

TITULO II.**RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DEL SUELO.****CAPITULO 1.****DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO.****Artículo 02.1. División del suelo en razón de su aptitud urbanística.**

1. Constituye la división básica del suelo para determinar los regímenes urbanísticos específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por las Normas Urbanísticas Municipales para los distintos terrenos, se distinguen:

A) El suelo urbano comprende las áreas históricamente ocupadas por el desarrollo de la ciudad a la entrada en vigor de estas Normas y aquellas otras que, por la ejecución de éstas, lleguen a adquirir tal condición en el futuro. Así se distinguen dos categorías:

- Suelo urbano consolidado (SU-C)
- Suelo urbano no consolidado (SU-NC)

Se delimita en los Planos de Ordenación y se regula específicamente en el Título III de estas normas.

B) El suelo urbanizable está caracterizado por estar destinado por las N.U.M. a ser soporte del crecimiento urbano previsto.

Se delimita en los Planos de Ordenación y se regula específicamente en el Título III de estas Normas.

C) El suelo rústico es aquel que las N.U.M. conservan ajeno a cualquier destino urbano, protegiéndolo por tanto del proceso de urbanización. Dentro de esta clase de suelo la normativa urbanística regional distingue las siguientes categorías a fin de adecuar el régimen de protección a las características específicas de los terrenos:

- Suelo rústico común (SR-C)
- Suelo rústico de entorno urbano (SR-EU)

- Suelo rústico de asentamiento tradicional (SR-AT)
- Suelo rústico de actividades extractivas (SR-AE)
- Suelo rústico de asentamiento irregular (SR-AI)
- Suelo rústico con protección agropecuaria (SR-PA)
- Suelo rústico con protección de infraestructuras (SR-PI)
- Suelo rústico con protección cultural (SR-PC)
- Suelo rústico con protección natural (SR-PN)
- Suelo rústico con protección especial (SR-PE)

La delimitación general de este tipo de suelo no urbanizable aparece fijada en los Planos de Ordenación a escala 1:25000 y 1:10000. Las presentes Normas sólo consideran las siguientes categorías de suelo rústico:

SR-C: Suelo Rústico Común

SR-PI: Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras

SR-PC: Suelo Rústico con Protección Cultural

SR-PN: Suelo Rústico con Protección Natural

El régimen jurídico propio del suelo rústico se recoge en el Título IV de estas normas.

Artículo 02.2.División del suelo en razón de su ordenación detallada.

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en las Normas Urbanísticas Municipales en las distintas clases y categorías del suelo, se distinguen las siguientes áreas:

A) En el suelo urbano:

a) **Suelo urbano consolidado (SU-C)**, ordenado de modo directo y finalista cuyo desarrollo, por tanto, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias de las N.U.M. para la zona de que se trate.

b) **Áreas de planeamiento asumido (PAS)**, caracterizadas por incorporar a las N.U.M., con o sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión de su ordenación anterior aprobadas o en trámite de aprobación.

c) **Sectores de suelo urbano no consolidado (SU-NC)**, donde la ordenación detallada puede ser establecida directamente por estas N.U.M ó bien remitirse a un Estudio de Detalle ó Plan Especial

B) En el suelo urbanizable:

Sectores de suelo urbanizable (SUR) sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales (PP) correspondientes.

2. La delimitación o señalamiento de las distintas áreas de Planeamiento de desarrollo figura en los Planos de Ordenación. La regulación de las condiciones para la ordenación de dichas áreas se contiene en el Título III de estas normas, según la clase de suelo de que se trate.

Artículo 02.3.División del suelo en razón de la gestión urbanística.

1. Sin perjuicio de la delimitación de las unidades de actuación y demás ámbitos de gestión propios del suelo urbanizable, cuya determinación corresponde a los Planes Parciales o a las decisiones que se adopten para la ejecución de los mismos, las Normas Urbanísticas Municipales determinan y prevén la delimitación de ámbitos de gestión en los siguientes supuestos:

A) En suelo urbano consolidado: **Unidades de Normalización ú otros ámbitos de actuación aislada**, para la gestión en esta clase de suelo que conforma las áreas de planeamiento remitido (PE, ED) y que deberán delimitarse según las previsiones de las Normas Urbanísticas Municipales.

B) En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable: **Unidades de Actuación (U.A.)**, para reparto de cargas en esta clase de suelo, cuya delimitación aparece reflejada en la documentación gráfica.

C) También en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable: **Unidades de Actuación con Desarrollo Iniciado (U.A.D.I.)**, que son ámbitos de planeamiento y/o gestión, cuya tramitación deberá llevarse a cabo bajo las determinaciones de ordenación detallada establecidas en las anteriores Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cuéllar, según se determina en el artículo 01.7 de las presentes N.U.M.

