



indice

TITULO I. MEMORIA.INFORMATIVA

CAPITULO 1. INTRODUCCION.

1.1.- SITUACION Y ANTECEDENTES.	PAG 3
1.2.- ANALISIS DE LA INFORMACION.	PAG 5

CAPITULO 2. DISPOSICIONES GENERALES.

2.1.- PLANEAMIENTO PROPUESTO.	PAG 29
2.2.- FINES Y OBJETIVOS DE SU PROMULGACION.	PAG 29
2.3.-ENCUADRE LEGAL.	PAG 30
2.4.- AMBITO DE APLICACIÓN.	PAG 30
2.5.- VIGENCIA.	PAG 30
2.6.- PROPUESTAS DE PLANEAMIENTO.	PAG 30
2.7.- PROPUESTAS DE GESTION.	PAG 31
2.8.- DOCUMENTACION.	PAG 31

**CAPITULO 3. CLASIFICACION DEL SUELO, REGIMEN Y DESARROLLO
DEL SUELO.**

3.1.- CLASIFICACION DEL SUELO.	PAG 33
3.1.1.- SUELO URBANO.	PAG 33
3.1.2.- SUELO URBANIZABLE.	PAG 33
3.1.3.- SUELO RÚSTICO.	PAG 34
3.2.- REGIMEN DEL SUELO.	
3.2.1.- REGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.	PAG 35
3.2.2.- REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.	PAG 36
3.3.- DESARROLLO DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.	
3.3.1.- DESARROLLO DEL SUELO URBANO.	PAG 38
3.3.2.- DESARROLLO DEL RUSTICO.	PAG 38
3.4.- FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SUELO.	
3.4.1.- PLANES ESPECIALES.	PAG 39
3.4.2.- PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN.	PAG 40
3.4.3.- PLANES PARCIALES.	PAG 40
3.4.4.- ESTUDIOS DE DETALLE.	PAG 41
3.4.5.- PROYECTOS DE URBANIZACION.	PAG 42



3.5.- GESTIÓN URBANISTICA.	
3.5.1.- UNIDADES DE ACTUACIÓN.	PAG 43
3.5.2.- SISTEMAS DE ACTUACION.	PAG 44
3.5.3.- PROYECTOS DE ACTUACIÓN.	PAG 46
3.5.5.- CONVENIOS URBANISTICOS.	PAG 47
3.6.- PARCELACIONES.	
3.6.1.- PARCELACIONES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.	PAG 47
3.6.2.- PARCELACIONES EN SUELO RÚSTICO.	PAG 48
3.7.- USOS Y OBRAS PROVISIONALES.	PAG 48
3.8.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.	PAG 49



CAPITULO I .INTRODUCCION

1.1 SITUACION Y ANTECEDENTES

1.1.1 OBJETO DEL PROYECTO.

Se emprende la elaboración de las presentes Normas Urbanísticas del Municipio de Termino municipal de San Adrian de Juarros, en la provincia de Burgos.

La redacción de Normas Urbanísticas Municipales responde a la necesidad de dotar al Ayuntamiento de San Adrian de Juarros de un instrumento de planeamiento, capaz de ordenar y regular su desarrollo en suelo urbano, así como los usos y actividades que se dan en suelo rústico. Es el documento que la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, establece como instrumento legal para municipios de escasa entidad demográfica.

Hasta el momento presente, el término municipal de San Adrian de Juarros no cuenta con planeamiento propio. Son por lo tanto de aplicación, las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ámbito Provincial de Burgos. Estas, aprobadas en 1996, tienen como objeto establecer una ordenación urbanística mínima en los municipios menores de la provincia. La dificultad que supone la función de definición de la ordenación, gestión y control con tan exiguo documento, en las circunstancias actuales de creciente demanda, justifica ampliamente la elaboración de estas Normas Urbanísticas Municipales.

Así pues, en primer lugar se han incluido los documentos de información, análisis y diagnóstico necesarios para servir de soporte a las determinaciones de las Normas.

En segundo lugar, se incluye la memoria vinculante, que pretende justificar la propuesta de ordenación elegida como modelo territorial.

