



**Normas Urbanísticas Municipales de
MIGUELÁÑEZ**

*EJEMPLAR PARA APROBACION INICIAL
Octubre 2009*

DN-MV: MEMORIA VINCULANTE

Redactor del trabajo: José Luis García Ramos



**Junta de Castilla y León
CONSEJERIA DE FOMENTO**

MEMORIA VINCULANTE

ÍNDICE

TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	3
TÍTULO II. OBJETIVOS Y CRITERIOS	5
2.1 OBJETIVOS Y FINES.....	5
2.2 CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN.....	8
2.3 CRITERIOS DE ORDENACIÓN.....	10
2.4 CRITERIOS DE GESTIÓN	12
2.5 JUSTIFICACIÓN DE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 81 DEL RUCyL Y LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.....	14
TÍTULO III. DETERMINACIONES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS	15
3.1 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	15
3.1.1 CLASIFICACIÓN DE SUELO.....	15
3.1.2 DOTACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS	23
3.1.3 CATALOGACIÓN	28
3.1.4 OTRAS DETERMINACIONES	30
3.2 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA	30
TÍTULO IV. CUADROS SÍNTESIS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS	32
TÍTULO V. RESUMEN EJECUTIVO	34

TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Las nuevas Normas Urbanísticas, que en este momento se formulan surgen de la necesidad de encuadrar el futuro desarrollo urbano del municipio de Miguelañez, dentro de una nueva concepción del planeamiento, que tenga en cuenta:

- a) La implantación de los criterios establecidos en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLRHL), Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (LOTCyL); Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), modificada por las leyes 10/2002, de 10 de julio y 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo; y Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), modificado por los Decretos 68/2006, de 5 de octubre, 6/2008, de 24 de enero y Decreto 45/2009, de 9 de julio.
- b) La preocupación de los organismos públicos, y en especial de los Ayuntamientos, en adecuar el planeamiento municipal a su capacidad de gestión y a su cada vez mayor sensibilización ante el posible deterioro del territorio municipal.
- c) La ejecución técnica de un planeamiento más acorde con la realidad de los pequeños municipios, preocupado por las preexistencias, la protección del medio rural y del patrimonio edificado, por el diseño urbano y por la gestión a pequeña escala.
- d) Las características de Miguelañez, municipio de la Provincia de Segovia, derivadas de la necesidad de garantizar el mantenimiento de las estructuras urbanas tradicionales, la protección del medio natural, de las infraestructuras, la necesaria preservación del patrimonio cultural y arquitectónico, así como la implantación de medidas que imposibiliten la aparición de edificaciones ilegales, hace necesario contar con unas Normas Urbanísticas, en cumplimiento de lo establecido en el punto 3 de la Disposición Transitoria Primera de la LUCyL.

Como ya se ha señalado, la LUCyL establece la necesidad de realizar la adaptación del Planeamiento General a su contenido antes de 4 años desde la entrada en vigor de la ley. Este plazo se ha cumplido el 8 de abril de 2003, por lo que resulta oportuno no dilatar el proceso de revisión.

Asimismo la redacción de las presentes Normas se adecua a lo establecido en el Pliego de Condiciones redactado al efecto por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.

Las características de Miguelañez, hacen imprescindible contar con un instrumento de Ordenación capaz de reglamentar sobre el Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo Rústico, estableciendo las protecciones necesarias en todos los ámbitos, para lo cual se ha de contar con unas Normas Urbanísticas como mínimo.

TÍTULO II. OBJETIVOS Y CRITERIOS

2.1 OBJETIVOS Y FINES

Las Normas Urbanísticas Municipales se redactarán con la finalidad de definir para los municipios que carezcan de Plan General la ordenación urbanística concreta de su territorio, según se contiene en el artículo 33 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. (LUCyL) y artículo 76 del RUCyL.

Las Normas Urbanísticas clasifican el suelo en Urbano, Urbanizable y Rústico, y su objetivo es reglamentar las condiciones en cuanto al aprovechamiento urbanístico, usos y sus intensidades de cada uno de estos tipos de suelo.

Como se establece en el artículo 118 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, a partir del análisis y diagnóstico de las circunstancias urbanísticas del término municipal, las Normas Urbanísticas Municipales han de formular sus propios objetivos y propuestas de ordenación, los cuales deben:

- a) Respetar lo dispuesto en la normativa urbanística y en la legislación sectorial aplicable.
- b) Ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.

Así debe orientarse en todo caso a la consecución de los siguientes objetivos generales:

- Asegurar que el uso del suelo se realice de acuerdo al interés general y a la función social de la propiedad, en las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables.

Así, se garantizará el correcto cumplimiento de los estándares de cesión establecidos en la legislación urbanística en cuanto a reservas para dotaciones urbanísticas públicas para equipamientos, espacios libres públicos y servicios urbanos.

- Fomentar un desarrollo territorial y urbano sostenible, comprometido con los valores de progreso económico, cohesión social, preservación del patrimonio natural y cultural y respeto a las peculiaridades locales, integrando las políticas de ámbito municipal para favorecer:

1. El desarrollo del sistema productivo, la atracción de inversiones, la modernización de las infraestructuras y equipamientos, la integración y articulación del territorio y la capacidad para hacer frente a los cambios sociales y las innovaciones tecnológicas.
 2. La cohesión social de la población, mediante la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades y la reserva de suelo para la ubicación de las dotaciones urbanísticas necesarias en condiciones óptimas.
 3. La mejora de la calidad de vida de la población, regulando las condiciones de uso del suelo para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada, controlar la densidad de población y edificación y promover la rehabilitación de las áreas degradadas así como la integración de los sistemas e infraestructuras de transporte.
 4. La protección del medio ambiente y del patrimonio natural, incluida la conservación y en caso necesario la recuperación y mejora del aire, el agua, los espacios naturales, la fauna, la flora y en general las condiciones ambientales adecuadas, mediante la gestión responsable de los recursos y la utilización racional del territorio.
 5. La protección del patrimonio cultural, mediante la conservación, recuperación y mejora de los Bienes de Interés Cultural, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares, el patrimonio arqueológico y etnológico, los paisajes de valor cultural e histórico y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio.
 6. La mejora de la calidad urbana, mediante normas que favorezcan la continuidad y la estética del espacio urbano y la compatibilidad entre las construcciones e instalaciones que lo conforman, e impidan una inadecuada concentración de usos o actividades o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas.
- Impedir la especulación del suelo, en cuanto perjudica el acceso a la vivienda, la creación de suelo para actividades productivas y la disposición de nuevas dotaciones urbanísticas.
 - Asegurar la participación de la comunidad, representada por el Ayuntamiento, en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística pública.