2. Tanto los Planos de Ordenación como las Fichas Particulares de las Áreas de Planeamiento y Gestión contienen las delimitaciones y previsiones de los ámbitos de gestión. El régimen propio de estas actuaciones aparece recogido en el Título V de estas normas.

CAPITULO 2. REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**Artículo 02.4. Facultades urbanísticas de la propiedad.**

1. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad son las relativas al uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial su urbanización y edificación, las cuales quedan sometidas al cumplimiento de los deberes establecidos en las Leyes y en el planeamiento urbanístico.
2. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en la legislación urbanística o en estas N.U.M.

Artículo 02.5. Régimen urbanístico del suelo y la edificación.

1. Toda la superficie objeto de estas Normas Urbanísticas Municipales queda incluida en alguna de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y rústico.
2. La clase de suelo en la que haya sido incluida cada parcela o solar por las Normas Urbanísticas Municipales determinará el régimen urbanístico aplicable que conllevará, además de los derechos inherentes a la propiedad, el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigidos en las leyes y en estas N.U.M. y en todo caso, la garantía del reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.
3. Las determinaciones del planeamiento definitivas del contenido de la propiedad del suelo y su función social, no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización, salvo en los casos expresamente señalados en la normativa urbanística estatal y regional.
4. Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la previa aprobación del instrumento de ordenación detallada, ya sean Estudios de Detalle, Planes Parciales o Especiales, que deban establecer ó completar la ordenación prevista por las Normas Urbanísticas Municipales y la delimitación de las unidades de actuación conforme a lo dispuesto en ellas, para llevar a cabo el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

Artículo 02.6. Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.

La aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales y de las figuras de planeamiento incluidas en ellas, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en ellas y en la legislación urbanística.

Artículo 02.7. Deber urbanístico general de uso.

1. Los propietarios de inmuebles deben destinarlos a usos que no estén prohibidos en la normativa urbanística ni en las demás normas aplicables. A tal efecto se entienden como usos prohibidos tanto los expresamente excluidos como aquéllos que por cualquier motivo resulten incompatibles con las normas citadas

Artículo 02.8. Deber urbanístico general de conservación.

1. Los propietarios de bienes inmuebles deben mantenerlos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones.
2. El coste de los trabajos, obras y servicios para cumplir las obligaciones establecidas en el apartado anterior corresponderá a los propietarios sólo hasta el límite del deber legal de conservación, entendido como la mitad del coste de reposición del bien, excluido el valor del suelo.

Artículo 02.9. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

A) En urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En urbanizaciones particulares, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado, y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

B) En construcciones:

a) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b) Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y se régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

c) Condiciones de ornato: La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

C) Las condiciones señaladas en el apartado anterior serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

2. Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza Especial, creada por el Ayuntamiento para regular la conservación y el estado de las edificaciones.

Artículo 02.10.Ordenes de ejecución para la conservación

1. Aun cuando no se deriven de las presentes Normas ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento por motivos de interés estético, cultural o turístico, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

A) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.

B) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado A del número anterior podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato e higiene.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarían o se sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

4. Las órdenes de ejecución dictadas por la Administración en orden al cumplimiento, por los propietarios, del referido deber de conservación, se ejecutarán aún en el supuesto de que se hubiese instado expediente de declaración de ruina, en tanto dicha declaración no se adopte por resolución firme.

Artículo 02.11. Condiciones del deber de conservación en los solares

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

1. Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en las presentes normas, en especial en su artículo 09.25.
2. Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.
3. Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Artículo 02.12. Otros deberes urbanísticos.

1. Los propietarios de suelo y demás bienes inmuebles deben cumplir además los siguientes deberes urbanísticos generales establecidos para todo el territorio de Castilla y León en la legislación urbanística:

- Deber de dotación de servicios: los propietarios de bienes inmuebles deben dotarlos con los servicios necesarios o exigibles en cada caso, según las condiciones señaladas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables. La dotación de servicios debe realizarse de forma adecuada a la situación, uso y demás características de cada inmueble.
- Deber de adaptación al entorno: el Ayuntamiento de Cuellar, a través de las condiciones impuestas en las licencias urbanísticas y demás autorizaciones administrativas que procedan, concretará las normas correspondientes para que el uso del suelo, así como su urbanización y edificación, se adapten a las características naturales y culturales de su entorno respetando sus valores.

- Deber de prevención de riesgos: los propietarios deberán respetar las limitaciones impuestas en áreas amenazadas por riesgos naturales ó tecnológicos que puedan perturbar el medioambiente o la seguridad y salud públicas, no permitiéndose en las mismas ninguna construcción, instalación ó uso del suelo incompatible con tales riesgos.

