
- \*Albergue Adolfo espinosa: 835m<sup>2</sup>c
- \*Plaza de Toros: 3.479m<sup>2</sup>s
- \*Residencia de Ancianos San Dionisio: 3.001m<sup>2</sup>c
- \*Polideportivo Cubierto: 1.063 m<sup>2</sup>c
- \*Campo de futbol: 6.386 m<sup>2</sup>s.
- \*Pista deportiva: 1.035 m<sup>2</sup>s
- \*Piscinas Municipales: 387 m<sup>2</sup>s.
- \*Frontón: 335 m<sup>2</sup>s
- \*C.P.C. San Roque: 805 m<sup>2</sup>s
- \*Cementerio: 3.600 m<sup>2</sup>s
- \*Cementerio (Garganchón): 276 m<sup>2</sup>s
- \*Centro Escolar San Roque: 2.961 m<sup>2</sup>s

No se programan nuevos equipamientos. Por otra parte los espacios libres públicos se identifican básicamente con las áreas no ocupadas por la edificación. Se propone definir más exhaustivamente la configuración de estos espacios (Paseos, Plazas y

Zonas verdes). Además esta superficie de Espacios libres se verá ampliada gracias al desarrollo de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable que con las cesiones obligatorias incrementarán la dotación de Equipamientos y Espacios Libres, muy difícil de conseguir con la actual consolidación del núcleo urbano.

## **Capítulo 6.- Otras determinaciones de ordenación general.**

### **Catálogo de Bienes y Elementos Protegidos.**

Se tendrá en cuenta las protecciones sobre el patrimonio arquitectónico del municipio de Pradoluengo.

Para ello se realizará un Catálogo Arquitectónico y otro Arqueológico donde se establecerán las protecciones y al que se incorporan los yacimientos arqueológicos y otros elementos de valor etnográfico. Recogerá una relación de todos los elementos de interés y las fichas de los elementos protegidos. Se redactarán unas normas para los mismos definiendo los diferentes niveles de protección.

Las Normas incorporan el Estudio del Patrimonio Arqueológico que incluirá el Catálogo y Normas de Protección específicas para los yacimientos arqueológicos inventariados en el término municipal.



### **Capítulo 7.- Cuadro de superficies.**

Las Normas Urbanísticas Municipales del término de Pradoluengo, en este documento de Avance establecen para toda la superficie las siguientes cuantificaciones generales con respecto a la clasificación del suelo:

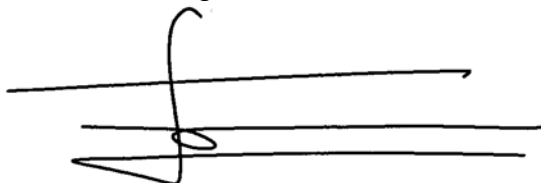
<b>CLASIFICACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL de PRADOLUENGO</b>		
<b>SUELO URBANO</b>		
• Pradoluengo	37,4367 Ha.	
• Garganchón	3,1201 Ha.	
<b>Total Suelo Urbano</b>	<b>40,5568 Ha.</b>	<b>1,30 %</b>
<b>SUELO URBANIZABLE (SUR)</b>		
<b>Total Suelo Urbanizable</b>	<b>3,1486 Ha.</b>	<b>0,10%</b>
<b>SUELO RÚSTICO</b>		
• COMUN (SR-C)	200,1570 Ha	
• ASENTAMIENTO TRADICIONAL(SR-AT)	2,5459 Ha	
• PROTECCION INFRAESTRUCTURAS (SR-PI) En concomitancia con otras clases de suelo	40,7446 Ha	
• PROTECCION CULTURAL (SR-PC)	1,8872 Ha	
• PROTECCION NATURAL (SR-PN)	2.867,5286 Ha	
• PROTECCION ESPECIAL (SR-PE)	0,9123 Ha	
<b>Total Suelo Rústico</b>	<b>3.064,8098 Ha</b>	<b>98,60 %</b>
<b>TOTAL TERMINO MUNICIPAL</b>	<b>3.108,5152 Ha</b>	<b>100,00 %</b>

El Suelo Urbano representa tan solo el 1,30 % de la superficie del término municipal, clasificándose como Suelo Rústico con diferentes protecciones el 98,60%.

Con respecto a la situación anterior a la revisión de estas normas, no se ha producido aumento en la superficie de Suelo Urbano. Ya que las Normas actuales contemplan un 1,39% de suelo urbano frente al 1,30% de esta revisión. Hay un claro descenso del suelo urbanizable del 1,04% que contemplan las Normas actuales al 0,10% que se ofrece en esta revisión. Todo ello ha conllevado a un aumento del suelo rustico pasando de un 97,52% a un 98,60%.

Por tanto, y con estas líneas generales, se pretende realizar la revisión y adaptación de Normas Urbanísticas Municipales, dentro de un criterio activo de la programación urbanística.

En Pradoluengo, Febrero de 2013.

A handwritten signature in black ink, consisting of several horizontal strokes and a vertical flourish that loops back to the left.

Fdo. Javier González Agreda

ARQUITECTO