- Garantizar la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de la actividad urbanística, entre todos los propietarios afectados por la misma.
 - Promover en la mayor medida posible la aplicación de los principios de colaboración administrativa, fomento de la iniciativa privada y de la participación social y libre acceso a la información urbanística.
- c) Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal, con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes y con las demás políticas municipales.
- d) Orientarse de forma preferente a resolver las necesidades de dotaciones urbanísticas y de suelo que se deriven de las características del propio término municipal.
- e) 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.

En concreto, se deberá prestar especial atención a los siguientes puntos de la problemática urbanística de Miguelañez:

- Establecer un perímetro urbano en el núcleo de Miguelañez que optimicen las infraestructuras existentes, coherentes con el sistema tradicional de ocupación del territorio.
- Planificar su crecimiento, delimitando los ámbitos de desarrollo con vistas a facilitar su viabilidad y estableciendo las medidas necesarias para su correcta conexión con el resto de la trama de los suelos urbanos
- Preservar el patrimonio arquitectónico y cultural del municipio con las protecciones correspondientes y las medidas que impidan las agresiones urbanísticas al patrimonio edificado.
- Conservar y proteger los recursos naturales, su vegetación, la flora, fauna, los márgenes y riberas de ríos, arroyos y lagunas, y paisaje del municipio con las protecciones correspondientes, impidiendo la aparición de construcciones ilegales en Suelo Rústico.

- Facilitar la gestión reduciendo las figuras de desarrollo al mínimo en el que garanticen la equidistribución de cargas y beneficios, la obtención de terrenos de cesión por parte municipal y la mínima repercusión de las obras de urbanización sobre el ayuntamiento, cumpliendo lo establecido en la legislación al respecto de la obligación de costear las obras de urbanización por parte de los particulares.
- Crear unas ordenanzas que regulen la edificación y mantengan el carácter y la tipología de dicha edificación en compatibilidad con la de la tradicional.
- Fijar con claridad alineaciones y rasantes, valorando adecuadamente el entramado viario tradicional del núcleo urbano de Migueláñez.

2.2 CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN

Según lo contenido en el Capítulo II del Título I de la LUCyL y el Capítulo II del Título I del RUCyL, las Normas Urbanísticas clasifican el territorio en las siguientes clases:

- **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.

En todo caso, en aplicación del apartado 2 del citado artículo 23 del RUCyL, no podrán clasificarse como Suelo Urbano:

- los terrenos que no formen parte de un núcleo de población.
 - los terrenos que no cumplan ninguno de los criterios expuestos anteriormente, aunque sí lo hagan las parcelas colindantes.
 - aquellos terrenos que fundamenten el cumplimiento de lo expuesto en el apartado anterior en la existencia o previsión de infraestructuras territoriales de ámbito supramunicipal o impropios de zonas urbanas.
- **Suelo Rústico** los terrenos que no se clasifiquen como suelo urbano o urbanizable, y al

menos los que deban preservarse de la urbanización, entendiendo como tales:

- Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.
 - Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiendo incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.
 - Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.
 - Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en la LUCyL y los que se determinan reglamentariamente en el RUCyL.
- **Suelo Urbanizable**, los terrenos que cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:
 - 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, y con las limitaciones que se señalen reglamentariamente:
 - 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 conforme a la legislación sectorial o al art. 15 de la LUCyL, sea conveniente calificar como sistema general de espacios protegidos a efectos de su obtención para el uso público. Estos terrenos no podrán ser urbanizados. Los efectos de la

clasificación se limitarán a las actuaciones necesarias para su obtención y en su caso recuperación para el uso público. Los efectos de la clasificación se limitarán a las actuaciones necesarias para su obtención y en su caso recuperación y adecuación, en el marco de la normativa que los proteja.

La delimitación que se propone de las distintas clases de suelo, basada en la información recogida sobre el suelo que dispone de los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica y acceso rodado, así como de los recursos naturales del término municipal, se detalla en la propuesta de los planos correspondientes.

2.3 CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Los análisis realizados en la Memoria Informativa permiten realizar una propuesta de ordenación general de territorio municipal, centrada por una parte en el Suelo Rústico, que comprende la mayor parte del término, por otra, sobre el territorio urbanizado del núcleo urbano y, por último en los terrenos destinados al desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable.

- Respecto al Suelo Rústico.

Los criterios generales de ordenación adoptados, van encaminados en un primer lugar a la necesidad de su protección, como paso previo para controlar los procesos de colonización del medio natural a través de actividades puntuales que han ido apareciendo o pudieran aparecer y que contribuyen a degradar este medio.

Para ello se han identificado los distintos terrenos que pudieran agruparse en base a alguno de los siguientes Criterios:

- Terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, establecido de acuerdo a la normativa urbanística o a la legislación sectorial.
- Terrenos que presenten manifiestos valores naturales (ambientales, ecológicos, litológicos, paisajísticos), culturales (científicos, educativos, históricos, artísticos, arqueológicos) o productivos (etnológicos, turísticos, recreativos, deportivos, agrícolas, ganaderos, forestales) que justifiquen la necesidad de protegerlos o de establecer limitaciones a su aprovechamiento.

- Terrenos que habiendo presentado en el pasado alguno de los valores citados en el punto anterior deban protegerse para promover su recuperación o evitar mayor degradación.
- Terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización (inundación, erosión, hundimiento, desplazamiento, alud, incendio, contaminación, etc.
- Terrenos que no puedan asegurar que la urbanización alcance un nivel mínimo de calidad porque:
 - presenten características topográficas, geológicas, geotécnicas o mecánicas que desaconsejen su urbanización.
 - resulten peligrosos para la salud.
 - alteren el sistema de asentamientos con la formación de nuevos núcleos ajenos a la lógica histórica de ocupación del territorio.
 - que comprometan el desarrollo urbano futuro o amenace la transición armónica entre medio urbano y medio natural.
- Respecto con el núcleo urbano.