2. Además de los deberes urbanísticos generales, los propietarios de bienes inmuebles deben cumplir los deberes urbanísticos específicos para cada clase y categoría de suelo previstos en la normativa urbanística, los deberes, limitaciones y prescripciones establecidos en la legislación sectorial aplicable y las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística aplicables en cada caso.

Artículo 02.13. Destino provisional de los solares

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrá autorizarse, con la documentación que se requiera en cada caso, con carácter provisional, los usos de carácter público que se indican a continuación:

- A) De descanso y estancia de personas
- B) De recreo para la infancia
- C) De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario, para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

3. El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados en el apartado 1 de este artículo. Al efecto de los usos de recreo y expansión allí señalados, se podrán situar quioscos de bebidas, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales de tipo similar.

4. Las autorizaciones provisionales previstas en este artículo pueden ser revocadas cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, con cese de los usos y demolición de las obras e instalaciones vinculadas a los mismos, sin derecho a indemnización. A tal efecto, estas autorizaciones provisionales, bajo las anteriores condiciones aceptadas por el propietario, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

CAPITULO 3. INCIDENCIAS DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

Artículo 02.14. Usos fuera de ordenación.

1. A los efectos de lo establecido en la legislación urbanística de Castilla y León se declaran expresamente fuera de ordenación los siguientes usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, resultan disconformes con las determinaciones del mismo:

A) Los emplazados en terrenos que en virtud del nuevo planeamiento urbanístico deban ser objeto de cesión o expropiación.

B) Los emplazados en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto expresamente su demolición.

C) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, salvo que las propias Normas o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.

D) Los que se encuentren situados en áreas de suelo urbano sujetas a unidades de gestión o reforma interior, salvo que de las Normas Urbanísticas Municipales se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Especiales correspondientes.

E) Los que estén destinados a usos que resulten incompatibles, según las presentes normas, con los de las dotaciones generales y locales asignados al lugar de su emplazamiento por las N.U.M. o sus instrumentos de desarrollo.

F) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

2. En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo declarados expresamente fuera de ordenación no podrá autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico. No obstante, en tanto no se acometan dichas obras el Ayuntamiento podrá conceder licencia urbanística para autorizar:

- a) Las reparaciones estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y la salubridad de las construcciones e instalaciones, entendidas en sentido restrictivo, en atención a la finalidad que inspira este régimen especial.

- b) Obras parciales de consolidación, excepcionalmente y sólo cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiere fijado dicho plazo.

Cualesquiera otras obras diferentes de las anteriores deben ser consideradas ilegales, y ni ellas ni las autorizables pueden incrementar el valor de expropiación.

3. La documentación a presentar junto con la solicitud de licencia en los casos citados en el apartado anterior será la siguiente:

- a) Motivo de la disconformidad con el planeamiento.
- b) Plano de parcela con las edificaciones existentes.
- c) Memoria del estado de las edificaciones.
- d) Documentación fotográfica exhaustiva.
- e) Lugar y obras que se pretenden realizar.

Artículo 02.15. Usos disconformes con el planeamiento.

1. En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones y otros usos del suelo que siendo anteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, resulten disconformes con las determinaciones de los mismos y no hayan sido declarados expresamente fuera de ordenación, el Ayuntamiento sólo podrá conceder licencia urbanística para autorizar obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.

CAPITULO 4.**DOTACIONES URBANISTICAS PÚBLICAS****Artículo 02.16. Definición, delimitación e identificación**

Se entienden por dotaciones urbanísticas de la Villa de Cuéllar el conjunto de los sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población del término municipal, que comprenden vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos. Son de uso y dominio público en todo caso las vías públicas y los espacios libres públicos.

Artículo 02.17. Regulación de las dotaciones urbanísticas públicas

1. Los terrenos reservados en estas Normas para dotaciones urbanísticas públicas, podrán ser obtenidos:

- a) Por cesión gratuita mediante alguno de los procedimientos y de acuerdo a las normas generales establecidas en la normativa urbanística regional.
- b) Por expropiación forzosa, mediante los procedimientos previstos en la legislación del Estado y de forma complementaria en los preceptos de la normativa urbanística regional que regulan las actuaciones aisladas ó bien integradas por expropiación.
- c) Por ocupación directa, mediante el procedimiento de ocupación directa regulado en el RUCyL.

2. Previamente a la ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas, en cualquier clase de suelo, será necesaria la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos afectados.

Artículo 02.18. Titularidad y Régimen Urbanístico

1. Los terrenos afectados por dotaciones urbanísticas públicas deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que determinan las presentes Normas y deberán transmitirse al Ayuntamiento de la Villa de Cuéllar.

2. Los terrenos afectados por dotaciones urbanísticas públicas que en la actualidad sean de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento de Cuéllar, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención señalados en el artículo anterior y en la Ley de Urbanismo de Castilla y León.