

**Normas Urbanísticas Municipales de
VILLAFRANCA MONTES DE OCA**

Fase: APROBACION INICIAL

Marzo 2025

MEMORIA VINCULANTE

MEMORIA VINCULANTE

INDICE

TITULO I.-CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LAS NUM.	1
TITULO II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.	3
Capítulo 1.- Objetivos y Fines.	3
Capítulo 2.- Criterios de Delimitación.	5
TITULO III.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.	9
Capítulo 1.- Clases y Categorías de suelo	9
Capítulo 2.- Aprovechamientos Urbanísticos.	15
Capítulo 3.- Actuaciones Aisladas, Sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable	16
Capítulo 4.- Dotaciones urbanísticas existentes y previstas.	17
Capítulo 5.- Otras determinaciones de ordenación general.	18
Capítulo 6.- Resumen.	18

TITULO I.-CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LAS NUM.

Villafranca Montes de Oca cuenta con una población de 116 habitantes (INE 2022), esta población viene reduciéndose progresivamente desde el año 1950, donde la población ascendía a 808 habitantes.

La red Natura 2000 creada mediante la Directiva 92/43/CEE, de Conservación de los Hábitats Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, afecta al término en el ZEC “Riberas del Río Oca y afluentes”.

Villafranca Montes de Oca cuenta con siete Montes de Utilidad Pública (Nº9, Nº24, Nº59, Nº60, Nº61, Nº62, Nº63).

La aprobación de la Ley y Reglamento de Urbanismo, así como de sus modificaciones, obliga al Ayuntamiento a redactar un planeamiento propio que se adapte a los criterios que este nuevo marco legal establece y a la realidad socio-económica actual.

La redacción de las Normas Urbanísticas Municipales de Villafranca Montes de Oca surge ante la necesidad de encuadrar el futuro desarrollo urbano y responde a:

- La preocupación del Ayuntamiento en adecuar el planeamiento municipal a su capacidad de gestión y su sensibilización ante el posible deterioro del territorio municipal.
- La preocupación del Ayuntamiento de regular la expansión residencial, la protección del medio natural, del patrimonio arqueológico y arquitectónico, de las infraestructuras así como marcar unas normas para cada tipo de suelo rústico que imposibilite la aparición de edificaciones ilegales.
- La necesidad de ordenar todo el término y crear un instrumento capaz de reglamentar el Suelo Urbano, Urbanizable y Rústico estableciendo las protecciones necesarias, teniendo en cuenta el análisis de todos los elementos que le afectan, así como los criterios establecidos en la Ley 5/1999 de 8 de Abril, y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y las modificaciones introducidas hasta la fecha.
- La necesidad de ordenar el Suelo Urbano con la creación de unas ordenanzas que regulen la edificación y fijen con claridad usos y alineaciones.
- La necesidad de ordenar y controlar las edificaciones dispersas.
- La necesidad de proteger la ribera del Río Oca y sus arroyos afluentes.

- La necesidad de proteger las masas forestales y arbustivas.

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

TITULO II.-OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Capítulo 1.-OBJETIVOS Y FINES.

Las NUM de Villafranca Montes de Oca se redactarán con la finalidad de clasificar el suelo del término municipal en Urbano y Rústico en diversas categorías ya que no se plantea ninguna superficie de Suelo Urbanizable y su objetivo es regular las condiciones de uso y aprovechamiento en cada una de las distintas categorías.

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

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

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

Las NUM de Villafranca Montes de Oca clasificarán el suelo en Urbano y Rústico, y uno de sus objetivos es reglamentar las condiciones en cuanto a usos y aprovechamientos, así como ordenar el crecimiento de las tramas urbanas y fijar las condiciones a las deberá someterse la edificación para preservar la imagen y tipologías características de la zona. Según lo expuesto anteriormente en la Memoria Informativa y de Diagnóstico, los objetivos que persiguen la redacción de las NUM de Villafranca Montes de Oca son:

- Planificar y consolidar la fisonomía tradicional del núcleo y poblaciones menores, centrándose en la consolidación del mismo para su uso residencial, así como delimitar ámbitos de desarrollo para facilitar la viabilidad de los mismos, proponiendo incluso Sectores de Suelo Urbano No Consolidado.
- Catalogación y protección del patrimonio arqueológico y arquitectónico, marcando las pautas y medidas que impidan las agresiones al patrimonio edificado.
- Definición de unas normas para los distintos tipos de licencias.
- Creación de ordenanzas que regulen los usos y edificaciones, de manera que se mantenga el carácter y la tipología característica del municipio.
- Fijación de alineaciones y ordenanzas que determinen los distintos tipos de suelo.
- Ordenación del Suelo Rústico atendiendo a las figuras medioambientales que afectan al término municipal. (Red Natura 2000, MUP, patrimonio arqueológico).
- Desarrollo del Plan especial de protección del Camino de Santiago para Villafranca Montes de Oca, con la delimitación del ámbito del mismo.