Como lugar donde se han concentrado la localización de los fenómenos específicamente urbanos y se plantean los siguientes criterios generales:

- Consolidar el casco antiguo, respetando al máximo su trazado urbano de calles, que dan origen a las manzanas de edificación entre medianerías y a una calidad singular de sus espacios urbanos.
- En aquellos puntos donde sea viable, mejorar las condiciones de movilidad del viario, mediante la modificación puntual de las alineaciones con vistas a la eliminación de puntos de estrangulamiento de la red viaria, sin entrar en confrontación con lo apuntado en el apartado precedente.
- Se pretende conservar el aspecto volumétrico y la tipología edificatoria de la comarca, y dentro del núcleo, en las distintas zonas o barrios existentes.
- En base a los datos obtenidos en la Memoria Informativa, elaborar una Normativa que regule las dimensiones de parcela, edificación y tipologías edificatorias más acordes con

cada zona en particular.

- Favorecer la obtención de suelo de dominio público para calles, plazas, parques, jardines y equipamiento de la manera menos onerosa posible para el municipio y en localización más adecuada en base a la estructura de ocupación de suelo propuesta.
- Respecto al Suelo Urbanizable.

Establecer los perímetros de los diferentes sectores en los que se ejecutará la implantación de las viviendas, así como definir las determinaciones generales que han de cumplir el(los) Plan(es) Parcial(es) que lo desarrollen para garantizar la coherencia y conexión con el resto del núcleo urbano.

2.4 CRITERIOS DE 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 el **Suelo Urbanizable**, las actuaciones integradas.

- El objeto de las **actuaciones aisladas** es completar la urbanización de las parcelas de suelo 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.

Y aunque lo habitual será sin duda la materialización del aprovechamiento sobre la propia parcela, sin más requisito que la obtención de licencia, es posible también la normalización de fincas, para ajustar linderos sin recurrir al régimen de las actuaciones integradas. Para ello, en su caso, se podrán delimitar las denominadas Unidades de Normalización (**UN**), que requerirán de un Proyecto de Normalización (**PN**) que son los instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar la ejecución de dichos ámbitos.

Asimismo se habilita la ejecución de dotaciones urbanísticas mediante actuaciones aisladas, con los conocidos sistemas de expropiación y contribuciones especiales, regulados en la legislación específica.

En algunos casos, donde se detectan déficits infraestructurales en Suelo Urbano, se establecen las denominadas Actuaciones Aisladas de Urbanización (**AA-U**), señalando, en su

caso, las vías que cuentan con el mencionado déficit infraestructural, y las parcelas, o la parte de estas, que se ve afectada por las necesarias obras de urbanización, por medio de las cuales alcancen la condición de solar requerida para su edificación.

- 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 dividirán en ámbitos de gestión denominados Unidades de Actuación (**UA**) (aunque lógicamente sector y unidad de actuación pueden ser coincidentes).

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.

2.5 JUSTIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 81 DEL RUCyL Y LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

En el marco territorial de Miguelañez no se aplica ningún Instrumento de Ordenación del Territorio de los definidos en la LOTCyL

Por otra parte, sería excesivamente prolijo justificar en este apartado el cumplimiento de la totalidad de la legislación sectorial de aplicación que ha sido considerada en la redacción de las Normas Urbanísticas, por lo que deberán ser los correspondientes Organismos afectados los que a través de los preceptivos informes sectoriales que en cumplimiento de la Ley y el Reglamento de Urbanismo hay que solicitar, lo que valoren adecuadamente el cumplimiento de sus textos legales por parte del Planeamiento.

No obstante lo anterior, y a modo de resumen, las leyes de mayor incidencia en la redacción de las Normas Urbanísticas Municipales de Miguelañez podrían citarse:

- Texto Refundido de la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH) de 11 de abril de 1986.
- Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de carreteras de Castilla y León.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León.

Las legislaciones antes citadas establecen, en primer orden, criterios de clasificación de suelo y, en un segundo orden, en su caso, la categorización de los clasificados como Suelo Rústico.

Por otra parte, marcan condiciones específicas de edificación en cada una de las zonas de protección que su aplicación implementa en el territorio.

Todas las limitaciones, restricciones, y facultades que dicha legislación provoca, han sido incorporadas a los diferentes documentos de las Normas Urbanísticas.

TÍTULO III. DETERMINACIONES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

3.1 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

Según lo contenido en los artículos 118 a 124 del RUCyL, las Normas Urbanísticas Municipales deben establecer las siguientes determinaciones de ordenación general:

a) Para todo el término municipal:

1. Objetivos y propuestas de ordenación.
2. Clasificación del suelo.
3. Dotaciones Urbanísticas.
4. Catalogación de los elementos que deban ser protegidos, conservados o recuperados, con las normas de protección que procedan.

b) En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, los parámetros de ordenación general para cada sector:

1. Delimitación.
2. Usos predominantes, compatibles y prohibidos.
3. Densidad máxima de edificación.
4. Densidad máxima y mínima de población para los sectores con uso predominante residencial
5. Plazo para establecer la ordenación detallada.
6. Reserva para la construcción de viviendas con protección pública.

c) En suelo rústico: las normas de protección que procedan en cada categoría.

Las Normas Urbanísticas Municipales pueden también establecer, si procede, determinaciones de ordenación general potestativas.

3.1.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Con arreglo a lo contenido en el artículo 10 de la LUCyL y el 20 del RUCyL, las Normas Urbanísticas Municipales de Miguelañez clasifican el territorio en las siguientes clases de

Suelo: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo Rústico.

Los criterios para su delimitación ya se han expuesto en el Título II de la presente Memoria Vinculante.

Las extensiones ocupadas por las distintas categorías de suelo son las siguientes:

CLASIFICACION DEL SUELO		
CLASIFICACION URBANISTICA	SUPERFICIES (Ha.)	PORCENTAJE (%)
Suelo Urbano	15,45	0,81
Suelo Urbanizable	12,76	0,67
Suelo Rústico	1.877,06	98,52
Termino Municipal Completo	1.905,27	100,00

▪ **Suelo Urbano.**

La propuesta clasifica como suelo urbano, según lo contenido en los apartados anteriores, todos aquellos suelos o terrenos que, según lo detectado en el estudio previo los apartados correspondientes de la Memoria Informativa, cumple con alguno de los condicionantes así requeridos en la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

El Reglamento de Urbanismo especifica los requisitos que deben cumplir tanto el acceso como los servicios citados en el párrafo precedente para su consideración como urbanos:

- a) Contar con condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que hayan existido en el pasado o de que se prevea su existencia futura
- b) Estar disponibles a una distancia máxima de 50 metros de la parcela, y en el caso del acceso, en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles.