En tercer lugar, se recogen los planos de información y ordenación que regulan el núcleo de San Adrian de Juarros y Brieva de Juarros.

En cuarto lugar, se incluye el Catálogo de bienes que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados.

1.1.2 EL DOCUMENTO.

El presente documento constituye la Información Urbanística de las Normas Urbanísticas Municipales de San Adrian de Juarros, que incluye la localidad de San Adrian de Juarros y Brieva de Juarros.



1.1.3 EQUIPO REDACTOR

El Arquitecto D. JESÚS DEL CERRO ALONSO, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, delegación de Burgos, con el N° 2519, gerente de la sociedad CERRO ARQUITECTOS Y ASOCIADOS 2000 S.L.P con CIF B 09476664 colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, delegación de Burgos con el nº 00007 y domicilio profesional en Avd/ del Vena N° 9, Entrep Izqda 09005, Burgos.

1.1.4 METODOLOGÍA

Se ha realizado el presente documento para la aprobación inicial consistente en una toma de datos y un análisis exhaustivo de los distintos aspectos relativos al territorio, historia, población, actividades, edificación, etc., del término municipal de San Adrian de Juarros.

Este equipo considera esta fase como un punto de partida importante para el desarrollo posterior de las Normas Urbanísticas, puesto que la elaboración de una propuesta sólida, justificada y adaptada a la realidad y a los problemas del municipio que exige, sin duda, un análisis y diagnóstico lo más rigurosos posible de los factores que condicionan la realidad municipal. Por lo tanto el documento de INFORMACIÓN que ahora se presenta y en el que se analizan diversos aspectos (medio físico, demografía, equipamiento e infraestructuras, características del núcleo edificado...) se plantea como una tarea ineludible para una posterior labor ordenadora.

Una ordenación que propicie el desarrollo urbanístico del municipio, y que redunde en una mejora de la calidad de vida de sus habitantes. Con este objetivo se han redactado unos principios generales que no se desarrollan pormenorizadamente a la espera de que se acepten como principios válidos. La propuesta intenta armonizar las soluciones técnicamente más adecuadas, los condicionantes derivados del medio físico y la situación urbanística de San Adrian de Juarros y, por supuesto, los planteamientos y necesidades expresados por la Corporación. No debemos olvidar que la validez y eficacia del planeamiento urbanístico está íntimamente ligada a sus posibilidades de ser puesto en práctica, de otro modo las Normas Urbanísticas se convierten en una propuesta teórica desligada de la realidad municipal.

Se trata, en definitiva, de definir las líneas maestras a las que responderán las determinaciones sustanciales de las Normas; por ello su grado de precisión no va más allá de las decisiones principales y orientativas, careciendo de toda eficacia vinculante para legitimar actuación urbanística alguna. Su interés reside, por tanto, en el planteamiento de las cuestiones generales de la propuesta de ordenación.



1.2 ANALISIS E INFORMACION

1.2.1 IDENTIFICACION GEOGRAFICA

El Término Municipal de San Adrián de Juarros se encuentra situado en el centro de la provincia de Burgos, al Sureste de la Capital a unos 23 Kms. de la misma.

Se accede al mismo desde la Capital a través de la nacional N-120, que comunica Logroño con Burgos, tomando una derivación de la Nacional antes de llegar a Ibeas de Juarros a unos 13 km de Burgos dirección San Millán de Juarros. Nada más sobrepasar este pueblo tomar el desvío hacia la izquierda y pasar por Mozoncillo de Juarros, Salguero de Juarros (aquí tomando el desvío hacia la izquierda llegaremos a Brieva de Juarros pequeño municipio perteneciente a San Adrián) y tomando el desvío hacia la derecha, 3 km. mas adelante ya estaremos en San Adrián de Juarros .

El término limita por el Norte con el Término Municipal de Ibeas de Juarros y Termino Municipal de Arlanzón, por el Este con el Término Municipal de Villasur de Herreros , y por el Sur y Oeste con el Término Municipal de Ibeas de Juarros.

