

# COACYLE - CAT 02/12-01-09

CENTRO ASESORAMIENTO TECNOLÓGICO DEL COACYLE

## LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

**La Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León es modificada por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.**

Como consecuencia de las transferencias en materia de urbanismo a las Comunidades Autónomas, en Castilla y León se promulga la Ley 5/1999 de Urbanismo y posteriormente el Reglamento que la desarrolla, ambos se redactaron siguiendo las directrices que fijaba la Ley estatal 6/1998 de régimen de suelo y valoraciones.

Al aprobarse una nueva Ley del suelo (ley 8/2008) y el posterior Texto Refundido de dicha Ley (RD 2/2008), se obliga a modificar la Ley de Urbanismo de Castilla y León para adaptarse a la nueva ley, lo que se hace mediante la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo aprobada recientemente. Esta última reforma obliga a modificar el Reglamento de urbanismo, a fin de que éste pueda desarrollar íntegramente la Ley de Urbanismo.

Pero mientras se tramita la modificación del Reglamento, cierto número de sus preceptos resultan inaplicables por su incompatibilidad con la Ley de Urbanismo tras su reforma, por ello se ha promulgado la **Orden FOM/1602/2008 Instrucción Técnica Urbanística 1/2008** (BOCyL 19-09-2008) que ofrece una interpretación de cuáles de estos preceptos son ahora inaplicables.

Como ya se dijo en la anterior Circular del CAT, se va a ofrecer un resumen de cada uno de los tres primeros Títulos de la Ley de Urbanismo de CyL, recogiendo las principales modificaciones contenidas en la última Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo. Empezamos en esta circular con el TÍTULO I “REGIMEN DEL SUELO”

## TÍTULO I.- REGIMEN DEL SUELO

### CAPÍTULO II CLASIFICACIÓN DEL SUELO

#### Clasificación del suelo

El territorio de Castilla y León se clasificará en las siguientes clases de suelo: **urbano, urbanizable y rústico.**

La clasificación del suelo será realizada por los instrumentos de planeamiento general o por los instrumentos de ordenación del territorio habilitados para ello en su legislación específica.

**Suelo urbano** 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, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento urbanístico.»

**Categorías** en suelo urbano:

- Suelo urbano **consolidado**, constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como los que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas.
- Suelo urbano **no consolidado**, constituido por los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano. En particular, se incluirán en esta categoría:
  - Los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación.

- Los terrenos urbanos donde se prevea una ordenación sustancialmente diferente de la vigente, y al menos aquellos donde se prevea un aumento del número de viviendas o de la superficie o volumen edificables con destino privado, superior al 30 por ciento respecto de la ordenación antes vigente.»

**Suelo urbanizable** los terrenos que cumplan simultáneamente lo siguiente:

- Que su transformación en suelo urbano se considere justificada a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos.
- Que sean colindantes al suelo urbano de un núcleo de población. Este requisito puede excusarse de forma justificada:
  - Cuando el uso predominante sea industrial.
  - Cuando los terrenos estén separados del suelo urbano por otros sectores de suelo urbanizable o por terrenos protegidos por la legislación sectorial.
  - Cuando se trate de actuaciones previstas en un instrumento de ordenación del territorio.

Asimismo podrán clasificarse como suelo urbanizable terrenos que, cumpliendo requisitos para ser clasificados como suelo rústico, sea conveniente calificar como sistema general de espacios protegidos a efectos de su obtención para el uso público. Estos terrenos no podrán ser urbanizados.

### **Suelo rústico**

Suelo rústico los terrenos que no se clasifiquen como suelo urbano o urbanizable, y al menos los que deban preservarse de la urbanización, entendiéndose como tales:

- Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección...
- Los terrenos que manifiesten valores naturales, culturales o productivos..
- Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos...
- Los terrenos inadecuados para su urbanización...