De esta manera, y en aplicación de lo dispuesto en el apartado 1.a del artículo 23 del RUCyL, y principalmente del párrafo 2º, se establece la delimitación del Suelo Urbano según figura en los correspondientes planos de Ordenación y en la cuantía

que figura en el cuadro adjunto.

CUANTIFICACION SUELO URBANO	
NUCLEO	SU (m2)
MIGUELÁÑEZ	154.458
TOTAL SUELO URBANO	154.458

En el núcleo urbano de Migueláñez se delimitan dos Unidades de Normalización.

La primera de ellas, ubicada al norte del núcleo urbano, tiene como finalidad la agregación de dos parcelas, al no contar una de ellas con acceso desde vía pública, siendo ambas del mismo titular.

La segunda, situada al este, busca la regularización del trazado de un vial.

- **Suelo Urbanizable.**

La estructura del Suelo Urbanizable propuesta, se cuantifica en el siguiente cuadro, quedando reflejada en los correspondientes planos de ordenación:

ESTRUCTURA DEL SUELO URBANIZABLE		
NUCLEO	SUPERFICIE (m2)	USO
PP-R-1	23.100	RESIDENCIAL
PP-I-1	104.492	INDUSTRIAL
TOTAL SUR	127.592	

Como ya se analizó convenientemente en la Memoria Informativa, la evolución demográfica del término municipal ha mantenido unos valores similares desde el último decenio del siglo XX, desde los 193 habitantes hasta los 168, como claramente aparece reflejado en el cuadro adjunto:

AÑOS	POBLACION		
	Hombres	Mujeres	TOTAL
1994	98	95	193
1995	90	87	177
1996	92	91	183
1998	87	91	178
1999	87	93	180
2000	85	94	179
2001	83	92	175
2002	83	95	178
2003	72	89	161
2004	73	94	167
2005	75	96	171
2006	75	93	168

Por tanto, la evolución demográfica no hace previsible una alta exigencia de suelo vacante para dar respuesta a los requerimientos que puedan plantearse.

Por otra parte, teniendo en cuenta el censo de la edificación de los últimos años, comprobamos que el número de viviendas ha ido creciendo desde las 160 unidades del año 1970, hasta las 173 del año 2001.

CONCEPTOS	AMBITOS DE COMPARACION										
	AÑO 1970		AÑO 1981			AÑO 1991			AÑO 2001		
	%	Nº	%	Nº	VARIA. %	%	Nº	VARIA. %	%	Nº	VARIA. %
TOTAL DE VIVIENDAS	100	160	100	158	100,00	182	100	173,00	-4,95	429	329,00
OCUPADAS	80,00	128	88,61	140	80,77	147,00	95,38	165,00	12,24	421	341,39
Principales	82,03	105	45,00	63	51,02	75,00	38,18	63,00	-16,00	243	536,46
Secundarias	17,97	23	55,00	77	48,98	72,00	61,82	102,00	41,67	178	187,93
DESOCUPADAS	3,13	5	11,39	18	19,23	35,00	4,62	8,00	-77,14	6	29,87
OTRAS	16,88	27	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00		2	0,00

Los datos anteriores suponen un incremento de 13 viviendas en los últimos 31 años.

Dadas las actuales tendencias que se detectan del estudio de los censos de población y vivienda, la estructura del suelo urbano establecida en las presentes Normas Urbanísticas es suficiente para absorber el posible crecimiento que, coyunturalmente, podría producirse.

No obstante lo anterior, con vistas a completar y articular áreas intersticiales y de borde del núcleo y de cara a establecer posibles áreas de reserva de expansión residencial, se establece un sector de suelo residencial.

Este sector se delimita en el borde sur del núcleo, como remate del tejido existente, debiendo asegurarse su conexión con la carretera SG-P-3411 y con la calle que le limita al este.

Por otra parte, se establece un sector de suelo industrial, localizándose entre las carreteras SG-V-3415 y SG-3411.

Todos los planes parciales deberán garantizar entre sus documentos la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer el incremento de demanda que implican, así como la suficiencia del sistema de saneamiento y depuración o, en su caso, la ampliación del mismo.

- **Suelo Rústico.**

El Suelo Rústico representa el 98,89 % del suelo del término municipal, ocupando un área de 1.884,03 Ha.

El objetivo general en Suelo Rústico es el de evitar la aparición de construcciones y usos ilegales e impedir la formación de núcleos de población.

Se han establecido las siguientes categorías dentro del Suelo Rústico:

- | | |
|---|--------------|
| ▪ Suelo Rústico Común | SR-C |
| ▪ Suelo Rústico Actividades Extractivas | SR-AE |
| ▪ Suelo Rústico con Protección Infraestructuras | SR-PI |
| ▪ Suelo Rústico con Protección Cultural | SR-PC |
| ▪ Suelo Rústico con Protección Natural | SR-PN |
| ▪ Suelo Rústico con Protección Especial | SR-PE |

- El Suelo Rústico **Común (SR.C)**, está constituido por los terrenos con usos u ocupaciones extensivas de productividad básica agrícola, cuya productividad directa es también básicamente ecológica y en general aquellas otras en las que se manifiesten elementos cuyo valor o interés no alcanza el nivel suficiente como para ser incluido en la categoría de Protegido pero cuyo valor no resulta despreciable.

En este caso, corresponde a la mayor parte de los terrenos ubicados en la mitad sur del término municipal, destinados en general al cultivo de secano.

- Constituyen el Suelo Rústico de **Actividades Extractivas (SR-AE)** los terrenos que el planeamiento estime necesario reservar para tal finalidad, a la vista de la calidad y abundancia del recurso minero o de la necesidad del mismo.

En este caso, corresponde a los terrenos pertenecientes a la explotación minera ubicada en el vecino municipio de Domingo García, cuyas instalaciones se extienden hasta este término municipal.

- El Suelo Rústico con Protección **Cultural (SR-PC)**, está constituido por los terrenos catalogados por el planeamiento, o próximos a los mismos, así como los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores culturales.

Se establece Suelo Rústico con Protección Cultural sobre las parcelas o ámbitos de influencia en las que se localizan los yacimientos arqueológicos existentes en el ámbito del término municipal.

- El Suelo Rústico con Protección **de Infraestructuras (SR.PI)**, está 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.

Se establecen unas franjas a ambos lados de las carreteras del término municipal, las provinciales SG-V-3311, SG-V-3114, SG-V-3415, SG-V-3413 y SG-P-3411, de 18 m a cada lado de la arista exterior de rodadura, que incluye los terrenos existentes hasta la línea límite de edificación. Asimismo, se establecen sendas franjas de 5,5 m y 3,7 m a cada lado de los cables extremos de cada uno de los tendidos aéreos de las líneas de alta tensión de 220 KV y 46 KV respectivamente, que atraviesan el término municipal. Ello arroja bandas totales de 21 m y 10 m de ancho respectivamente.