Se trata de un territorio dependiente de carácter eminentemente agrario y cuyos problemas obedecen a un agudizado despoblamiento y a un creciente debilitamiento de la oferta de servicios y de la calidad de las infraestructuras.

La prohibición de la vivienda dispersa es fundamental para preservar el paisaje y controlar el desarrollo urbano, orientando hacia los núcleos tradicionales las demandas de segunda residencia. La mejora paisajística de los accesos y el control de implantaciones industriales son otras iniciativas necesarias. A ello debe añadirse una acción importante de creación de espacios verdes al servicio de la población local.

La implementación de ambos objetivos tomará cuerpo en San Adrián de Juarros a través de estas Normas Urbanísticas Municipales ya que el futuro del municipio y, en general, de todo el Área Funcional ha de apoyarse en la combinación de estrategias diversas y complementarias.

1.2.2 DATOS GEOGRAFICOS

Longitud	3.4666667 oeste
Latitud	42.2666667 norte
Altitud	1050 m

1.2.3 ESTRUCTURA DEL TERRITORIO MUNICIPAL

Por lo que se refiere a la organización del municipio podemos señalar que el término se caracteriza por sus reducidas dimensiones (19.88 Km²) y su proximidad a la capital burgalesa. El principal eje estructurante del territorio municipal lo constituye cercanía a la carretera nacional N-120 que linda, dotando de accesibilidad a la capital municipal: San Adrián de Juarros



A modo de conclusión podemos afirmar que la inserción territorial del municipio de San Adrián de Juarros en su Área Funcional es buena gracias a su proximidad a la capital provincial y a la accesibilidad que proporciona la N-120 a la capital del municipio. En cualquier caso, la calidad de la inserción futura del municipio dependerá del trazado definitivo de las infraestructuras proyectadas en el periurbano burgalés.

1.2.4 EL MEDIO FISICO

El interés del análisis del medio físico reside en la consideración del territorio como un recurso de gran interés y potencialidad (espacio de ocio, calidad ambiental...). Es necesario, por tanto, analizarlo de forma rigurosa, como primer paso para su integración en una propuesta de ordenación integral de todo el término municipal. Desde esta perspectiva se aborda en este epígrafe el análisis del relieve como elemento básico de la urdimbre territorial; la hidrografía, el clima y los suelos como factores condicionantes del paisaje que contemplamos y, por último, la vegetación como el mejor exponente de la singularidad y calidad del medio.

En definitiva se trata de hacer un análisis básico del medio físico, entendido éste como potencial ecológico que debe ser conocido, valorado, respetado y aprovechado en función de sus características presentes y su mantenimiento futuro. Finalmente se trata de delimitar unidades ambientales homogéneas, en cuanto a los caracteres del medio físico se refiere, como método para una posterior zonificación del territorio.

1.2.4.1 CLIMATOLOGIA

El clima en el entorno de la zona de estudio es Mediterráneo, pasando de templado a fresco al avanzar en dirección Este-Oeste. La temperatura media anual es de 8-12° C, siendo la temperatura media del mes más frío de 1-3° C y la del mes más cálido 16-21° C.

La duración media del período de heladas es de 8 meses, y la del período seco es de 2 a 4 meses (desde finales de Mayo a finales de Septiembre). El verano es breve, alcanzando máximos de temperatura en Julio y Agosto. La escarcha es frecuente en invierno, acentuándose su densidad por la aparición de nieblas.

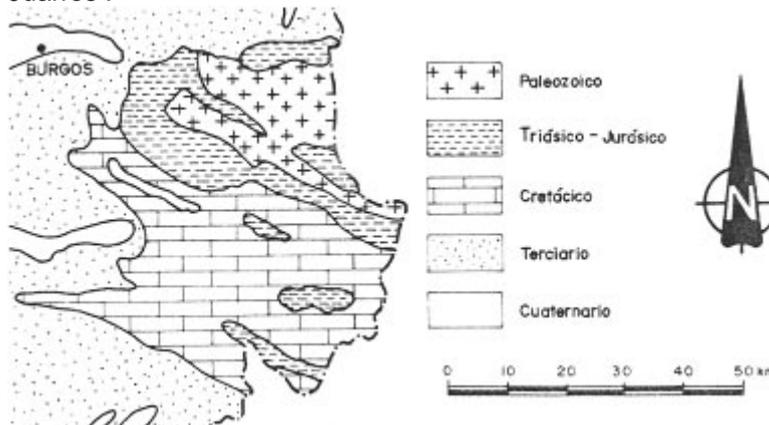
La precipitación media anual es de 500-800 mm. Las mayores precipitaciones se producen en primavera y otoño, seguidas del invierno en las que suelen ser de nieve. El mínimo corresponde a los dos meses de máximas temperaturas; durante los cuales, las precipitaciones pueden ser nulas, salvo las debidas a tormentas puntuales.