### **Categorías de suelo rústico:**

1. Suelo **rústico común**, constituido por los terrenos que no se incluyan en ninguna de las categorías, conforme a los criterios señalados en los siguientes apartados.
2. Suelo **rústico de entorno urbano**, constituido por los terrenos contiguos al suelo urbano o urbanizable que el planeamiento estime necesario proteger para no comprometer su desarrollo futuro, para preservar el paisaje y las perspectivas tradicionales, para asegurar una transición armónica del medio urbano al natural o para favorecer actividades vinculadas al ocio, compatibles con su naturaleza rústica.
3. Suelo **rústico con asentamiento tradicional**, constituido por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger para preservar formas tradicionales de ocupación humana del territorio.
4. Suelo **rústico con protección agropecuaria**, constituido por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por su interés, calidad u otras características agrícolas o ganaderas.
5. Suelo **rústico con protección de infraestructuras**, constituido por los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización, conforme a las previsiones del planeamiento sectorial y urbanístico.
6. Suelo **rústico con protección cultural**, constituido por los terrenos ocupados por inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural o catalogados por el planeamiento, o próximos a los mismos, así como por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores culturales.
7. Suelo **rústico con protección natural**, constituido por:
  - 1.º– Los ámbitos que deban ser objeto de especial protección conforme a la legislación sobre espacios naturales.
  - 2.º– Las vías pecuarias, salvo si ya forman parte del suelo urbano o urbanizable, o se autorice un trazado alternativo.
  - 3.º– 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.º– 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, o por cualesquiera otros valores naturales acreditados, presentes o pasados.»

8. Suelo **rústico de actividades extractivas**, constituido por los terrenos que el planeamiento estime necesario reservar para tal finalidad.

9. Suelo **rústico de asentamiento irregular**, constituido por los terrenos parcelados u ocupados por edificaciones mediante procesos ajenos al marco normativo vigente en su momento.»

A efectos de la aplicación de la Ley 8/2007 de Suelo, Se añaden los siguientes conceptos:

- **Situación básica de suelo rural** los terrenos clasificados como suelo rústico y los que tengan dicha condición conforme al artículo 30, así como los terrenos clasificados como suelo urbanizable, hasta la recepción de la urbanización.

- **Situación básica de suelo urbanizado** los terrenos clasificados como suelo urbano y los que tengan dicha condición conforme al artículo 30, así como los terrenos clasificados como suelo urbanizable, una vez recibida la urbanización

## **CAPÍTULO III.- REGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

### **DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO**

#### **■ En suelo urbano o urbanizable con ordenación detallada:**

##### **- Derechos:**

Los propietarios de terrenos así clasificados tienen derecho a **urbanizar sus parcelas** para que alcancen o recuperen la condición de solar, y a **edificar sus solares**, en las condiciones que señale en cada caso la normativa urbanística. Con el siguiente **aprovechamiento**:

- En suelo urbano consolidado, el resultante de aplicar las determinaciones del planeamiento a la superficie bruta de sus parcelas.  
Cuando una revisión o modificación del planeamiento incremente dicho aprovechamiento, corresponderá a los propietarios la suma del aprovechamiento original más el 90 % del incremento.
- En suelo urbano no consolidado y urbanizable con ordenación detallada, el resultante de aplicar a la superficie bruta el 90% del aprovechamiento medio del sector. No obstante, se aplica íntegramente el aprovechamiento medio:
  - En sectores incluidos totalmente en ámbitos declarados Bien de Interés Cultural.
  - En sectores de suelo urbano no consolidado de los municipios con población inferior a 20.000 habitantes sin Plan General.

##### **- Deberes :**

Para ejercer los derechos anteriores, los propietarios deben participar en los deberes de la "promoción de las actuaciones urbanísticas", Y además deben:

- Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de ejecutar la actuación.
- En suelo urbano no consolidado y urbanizable, proceder al reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.
- Edificar sus solares en los plazos y condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística.