- En coherencia con lo dispuesto en la LUCyL/99, se delimita Suelo Rústico con Protección **Natural (SR-PN)**, constituido por los terrenos calificados como zonas de reserva o de uso limitado de los Espacios Naturales Protegidos, así

como por los terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de las lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección, e igualmente por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores naturales presentes o pasados, o bien a fin de proteger el suelo, las aguas subterráneas, la fauna o la flora.

Dentro de esta categoría se establece la siguiente zonificación:

- Constituyen el Suelo Rústico con Protección Natural, grado “**Vías Pecuarias**” (**SR-PN-vp**) aquellas áreas del Término Municipal coincidentes con la Colada de Carraspino a su paso por el término municipal. El trazado de dicha vía pecuaria figura en los Planos de Ordenación correspondientes.
- Constituye Suelo Rústico con Protección Natural de “**Cauces y Riberas**” (**SR-PN-cr**) los humedales catalogados, los terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de los lagos, las lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección, entendiéndose por cauce, ribera y margen los términos contenidos en la Ley de Aguas.

En este caso se establece sobre los terrenos de cauce, riberas y márgenes del río Eresma, así como del resto de arroyos del municipio.

- Constituye el Suelo Rústico con Protección Natural “**Espacio Natural**” (**SR-PN-en**), los terrenos del término municipal incluidos en la Red de Espacios Naturales de Castilla y León y áreas de protección.

En este caso, se trata de los terrenos coincidentes con el LIC ES4180081, Riberas del Río Adaja.

Será de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, y Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de Espacios Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres, por los que se traspone a nuestro ordenamiento jurídico interno la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales

y de la fauna y flora silvestres.

- o Constituye Suelo Rústico con Protección Natural de “**Masas Forestales**” (**SR-PN-mf**) las áreas forestales del término municipal, en especial las áreas de coníferas ubicadas en el tercio septentrional del término municipal.

Se distinguen, además, dentro de la calificación de suelo rustico con protección de masas forestales, los Montes de Utilidad Publica.

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, la Ley 10/2006 de 28 de abril por la que se modifica la anterior, la Ley 5/1994, de 16 de marzo, de fomento de montes arbolados de la Junta de Castilla y León, los reglamentos que las desarrollen, y el Decreto 104/1999, de 12 de mayo de 1999 por el que se aprueban las Instrucciones Generales para la Ordenación de los Montes Arbolados en Castilla y León.

- o Constituye el Suelo Rústico con Protección Natural “**Paisajística**” (**SR-PN-p**) los terrenos incluidos en la cuenca visual que da al núcleo urbano de Miguelañez y que no cuentan con algún otro grado de protección de los definidos en los apartados anteriores.

Se establece en orden a mantener y controlar los procesos constructivos o edificatorios en una zona visualmente tan sensible caracterizada por el fondo visual y panorámico del casco tradicional de Miguelañez.

Asimismo, se establece SR-PN Paisajística en las áreas ubicadas en la mitad sur del término municipal donde los afloramientos rocosos o la pendiente han impedido su cultivo, convirtiéndose en lugar de refugio de distintas especies animales.

- El Suelo Rústico con Protección **Especial (SR.PE)**, está constituido por los terrenos donde existan razones objetivas que desaconsejen su urbanización.

En este caso, se establece en el entorno del cementerio municipal, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 36 del Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León, modificado por la disposición final primera del texto modificado del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, por el Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de Julio de 2009, ya

que en aplicación del mismo, en el exterior de los cementerios las edificaciones de cualquier tipo, así como las reconstrucciones o ampliaciones de edificaciones existentes respetarán una banda de 15 metros de ancho, medidos a partir del perímetro exterior de los mismos.

3.1.2 DOTACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS

En aplicación del artículo 120 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las Normas Urbanísticas Municipales deben señalar las dotaciones urbanísticas del término municipal: Vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos, teniendo en cuenta tanto los datos constatados en el momento de su elaboración como los que resulten de la ejecución de sus determinaciones, y aplicando los siguientes criterios:

- Las Normas pueden prever dotaciones urbanísticas sobre terrenos de cualquier clase y categoría de suelo, sin que ello afecte a su clasificación.
- Las vías públicas deben ser de uso y dominio público en todo caso y deben garantizar la accesibilidad de la población, mejorar las vías existentes y favorecer el transporte público.
- Los servicios urbanos deben diseñarse con el objetivo de asegurar su funcionalidad, eficiencia y accesibilidad, facilitar su ampliación futura, y garantizar la seguridad de la población y la protección del medio ambiente.
- Los espacios libres públicos deben ser de uso y dominio público en todo caso y deben facilitar su accesibilidad y su uso por la población, mejorar la calidad urbana y ambiental y favorecer la transición entre el medio urbano y el medio natural.
- Los equipamientos deben diseñarse con el objetivo de favorecer su funcionalidad y eficiencia, así como facilitar su accesibilidad y su uso por la población.

Haciendo uso de la facultad establecida en el apartado 2 del citado artículo 120 del RUCyL, **las Normas Urbanísticas Municipales de Miguelañez no distinguen sistemas generales** dentro de las dotaciones urbanísticas públicas.

- **Vías Públicas.**

La red de vías públicas debe diseñarse con el objetivo de favorecer el desarrollo y ampliación del transporte público y de las vías existentes, en particular de las áreas peatonales, procurando reducir el impacto contaminante del tráfico motorizado

La red de vías públicas de Miguelañez se compone de las carreteras del término municipal, las vías del núcleo urbano y la red de caminos del término municipal.

- Red Provincial y local

- Carretera provincial SG-V-3413: recorre el término municipal de oeste a este, comunicando el núcleo de Miguelañez con Nava de Asunción.
- Carretera provincial SG-V-3415: recorre el término municipal de oeste a este, comunicando el núcleo de Miguelañez con Domingo García.
- Carretera provincial SG-V-3311: recorre el término municipal de norte a sur, comunicando Bernardos con Armuña.
- Carretera provincial SG-P-3411: recorre el término municipal de suroeste a noroeste, comunicando Ortigosa de Pestaño a Bernardos y cruzando el núcleo de Miguelañez.