1.2.4.2 GEOLOGÍA Y LITOLOGÍA

Hay que llegar al Paleozoico para datar los primeros materiales. La Iberia silícea, vinculada a la Era Primaria, se encuentra bien representada en el Cámbrico burgalés, constituido principalmente por esquistos, cuarcitas y calcoquistos y localizado en una extensa zona al este de la provincia limitada por Fresneda, Pradoluengo, Uzquiza, Palazuelos de la Sierra, Tinieblas, Barbadillo del Pez, Tolbaños y Neila, en la que se encierran los macizos de la Demanda y Sierra Mencilla, alta cuenca del Arlanzón y Concha de Pineda, así como la del río Pedroso y el municipio de San Adrián de Juarros.

Por encima del Cámbrico, pero con afloramientos menos extensos, aparecen conglomerados, arenas micáceas y esquistos del Ordovícico y también pizarras y areniscas del Carbonífero. Se pueden distinguir tres zonas carboníferas en la parte occidental de la Sierra de la Demanda, que corresponden a la subserie Westfaliense. La parte oriental está constituida por las pequeñas cuencas hulleras de Valmala y Alarcia. En la central, que es donde el Carbonífero está más desarrollado se encuentran las cuencas de Villasur de Herreros y Pineda de la Sierra. En la occidental se encuentran afloramientos en los alrededores de Brieva y San Adrián de Juarros .



Esquema geológico del sector suroriental burgalés

Los materiales más antiguos, de la Edad Primaria, los del Cámbrico, con una antigüedad de 600 a 500 millones de años, aparecen en el núcleo de la Demanda. Alternan series de conglomerados, areniscas y esquistos. Encima, con una extensión menor y una antigüedad entre 500 y 440 millones de años, se encuentran otras rocas detríticas, cuarcíticas y areniscosas, esquistos y formaciones flysch, del Ordovícico. Hay por último, varios afloramientos del Carbonífero, de edad entre 350 y 270 millones de años. Incluyen series de conglomerados con clastos de gran tamaño, de hasta un metro cúbico, areniscas, gravas, esquistos y calizas, así como cuatro capas de carbón, objeto hasta hace treinta años de explotaciones mineras hoy cerradas, en Alarcia, Valmala, Villasur de Herreros y San Adrián de Juarros .



1.2.4.3 UNIDADES MORFOESTRUCTURALES

El territorio del municipio de San Adrián de Juarros se incluye en la unidad morfoestructural denominada "Serranías de la Demanda". Constituyen un importante relieve a nivel provincial, con un núcleo paleozoico que forma las culminaciones principales. Con respecto a su morfología se diferencian dos grandes estructuras claramente separadas, las que constituyen los relieves principales de las Sierras de la Demanda (conjunto de materiales paleozoicos, triásicos y jurásicos) y el formado por los materiales cretácicos situados al sur de los relieves montañosos, que dan lugar a morfologías de cuevas estructuralmente están formados por una serie de pliegues de dirección NW-SE. Puede considerarse que el conjunto de las serranías de la Demanda es un islote húmedo entre las depresiones terciarias del Duero y del Ebro, siendo la cabecera de los ríos principales como el Tirón, el Arlanza y el Arlanzón.