Capítulo 2.-CRITERIOS DE DELIMITACIÓN.

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

2.1.-Respecto al Término municipal de Villafranca Montes de Oca:

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

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

Suelo Urbano es aquel integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios del núcleo de población y por tanto cuenta 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.

Suelo urbano consolidado es aquel constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas.

Los criterios a seguir serán:

- Concretar, exacta y definitivamente, la delimitación de Suelo Urbano Consolidado.
- Regular los usos no compatibles con las características propias de la zona.
- Actualizar el censo de nuevas edificaciones, derribos y cambios de uso de locales e inmuebles, realizados hasta ahora.
- Evitación de la posible existencia de un "crecimiento salpicado" de edificaciones, que ya se ha producido en poblaciones similares, por una mala ordenación, por una excesiva oferta del suelo urbano o por una incorrecta tramitación del planeamiento de desarrollo. En los próximos años planteamos el planeamiento urbano del Municipio, con el eje fundamental de una consolidación de núcleo actual sin proponer más bolsas de suelo urbanizable residencial.

2.3.-Respecto al Suelo Urbanizable.

Suelo Urbanizable es aquel conjunto de terrenos aptos para ser incorporados al proceso de urbanización. Los criterios generales de clasificación de este tipo de suelo se basan en su demanda.

En este caso las Normas de Villafranca Montes de Oca no prevén la clasificación de Suelo Urbanizable Residencial.

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

- Ejecutar las infraestructuras necesarias, completando las ya existentes para que los terrenos que los conforman alcancen la condición de suelo urbano, previa aprobación del planeamiento de desarrollo preciso.
- Elaborar el Plan Parcial necesario que regule la parcelación, edificación, usos y tipologías más acordes.
- Favorecer la obtención de suelo de dominio público para calles, plazas, jardines y equipamiento en la localización más adecuada.

2.4.-Respecto al Suelo Rústico.

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

Se tendrá en cuenta por tanto las directrices y normativa de la Red Natura 2000 así como el Estudio Arqueológico y sus valores naturales, culturales y etnológicos.

2.5.-Respecto a las tipologías:

- Especificar de forma muy concreta una normativa que regule las tipologías edificatorias permitidas y las condiciones estéticas que se habrán de exigir, según tradición, elementos y tipos constructivos y apuntando rotundamente aquellas que en ningún caso podrán ser autorizadas.
- Mantenimiento de los edificios de interés y de las calidades estéticas del municipio, señalando las condiciones edificatorias adecuadas, mejorando el equipamiento, protegiendo los sistemas generales y la riqueza del patrimonio histórico-artístico.
- Consideración especial del ámbito de protección determinado por el Plan Especial del Camino de Santiago a su paso por el término municipal.

2.6.-Respecto a las licencias:

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

2.7.-Respecto a la Gestión.

Las formas de gestión que las Normas proponen pueden agruparse en un gran bloque, para el Suelo Urbano Consolidado, Actuaciones Aisladas de Normalización y Urbanización de sencilla ejecución y para el Suelo Urbano No Consolidado.

El objeto de las actuaciones aisladas es completar la urbanización de las parcelas de Suelo Urbano Consolidado para que alcancen la condición de solar. Se conciben como instrumento de uso general y simplificado, reconociendo así la realidad de este tipo de municipios. Lo habitual será la materialización del aprovechamiento sobre la propia parcela, sin más requisito que la obtención de licencia.

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

A tal efecto los sectores, que son los ámbitos de planeamiento, se podrán dividir en ámbitos de gestión denominados Unidades de Actuación (UA) (Aunque lógicamente sector y unidad de actuación pueden ser coincidentes). En el suelo que en las Normas se

clasifica como suelo urbano no consolidado y urbanizable será necesaria la redacción de planeamiento de desarrollo posterior-

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

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

2.8.-Respecto a los Sistemas Generales.