- Otros

- Red Urbana, destacando como estructurante el paso de la carretera SG-P-3411 por el núcleo urbano, esto es, la Calle Pozo Arriba.
- Caminos rurales

A los efectos de la estructura viaria, se considera primordial, en los cascos urbanos consolidados, la permanencia de la estructura tradicional, por más que ésta pueda suponer la permanencia de viarios estrechos e incómodos para el tráfico rodado, pero en todo caso conformador de una tejido urbano a mantener.

Únicamente se plantea la modificación puntual de Alineaciones en zonas estratégicas o de travesía, cuando sea posible, con el fin de evitar puntos conflictivos o de embudo y en aquellas áreas vacantes de edificación en las que la modificación de alineaciones aún puede implicar una mejora sustancial para la red viaria del núcleo.

▪ **Red de Equipamientos Públicos y Espacios Libres Públicos.**

La Red de Equipamientos públicos debe diseñarse con el objetivo de favorecer la funcionalidad y eficiencia de los equipamientos, así como facilitar su accesibilidad y su uso por la población.

Por su parte, la red de espacios libres públicos debe diseñarse con el objetivo de facilitar su accesibilidad y su uso por la población, mejorar la calidad urbana y ambiental y favorecer la transición entre el medio urbano y el medio natural.

Los equipamientos y espacios libres se consideran, en líneas generales, adecuados a las necesidades reales actuales de la población del término municipal.

Por lo tanto, se confía la ampliación del sistema de equipamientos y espacios libres al desarrollo de los distintos sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, en cumplimiento de los estándares mínimos previstos en la Ley de Urbanismo y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

A continuación se expone el listado de los equipamientos y espacios libres, existentes, así como la superficie de suelo que ocupan, en Suelo Urbano Consolidado.

Equipamientos públicos:

EQUIPAMIENTOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	
Ayuntamiento	205
Consultorio Medico	
Centro Sociocultural San Isidro	263
Plaza de Toros	641
Iglesia de la Asunción	474
Frontón	195
Instalaciones deportivas	330
TOTAL EQUIPAMIENTOS	2.108

Espacios libres públicos:

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	
Espacio libre calle Pocillo	499
Espacio libre calle El Curato	107
Espacio libre junto iglesia parroquial	497
Espacio libre junto pista deportiva	523
Espacio libre calle Pozo Arriba	228
TOTAL EQUIPAMIENTOS	1.854

- **Red de Servicios Urbanos.**

La red de servicios urbanos debe diseñarse con los objetivos de: asegurar la funcionalidad, eficiencia y accesibilidad de los servicios y su planificación coordinada con las demás determinaciones del planeamiento urbanístico, atendiendo a su más fácil ampliación futura; garantizar la seguridad de la población y la protección del medio ambiente; y promover el drenaje natural, el uso de energías renovables, el uso compartido de las infraestructuras y su canalización subterránea, así como su integración ambiental.

- Abastecimiento de agua

Miguelañez no dispone de captaciones o depósitos de agua propios, sino que se abastece de los depósitos situados en los municipios vecinos de Bernardos y Domingo García.

Se estima que el caudal del abastecimiento es suficiente para dar respuesta a la demanda tanto presente como futura, en desarrollo de las presentes Normas Urbanísticas.

- Saneamiento y Depuración

El municipio cuenta con una fosa séptica, situada a unos 125 m al noroeste del núcleo urbano, que se estima suficiente para depurar los vertidos tanto de la población actual como de la futura, prevista en desarrollo de las Normas Urbanísticas.

Los Planes parciales deberán garantizar la suficiencia de las instalaciones existentes para servir al incremento ocasionado por los sectores y, en su caso, el refuerzo o ampliación tanto de la red existente como del sistema de depuración.

o Instalaciones de generación y conducción de energía eléctrica

Existen tres líneas de tendido eléctrico aéreo que recorren el municipio: la primera en dirección norte-sur, al nordeste del municipio; las otras dos, en dirección este-oeste, recorriendo la mitad central del término municipal, al norte del núcleo de Miguelañez.

En el interior del núcleo urbano se localizan los correspondientes centros de transformación. De aquí se deriva, a una tensión de 220/380 V. en tendido de red aéreo sobre postes de hormigón o anclado a las fachadas de las edificaciones para suministro de los vecinos.

Los diferentes Estudios de Detalle y Planes Parciales que se redacten deberán contener entre sus determinaciones las previsiones en orden a la realización de nuevos centros de transformación que cubran las necesidades energéticas en sus respectivos ámbitos

3.1.3 CATALOGACIÓN

Las Normas Urbanísticas Municipales establecen una relación de todos los elementos del término municipal que merecen ser protegidos, conservados o recuperados por sus valores naturales o culturales presentes o pasados, por su adscripción a regímenes de protección previstos en la legislación sectorial o en la normativa urbanística o por su relación con el dominio público, tales como los Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración, el patrimonio histórico, arqueológico y etnológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares, los paisajes e infraestructuras de valor cultural o histórico y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, conforme a las peculiaridades locales.

Se definen tres grados de protección: Integral, estructural y ambiental, dependiendo que la protección pretenda el mantenimiento de la integridad del elemento, de la envolvente y estructura o del ambiente edificado.

Los criterios a la hora de establecer los distintos grados de protección antes citados son los siguientes: la protección integral se establece, fundamentalmente, sobre los elementos públicos en los que el interior puede tener tanto valor como el exterior, así como sobre los elementos integrantes del patrimonio etnográfico, mientras que la protección estructural se aplica a aquellos edificios o viviendas en las que su representación exterior es significativamente valiosa por sí misma, dejando con protección ambiental el los ámbitos en los que se pretende el mantenimiento de los materiales de construcción y, en su caso, de determinadas tipologías o elementos.

En el municipio de Miguelañez existen algunos elementos significativos (iglesia, ermita, fuente...), así como diversas edificaciones que responden a tipologías edificatorias tradicionales. Todo ello hace que se establezcan las protecciones que figuran en el Catálogo de Elementos Protegidos que se anexa a estas Normas.

En él se establecen diversos grados de protección, variando desde la Integral a la Ambiental, dependiendo de la calidad del elemento protegido y de las posibles actuaciones que el elemento pueda permitir.