1.2.4.4 LAS UNIDADES NATURALES HOMOGÉNEAS

Considerando los diferentes factores se deduce que el territorio del municipio de San Adrián de Juarros se enclava en la unidad conocida por la denominación "Valles de la Demanda". La unidad queda definida por las áreas de influencia de los ríos principales que surcan La Demanda, en este caso el Arlanza, el Cuevas, y el Arlanzón. El primero de ellos se sitúa al sur, formando límite entre la alineación Neila-Covarrubias, el sistema Cervera y el Corredor Soria-Burgos, mientras que el segundo queda situado en la comarca de Juarros y el tercero entre las sierras de la Demanda y Mencilla .

El camino entre la capital provincial y los pueblos del municipio de San Adrián está salpicado de amplias manchas de monte. En algunos casos están presentes las especies típicas de la zona, como el roble, pero en otros casos nos encontramos con especies que hasta hace unos años no estaban presentes, como es el caso de los monte de pinos que se han plantado en las diferentes campañas de repoblación, como se puede observar en las cercanías de Brieva de Juarros.

Como una primera aproximación geográfica al territorio de Juarros y cualquiera que sea su delimitación precisa, hemos de consignar como rasgos constitutivos del espacio juarreño su elevada altitud media, un relieve bastante movido, que preanuncia la Sierra y un carácter generalizado de escalón inclinado o de rampa de ascenso hacia la misma Sierra.

La elevada altitud media de Juarros es la resultante de altitudes que suponen un salto de al menos 150 metros sobre el páramo del que arrancan y en el que se halla enclavada la ciudad de Burgos. Los núcleos más occidentales, Ibeas de Juarros y San Millán de Juarros, se sitúan todavía por debajo de los mil metros sobre el nivel del mar, mientras que las tierras centrales de San Adrián, Santa Cruz y Bujedo superan ampliamente dicha cota y en mayor medida aun las orientales, donde hasta el poblamiento escala alturas superiores a los 1.150 metros (Matalindo, 1.159 metros; Cabañas, 1.162 metros). El borde oriental del espacio juarreño, donde quiera que se delimite éste, anuncia ya las altitudes que harán de la sierra de la Demanda la más elevada de la provincia y una de las más altas de todo el Sistema Ibérico. La propia capital del histórico alfoz, Santa Cruz de Juarros, se encuentra prácticamente equidistante entre Burgos capital y el pico de San Millán, que con sus 2.134 metros constituye la cota más alta de la provincia.



Si sobre un mapa topográfico el territorio de Juarros se anuncia como el primer escalón en el camino de ascenso de Burgos a la Sierra, sobre un mapa geológico se hace particularmente visible como el espacio de transición entre los terrenos terciarios y cuaternarios del páramo burgalés y los terrenos paleozoicos de la Demanda. En ningún otro espacio burgalés existe tal riqueza de afloramientos ni es preciso recorrer tan pocos kilómetros para encontrar contrastes tan acusados. Basta recorrer los 10 kilómetros que separan Ibeas de Juarros de San Adrián de Juarros para, dejando atrás los terrenos arcillosos y aluviales de la era terciaria y cuaternaria, las terrazas fluviales del Arlanzón y las superficies de cantos rodados, cruzar depósitos secundarios y adentrarnos en yacimientos carboníferos de era primaria y en el dominio de las pizarras metamórficas, todo ello con las implicaciones que el hecho tienen en los tipos de suelo y en el consiguiente uso y productividad de los mismos, así como en la posibilidad histórica de aprovechamiento del carbón .

A esta caracterización topográfica y geológica de escalón submontano entre el terciario de Burgos y el primario de la sierra de la Demanda, relieve discretamente dislocado y basculado de este a oeste han de añadirse, como caracteres igualmente homogéneos a todo el territorio de Juarros, el endurecimiento climático que supone, con respecto a las ya duras condiciones del entorno, una altitud más elevada y la proximidad a la Sierra, así como la posible caracterización biogeográfica que podría insinuar el cognomen genérico de Juarros, en vascuence olmos, y la común vergencia de todas las aguas caídas en el territorio al curso del Duero, a través del Arlanzón.