No se define ningún Sistema General.

2.9.-Criterios adoptados en la redacción de las normas.

La redacción de las Normas Urbanísticas Municipales de Villafranca Montes de Oca se concibe como un mecanismo de aproximación de las Normas a la realidad, con las repercusiones puntuales necesarias que implique en el diseño y en la gestión urbanística, pero sin plantear la modificación sustancial del modelo urbano existente.

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

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

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

TITULO III.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

Capítulo 1.-Clases y categoría de suelo.

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

Se propone la clasificación de:

- Suelo Urbano (Consolidado y No Consolidado)
- Suelo Rústico

Suelo Urbano (SU)

Dentro del término municipal de Villafranca Montes de Oca existen actualmente dos núcleos de población, el núcleo urbano y principal de Villafranca Montes de Oca, y la pequeña entidad local de Ocón de Villafranca. El término municipal es atravesado por la Carretera Nacional N-120, en dirección Este-Oeste.

El casco urbano de Villafranca Montes de Oca se asienta el centro del municipio, mientras que Ocón de Villafranca se ubica al noroeste. La tipología edificatoria del núcleo es un fiel reflejo de una trama medieval característica de las poblaciones que atraviesa el Camino de Santiago, donde el propio camino se convierte en eje principal del núcleo, asumiendo su estatus de Calle Mayor y dando al núcleo su carácter de pueblo/calle, donde las edificaciones se colocan en manzanas alargadas dispuestas perpendiculares al eje del camino y pegadas unas a otras. De este modo se configuró el origen del núcleo poblacional, ligado al trazado del camino.

La evolución urbana del municipio ha sido muy escasa, con pequeñas ampliaciones hacia el este del casco urbano, compuesta con viviendas unifamiliares agrupadas en las calles posteriores al eje vertebral de la localidad.



Imagen: vista satélite del núcleo urbano de Villafranca Montes de Oca

La delimitación de Suelo Urbano propuesta en esta Aprobación Inicial pretende incluir la mayoría de los edificios residenciales y naves que cuenten con la necesaria conexión a los servicios de infraestructuras municipales, así como las parcelas sin edificar pero que forman parte de la trama urbana y colindantes con el citado eje vertebrador del núcleo.

Se han detectado diferentes zonas sobre las que será necesaria la delimitación de unidades de Urbanización y Normalización, en áreas con tramas incompletas que han dejado varias parcelas sin frente a vía pública y donde se hace necesario que recuperen la condición de solar y que todas las parcelas queden dispuestas para su uso inmediato.

Estos ámbitos se caracterizan principalmente por contar con acceso e infraestructuras en sus bordes y al definir estos ámbitos se pretende completar el viario y adecuar el

parcelario a la trama urbana y completar la urbanización para que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar

El Suelo Urbano No Consolidado estará formado por los terrenos donde sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior y obtención de terrenos reservados para ubicar dotaciones urbanísticas públicas que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación.

Se propone la delimitación de un Sectores de Suelo Urbano No Consolidado (SU-NC SE1) con Ordenación Detallada. **Ver Anexo 2** de la Normativa Urbanística.

Se distingue únicamente Suelo Urbano Consolidado.

El Suelo Urbano Consolidado estará formado por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

El Suelo Urbano No Consolidado estará formado por los terrenos donde sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior y obtención de terrenos reservados para ubicar dotaciones urbanísticas públicas que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación.

En el núcleo de Villafranca Montes de Oca el suelo clasificado como urbano tiene una superficie de 17,1815 Ha, y el núcleo de Ocón de Villafranca cuenta con una superficie de suelo urbano de 2,1998 Ha; donde están contenidos los solares y demás terrenos aptos para su uso y que responden al modelo urbano del municipio.

Una vez establecida en esta Aprobación Inicial la delimitación de Suelo Urbano, en las siguientes fases se definirán y regularán los usos y las tipologías edificatorias, fijando para cada zona la correspondiente Ordenanza.

Suelo Urbanizable (SUR)

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

La propuesta de la Aprobación Inicial de las NUM no plantea Suelo Urbanizable Residencial ya que se evidencia la necesidad de desarrollar en primer lugar los vacíos urbanos existentes. Se considera que la demanda de suelo residencial queda cubierta con la propuesta de Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado.