Así, los elementos que las Normas Urbanísticas Municipales consideran merecedores de tal protección son los que se relacionan a continuación:

Núcleo Urbano:

- Iglesia de la Asunción Protección Integral
- Ermita Protección Integral
- Fabrica. Protección Estructural
- 3 casonas Protección Estructural
- 12 viviendas Protección Ambiental
- 2 edificaciones agropecuarias Protección Estructural
- 10 edificaciones agropecuarias Protección Ambiental
- Muro. Protección Ambiental
- Fuente. Protección Ambiental

Resto del Término Municipal

- Molino. Protección Ambiental

3.2 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

Además de las determinaciones de ordenación general antes reseñadas, las Normas Urbanísticas Municipales establecen otra serie de determinaciones como son las de ordenación detallada en suelo urbano consolidado y que, principalmente, se componen de la calificación urbanística pormenorizada.

Desde el punto de vista tipológico, la propuesta establece la inclusión de todo el suelo urbano dentro de dos zonas de ordenanza, derivadas del análisis efectuado tras el estudio de la Memoria Informativa.

Para cada una de ellas se definen los parámetros de parcela mínima, posición de la edificación con respecto a las alineaciones y los linderos, ocupación, condiciones estéticas e higiénicas, usos, etc. siempre como consecuencia del estudio de las preexistencias de dichas zonas.

La primera Zona de Ordenanza (RU-1) pretende reconocer el **casco antiguo**, en general coincidente con la zona central del núcleo. La tipología de edificación es la de construcciones entre medianeras, conformando manzanas cerradas.

La segunda Zona de Ordenanza (RU-2) se establece en orden a regular las edificaciones con tipologías más recientes, bien de carácter aislado o alineadas a la calle. Coincide con las **áreas de ensanche y de borde** del núcleo urbano.

Sus determinaciones respetan las peculiaridades características de las edificaciones en estas áreas, siendo preciso acudir a su representación en planos para conocer los límites exactos.

A continuación se refleja el listado total de superficies de tipos de suelo, según las diferentes zonas de ordenanza definidas.

CUADRO GENERAL DE ZONIFICACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO			
	ZONA RU-1	ZONA RU-2	TOTAL
MIGUELÁNEZ	71.419	35.318	106.737

Las ordenanzas que definen la zonificación expuesta, fijan para su propio ámbito las condiciones de ocupación, volumen, edificabilidad, estéticas y de usos pormenorizados en las condiciones expuestas en el artículo 94 del RUCyL.

TÍTULO IV. CUADROS SÍNTESIS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

De las 1.905 Ha. que tiene el término municipal de Miguelañez, la propuesta de Ordenación que formula este documento desagrega de la siguiente forma:

ESTRUCTURA GENERAL DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN	
CLASE	SUPERFICIES
Suelo Urbano (m2.)	154.458
Suelo Urbanizable SUR (m2)	127.592
Suelo Rústico SR (Ha)	1.877,07
Término Municipal Completo (Ha)	1.905,27

La estructura del Suelo Urbano propuesta, se cuantifica en el siguiente cuadro, quedando reflejada en los correspondientes Planos de Ordenación:

ESTRUCTURA GENERAL DEL SUELO URBANO			
CATEGORIA		SUPERFICIE (m2)	
Suelo Urbano Consolidado (S.U.C.)	Suelo edificable	106.737	
	Dotaciones urbanísticas	Viaro y servicios urbanos	43.759
		Equipamientos públicos	2.108
		Espacios libres públicos	1.854
TOTAL S.U.C.		154.458	
TOTAL S.U.N.C.		-	
TOTAL SUELO URBANO S.U.		154.458	

Del mismo modo, la propuesta de ordenación se puede cuantificar, respecto con los Sectores de Suelo Urbanizable, según el siguiente cuadro:

CUADRO DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE							
	SUP. TOTAL (m2)	VIV. MIN.	DENS. MIN. POBL. (viv/ha)	VIV. MAX.	DENS. MAX. POBL. (viv/ha)	EDIFIC. MÁX. (m2c/ha)	SUPF. EDIF. (m2)
PP-R-1	23.100	24	10,39	46	19,91	3.000	6.930
TOTAL SUR RESIDENCIAL	23.100	24	10,39	46	19,91	3.000	6.930
PP-I-1	104.492					3.000	31.348
TOTAL SUR INDUSTRIAL	104.492					3.000	31.348
TOTAL URBANIZABLE	127.592	24		46		3.000	38.278

A la vista de los datos anteriormente expuestos, la propuesta implica un total de 23.100 m² de Suelo Urbanizable residencial, con una estimación máxima de 46 viviendas y una densidad máxima de 19,91 viv/ha.

Teniendo en cuenta el suelo libre privado existente en el núcleo urbano de Miguelañez, se presenta en el siguiente cuadro, como dato aproximado, el número estimado de viviendas posibles a edificar en solares vacantes.

EVALUACIÓN SUELO VACANTE	
SUPERFICIE VACANTE (m2)	VIVIENDAS ESTIMADAS
20.000	39

El total de la capacidad residencial quedaría, de esta forma, en **258 viviendas**, (212 de ellas en Suelo Urbano, el 82%) de las cuales 173 son las ya existentes (datos del Censo de 2001) y las otras 85 las que se prevé que podrían edificarse según lo que establece la propuesta, con un umbral de población estimado máximo de **774 habitantes** (3 habitantes x vivienda).