1.2.5 EVOLUCION HISTORICA

1.2.5.1 TOPONIMIA

José Pérez Carmona hace referencia al hecho de que muchos de los topónimos de la provincia se originan a lo largo del periodo de repoblación, proceso que se desarrolla en la zona de San Adrián hacia el fin del siglo IX, poco después de que se repueble la ciudad de Burgos.

Otra teoría es la sostenida por Sánchez Albornoz, defensor de la total despoblación de la Meseta Norte tras la invasión musulmana, y la posterior repoblación de estos territorios con gentes venidas en todos los casos del norte de la Península. Entre estos pobladores se encontrarían los francos, los vascones y los cántabros. Según esta teoría los topónimos de la provincia de Burgos derivarían de la influencia de ese contingente humano llegado desde el norte, por lo que se justificaría el gran número de pueblos cuyo nombre deriva de alguna palabra euskera o francesa .

La génesis de los topónimos de los diferentes núcleos que componen el actual municipio de San Adrián de Juarros, es decir, el propio pueblo de San Adrián y el pueblo de Brieua de Juarros:

San Adrián: Los topónimos derivados de nombres de santos son muy abundantes en la provincia de Burgos, y están muy presentes en actuales despoblados que estuvieron ocupados en la Edad Media. Los hagiotopónimos (lugares con nombres de santos) en la provincia de Burgos son la clase más numerosa de todos los topónimos en la geografía que estamos estudiando, con más de 300. Los casos más repetidos son los de Santa María, San Martín y San Pedro. La primera referencia documental que encontramos en la que aparezca San Adrián se remonta al año 9706 , en un documento notarial, en el que aparece una compra por parte del abad de San Adrián Oveco de una participación en el molino de Cueva.



Brieva: Llama la atención la abundancia de los fitotopónimos (lugares con nombres de vegetales) en la zona que hemos estudiado; son cerca de 200, señal más que evidente de la importancia y de la atracción que la vegetación ejercía sobre aquellos primeros repobladores que daban nombre a sus lugares por plantas que les rodeaban. El caso de breva ha derivado en diferentes nombres: Berzosa, Brazacorta, Brezosa, Brieva, Briongos... y otros. La primera referencia documental sobre Brieva de Juarros aparece en un documento con fecha de 1-I-964. Martínez Díez aporta la siguiente explicación⁷ : Breba⁸ , del antiguo bebra y éste del latín bífera o higuera breval.

Juarros: Desde Burgos, en las últimas estribaciones de la sierra de la Demanda una serie de lugares y aldeas con el genérico apellido de Juarros⁹ . Oímos tal denominación en núcleos más al septentrión, como Quintanilla del Monte en Juarros, Piedrahita de Juarros y Cerratón de Juarros, situados en los bordes de la Brújula y dentro de la cuenca hidrográfica del Ebro; pero donde el cognomen Juarros alcanza su mayor densidad y conoce una continuidad geográfica es al sureste de la capital provincial, coincidiendo bastante ajustadamente con el espacio que en las divisiones administrativas de los siglos altomedievales se llamaba alfoz de Juarros. La repoblación con gentes provenientes de las tierras vascas ha quedado testimoniada con varios topónimos, como es el caso del nombre de la comarca en la que se incluye San Adrián: Juarros, derivado de Xuarros, que todavía entre los vascoparlantes de Navarra significa "olmos" .

1.2.5.2 TESTIMONIOS ARQUEOLÓGICOS

En las cercanías de la comarca de Juarros se han encontrado importantes restos de época romana, si no tenemos presente la cercanía de los yacimientos de Atapuerca, que representan los restos humanos más antiguos del continente europeo. En las cercanías del mismo pueblo de Atapuerca también están presentes dos dólmenes, como los que también encontramos al sur de la zona de Juarros, en las tierras de Lara. En el cercano pueblo de Cabañas, a lado de la supuesta vía romana que atraviesa la comarca, se documenta la presencia de restos romanos que pueden ser testimonio de un villa tardorromana.

En la documentación anexa se describen los principales yacimientos catalogados dentro del territorio de San Adrián de Juarros, a los que a lo largo del estudio histórico se volverá a hacer referencia como testimonio material de los hechos que se describen :

1.2.5.3 EDAD ANTIGUA

No hay restos en la comarca que nos permitan concretar la fecha en la que el hombre hace acto de presencia en la zona de Juarros.