No se plantea por lo tanto Suelo Urbanizable.

Suelo Rústico (SR)

En general el suelo rústico es el conjunto de terrenos que deben ser protegidos del proceso de urbanización. El RUCyL establece los criterios de clasificación del Suelo Rústico, siendo éstos de forma resumida los siguientes:

- a) Criterio de protección singular. Que los terrenos estén sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, establecido de acuerdo a la normativa urbanística o a la legislación sobre medio ambiente, aguas montes, patrimonio cultural, obras públicas, infraestructuras, energía, transportes, comunicaciones, telecomunicaciones u otras normas que justifiquen la protección o establezcan limitaciones de aprovechamiento.
- b) Criterio de valor intrínseco. Que los terrenos presenten manifiestos valores naturales (ambientales, ecológicos, geológicos y litológicos), valores culturales (paisajísticos, científicos, educativos, históricos, artísticos, arqueológicos, etnológicos, turísticos, recreativos y deportivos) y valores productivos (agrícolas, ganaderos, forestales y de riqueza natural).
- c) Criterio de recuperación. Que los terrenos hayan presentado en el pasado algunos de los valores del punto anterior y deban protegerse para facilitar su recuperación.
- d) Criterio de prevención de riesgos. Que los terrenos estén amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización (deslizamientos, pendientes fuertes, baja resistencia, aguas subterráneas...)
- e) Criterio de calidad de la urbanización. Que los terrenos no reúnan condiciones que aseguren que la urbanización alcance un nivel mínimo de calidad.

Asimismo, deben clasificarse como suelo Rústico los terrenos que no se clasifiquen como Suelo Urbano o Urbanizable, respondiendo al carácter residual de esta clase.

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

A) Suelo rústico Común

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

B) Suelo rústico con protección de infraestructuras

Constituido por los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de afección, defensa o protección no susceptibles de urbanización. En este caso se clasifica en esta categoría la zona de afección de las carreteras estatales, autonómicas y provinciales.

C) Suelo rústico con protección cultural

Constituido por los terrenos ocupados por Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración, bienes arqueológicos y otros elementos catalogados y los sometidos a algún régimen de protección especial así como los que se considere necesario proteger por su contigüidad, cercanía o vinculación. En este caso se incluye en esta categoría el ámbito de los yacimientos inventariados y los BIC.

D) Suelo rústico con protección natural

Constituido por:

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

En este caso se clasificará en esta categoría todas las cuestas, montes y montes de utilidad pública, la vía pecuaria, el dominio público hidráulico. Se diferenciará en la documentación gráfica tres subcategorías: Cauces y riberas (SR-PN-rib), Vías pecuarias (SR-PN-vp) y cuestas, montes y MUP (SR-PN-cm).

E) Suelo rústico con protección especial

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

En esta categoría se incluirán los Cementerios y su banda de protección sanitaria de 15m.

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

Capítulo 2.- Aprovechamientos Urbanísticos.

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

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

- En **suelo urbano consolidado**, siendo aquél no incluido en unidades de actuación o ámbitos equivalentes:

a) El aprovechamiento real, resultante de aplicar las determinaciones del planeamiento a la superficie bruta de sus parcelas. No obstante, cuando una revisión o modificación del planeamiento incremente dicho aprovechamiento, corresponderá a los propietarios:

- 1- En actuaciones de regeneración o renovación urbana, la suma del aprovechamiento original más el 95 por ciento del incremento.
- 2- En otro caso la suma del aprovechamiento original más el 90 por ciento del incremento.

- En **suelo urbano no consolidado con ordenación detallada**, los propietarios tienen derecho a edificar las parcelas que hayan alcanzado la condición de solar con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico y en los municipios con población inferior a 20.000 habitantes, corresponde el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el aprovechamiento medio del sector.

- En **suelo urbanizable**, los propietarios de suelo urbanizable con ordenación detallada tienen derecho a edificar las parcelas que hayan alcanzado la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico correspondiendo a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 85 por ciento del aprovechamiento medio del sector.

El ejercicio de estos derechos requiere la previa aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos y en su caso del instrumento de gestión urbanística exigible, así como la obtención de la licencia urbanística correspondiente.

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

Capítulo 3.- Actuaciones Aisladas y Sectores de Suelo Urbano No Consolidado.