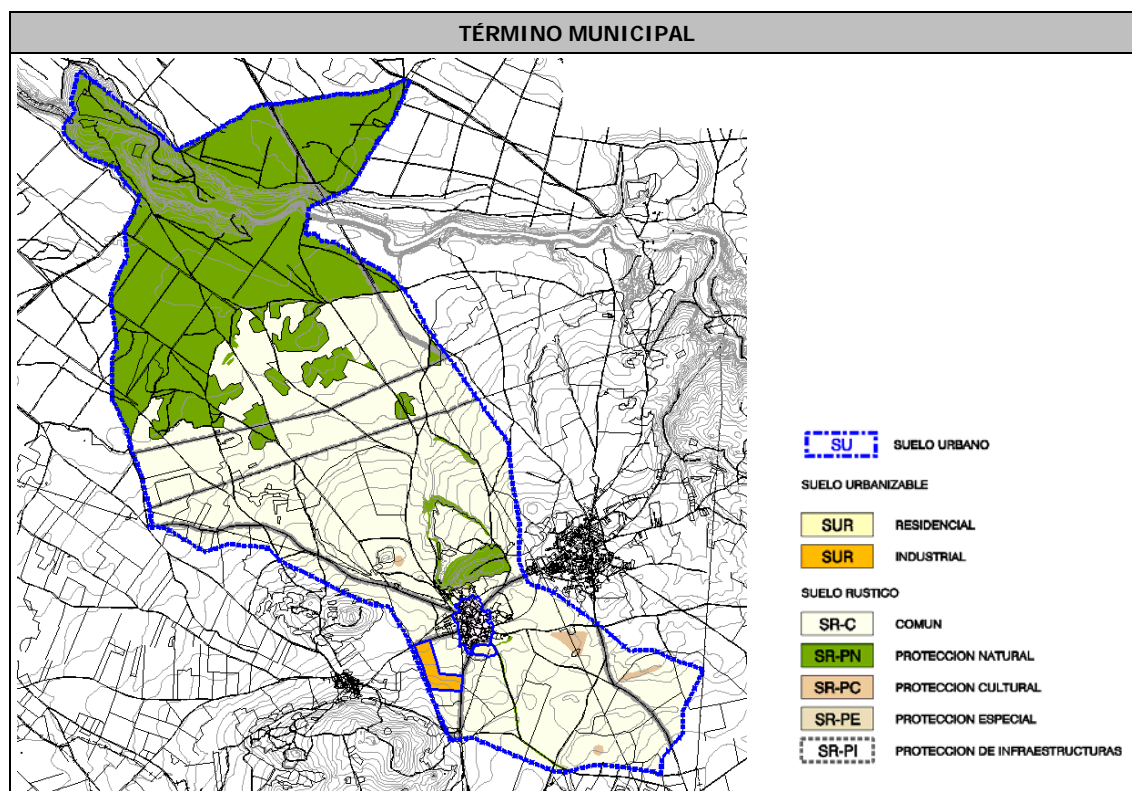
TÍTULO V. RESUMEN EJECUTIVO.

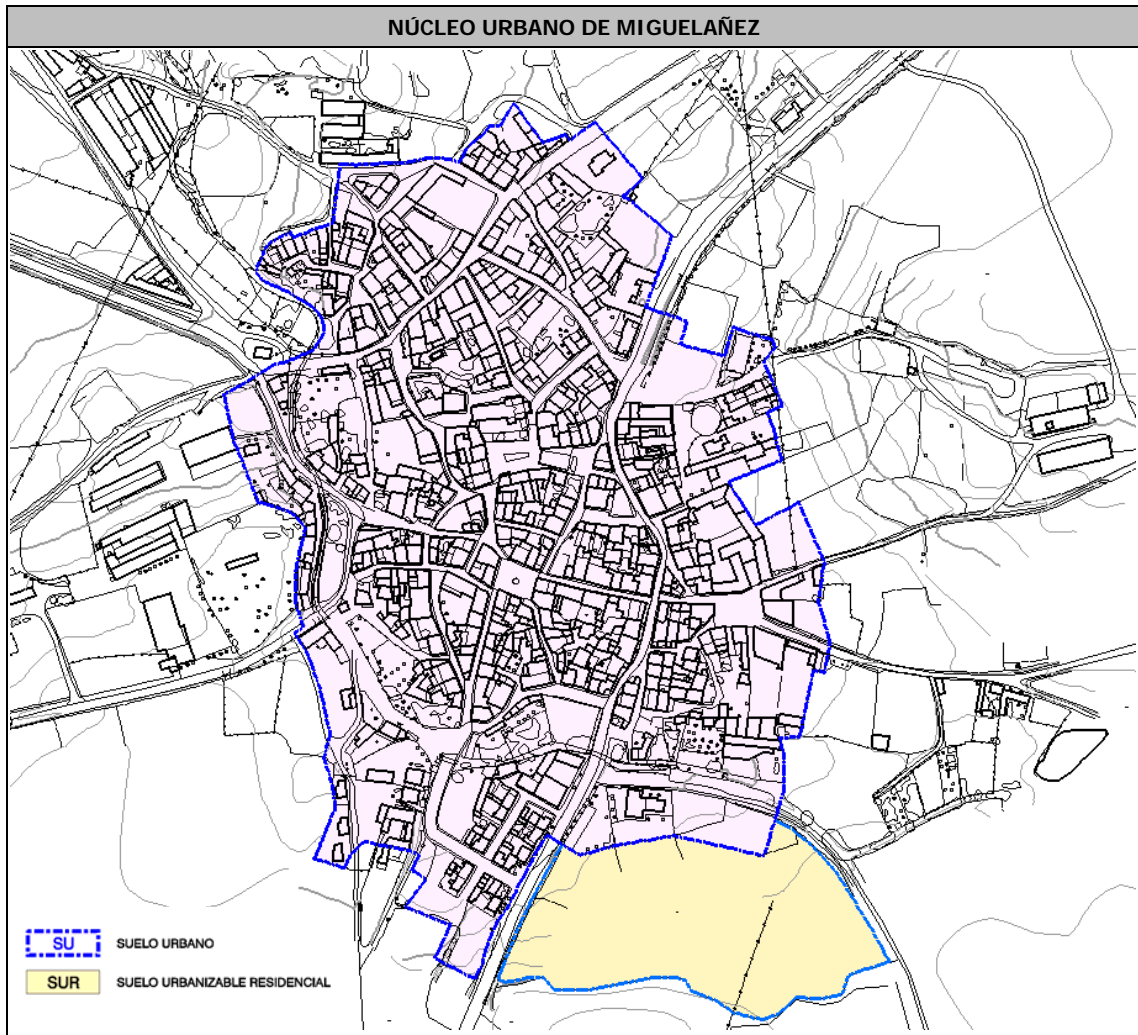
Actualmente, Migueláñez no cuenta con ningún instrumento de planeamiento general, siendo de aplicación lo establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Segovia, aprobadas por Orden de la entonces Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León de 28 de noviembre de 1996.

Por ello, debe entenderse que la clasificación de los terrenos que cambia con respecto a la situación actual es aquella que afecta a los sectores de Suelo Urbanizable, entendiendo que el Suelo Urbano Consolidado y el Suelo Rústico mantienen la misma clasificación que la ya otorgada en las Normas Provinciales.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 53 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 156 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, queda suspendido el otorgamiento de licencias de parcelación y obras en el ámbito municipal, hasta la Aprobación Definitiva del expediente. No obstante, podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respetasen las determinaciones del nuevo Planeamiento.

En los siguientes esquemas queda reflejada la clasificación propuesta:





Segovia, febrero de 2010

EL DIRECTOR DEL EQUIPO REDACTOR
Fdo: JOSÉ LUIS GARCÍA RAMOS
Arquitecto