Estos terrenos no podrán ser destinados a los usos hasta haber alcanzado la condición de solar, salvo que se autorice la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

#### **■ En suelo urbano o urbanizable sin ordenación detallada.**

Los propietarios de terrenos así clasificados tienen derecho a promover su urbanización, presentando al Ayuntamiento un instrumento de planeamiento que establezca su ordenación detallada, tras cuya aprobación se aplicará lo anterior

En suelo urbanizable, hasta que se apruebe el instrumento citado en el apartado anterior, se aplicará el régimen del suelo rústico común.

Deberes de la **promoción de las actuaciones urbanísticas**:

- a) Entregar al Ayuntamiento los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas. En suelo urbano consolidado, la entrega se limita a los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento. En suelo urbano no consolidado y urbanizable, se incluirán los terrenos destinados a sistemas generales, así como a la conexión del sector con dichos sistemas generales y a la ampliación o refuerzo de estos, de forma que se asegure su correcto funcionamiento.
- b) Entregar a la Administración los terrenos con el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, libres de cargas de urbanización
- c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización para que las parcelas alcancen la condición de solar.
- d) Entregar al Ayuntamiento, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras cuando deban formar parte del dominio público.
- e) Garantizar los derechos de realojo y retorno de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual.
- f) 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.

### **Condición de solar.**

1. Tendrán la condición de solar las superficies de **suelo urbano consolidado** legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquél, y que cuenten con acceso por vía pavimentada de uso y dominio público, y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, así como con aquellos otros que exija el planeamiento urbanístico, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos. La condición de solar se extinguirá por el cambio de clasificación de los terrenos o por la obsolescencia o inadecuación sobrevenida de la urbanización.
2. Los terrenos incluidos en **suelo urbano no consolidado y urbanizable** sólo podrán alcanzar la condición de solar cuando se hayan ejecutado y recibido conforme al planeamiento urbanístico las obras de urbanización exigibles, incluidas las necesarias para la conexión del sector con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o el refuerzo de éstos, en su caso.»

Tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que formen parte de un núcleo de población y cuenten con acceso público integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica

## **CAPÍTULO IV.- REGIMEN DEL SUELO RUSTICO**

### **Art. 23.- Derechos en suelo rústico**

1. Los propietarios de 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.
2. Asimismo, en suelo rústico podrán autorizarse los siguientes usos excepcionales, conforme al artículo 25 y a las condiciones que se señalen reglamentariamente, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y a su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial:
  - a) Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.
  - b) Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
  - c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio.
  - d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.
  - e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada y no formen núcleo de población.

- f) Obras de re habilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- g) Otros usos que puedan considerarse de interés público.

#### Artículo 24.- **Deberes y limitaciones en suelo rústico.**

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico, además de respetar lo dispuesto en los artículos 8 y 9, 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 perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.
- Respetar el régimen mínimo de protección que se señale 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..

2. En suelo rústico 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 urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente, 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.

3. En suelo rústico no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, o los cierres de parcela con materiales opacos, de altura > 1,50 m, se sitúen a menos de tres metros del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a menos de cuatro metros del eje de las citadas vías, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación aplicable.

4. En suelo rústico están prohibidas las obras de urbanización, salvo las necesarias para ejecutar infraestructuras o sistemas generales previstos en la normativa sectorial o en el planeamiento urbanístico.

#### Art. 25 Autorizaciones de uso en suelo rústico

Se modifican ligeramente algunos puntos de este artículo

No se modifican los artículos siguientes:

Art. 26.- Suelo rústico común

Art. 27.- Suelo rústico de entorno urbano

Art. 28.- Suelo rústico de asentamiento tradicional

Art. 29.- Suelo rústico con protección

#### Art. 30.- Clasificación del suelo en municipios sin planeamiento

Se elimina la consideración de suelo urbano a "los terrenos consolidados por la edificación en al menos la mitad de los terrenos no ocupados por vías públicas o espacios libres existentes"

#### NOTA

En la próxima Circular se comentará el TITULO II: "PLANEAMIENTO URBANISTICO"