En el núcleo de Villafranca Montes de Oca las Normas Urbanísticas Municipales se delimitará un sector de Suelo Urbano No Consolidado con Ordenación Detallada.

Los Planos de Ordenación contendrán la delimitación de estas actuaciones y cada uno de ellos tendrá su ficha en el documento de Normativa Urbanística, con las condiciones establecidas en cada caso.

Los objetivos generales de estas actuaciones son:

- Mejorar, ordenar y completar la trama urbana en los bordes y centro del núcleo.
- Dotar a cada sector de los necesarios servicios e infraestructuras acordes con su dimensión.

Capítulo 4.- Dotaciones urbanísticas existentes y previstas.

Red viaria.

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

Los criterios generales de diseño del viario son:

- Dimensionamiento de las conexiones entre distintos tipos de ejes de manera que se garanticen las óptimas condiciones de visibilidad, maniobrabilidad y se realicen de acuerdo con los usos propuestos.
- Mejoras de la pavimentación (calzadas y aceras) de los diferentes niveles de la red viaria.

Red de Infraestructuras.

Las instalaciones existentes en el municipio son suficientes para las necesidades actuales. Los servicios urbanos existentes, en general están en buen estado de conservación. La propuesta para el suelo urbano no supone aumento de viviendas, aunque si plantea la consolidación de su suelo, por lo que se precisa complementar las redes urbanas básicas que se consideren necesarias, y, de este modo, poder cubrir sin problemas la demanda.

Sistema de Equipamientos y Espacios Libres Públicos.

La Dotación de Equipamientos actual de Villafranca Montes de Oca responde a un servicio básico para el ciudadano, teniendo en cuenta el volumen de población existente habitualmente. Entre los Equipamientos considerados se encuentra el deportivo, sanitario, asistencial y cultural. Sin embargo, muestra una carencia respecto de equipamientos de carácter docente.

Con el desarrollo del Sector de Suelo Urbano No Consolidados se prevé la ampliación de esta superficie.

Capítulo 5.- Otras determinaciones de ordenación general.

Catálogo de Bienes y Elementos Protegidos.

Se tendrá en cuenta las protecciones sobre el patrimonio arquitectónico del municipio de Villafranca Montes de Oca.

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

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

Capítulo 6.- Resumen propuesta.

La propuesta de esta Aprobación Inicial plantea la delimitación de Suelo Urbano, ajustándose de manera más precisa a los terrenos ya urbanizados o incorporados al proceso de urbanización.

La propuesta de esta Aprobación Inicial no clasifica Suelo Urbanizable, manteniendo todos los suelos del término municipal clasificados dentro de las categorías de Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado y Suelo Rústico.

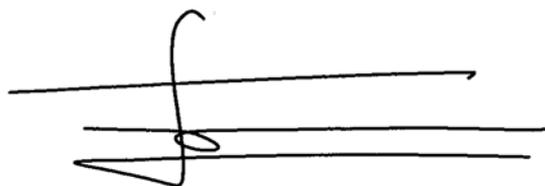
En este documento, se establecen para toda la superficie las siguientes cuantificaciones generales con respecto a la clasificación del suelo:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILAFRANCA MONTES DE OCA		
SUELO URBANO		
- Núcleo de Villafranca Montes de Oca	17,18 Ha	
- Núcleo de Ocón de Villafranca	2,19 Ha	
Total Suelo Urbano	19,37 Ha	0,37%
SUELO RÚSTICO		
- COMÚN (SR-C)	987,8582 Ha	
- PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS (SR-PI) En superposición con otras categorías	211,9111 Ha	
- PROTECCIÓN CULTURAL (SR-PC) En superposición con otras categorías	265,02 Ha	
- PROTECCIÓN NATURAL (SR-PN)	4.234,0067 Ha	
- PROTECCIÓN ESPECIAL (SR-PE) En superposición con otras categorías	0,46 Ha	
Total Suelo Rústico	5.221,8649 Ha	99,63%
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	5.241,2349 Ha	100,00%

El Suelo Urbano representa tan solo el 0,37% de la superficie del término municipal, clasificándose como Suelo Rústico con diferentes protecciones el 99,63%.

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

En Villafranca Montes de Oca, Marzo de 2025



Fdo. Javier González Ágreda
ARQUITECTO