Dentro de la ocupación por parte de pueblos en la época anterior a la ocupación romana, tenemos que comentar el caso de los turmogos, que se asientan en la zona que actualmente ocupa el territorio del municipio de San Adrián de Juarros.



Los Turmogos

Se trata de un grupo étnico al que apenas prestaron atención los escritores clásicos.

El pueblo Turmogo debió ser el resultado de la mezcla del primitivo substrato humano de los pobladores de la Edad de Bronce, más el aporte de origen celta, que penetró en una de las últimas invasiones desde la Galia a la zona meseteña, a principios del siglo IV a.C.

Los límites geográficos de este pueblo estaban, en su mayor parte, dentro de la provincia de Burgos. Al norte, contactaban con los Cántabros en la zona del Páramo de Lora; hacia el Este y Noroeste, siguiendo las estribaciones de la Sierra de la Demanda, Montes de Oca y Salas de los Infantes, con los Autrigones. Al Oeste, colindante con los Vacceos, teniendo como línea divisoria los cauces fluviales de los ríos Odra, Pisuegra y Arlanza. Sus límites meridionales serían con los Vacceos, igualmente, y con los Arévacos, trazando una divisoria imaginaria entre los actuales términos de Solarana y Hortezielos.



Distribución de pueblos prerromanos en el sector central de la provincia de Burgos

La distribución del poblamiento por este territorio presenta una tendencia a ocupar las zonas altas, con una mayor o menor duración, puesto que la economía de carácter ganadero de esos núcleos podía obligar a desplazamientos temporales, sobre todo en aquellos hábitat asentados en alturas superiores a los 1.000 metros.

En otros casos, los asentamientos se ubican en zonas de páramo, dominando alguna cuenca fluvial. Son poblados que suelen presentar restos de muralla, bien de carácter defensivo o con finalidad de albergar el ganado. No obstante, en estos núcleos se ha detectado una actividad económica más amplia, pues la agricultura de tipo cerealista parece ser la principal actividad, como lo evidencian los restos de hoces, molinos de mano y la existencia de silos de almacenaje, localizados, entre otros, en núcleos como Deobrigula (Tardajos). Por regla general, estos poblados asentados en torno a las cuencas fluviales presentan una mayor extensión que los de altura, y denotan, también, una mayor pujanza económica, perviviendo, a diferencia de los núcleos serranos, durante el período de dominación romana.



El estudio de la economía que practicó esta pueblo está dificultado por la escasa documentación , ampliada, por aportaciones de la arqueología. Ya hemos indicado la orientación ganadera de aquellos núcleos localizados en las zonas de serranía, complementadas, con actividades de caza.

Por el contrario, la agricultura debió ser la actividad básica de los asentamientos más bajos y cercanos a los valles fluviales, como se documentan por la abundancia de restos arqueológicos ; aunque también están, presentes otros restos, que atestiguan el mantenimiento de una cabaña ganadera en estos poblados, principalmente de équidos, suidos y cérvidos

La textil pudo ser otra actividad que practicaron a gran escala, a juzgar por la abundancia de pesas de telar localizadas en yacimientos como Segísamo (Sasamon) , Deóbrigula (Tardajos) , y la Nuez de Abajo. Constatamos también la presencia de industrias alfareras destinadas a la elaboración de cerámicas indígenas de cocina y almacenaje, así como algún tipo de industria metalúrgica para la fabricación de espadas, puñales, lanzas, etc... y una presencia de la orfebrería, para la obtención de fibulas y objetos de adorno personal.

Tampoco Roma ignoró a esta comarca. Los arqueólogos han seguido una vía que, arrancando de la que desde Lara subía por Los Ausines, seguía por Palazuelos de la Sierra, donde le llaman Camino Ancho, pasaba entre Cabañas y Santa Cruz, rozaba San Adrián y Brieva y llegaba a Arlanzón .¹² No es extraño, pues, que se hayan encontrado restos de vida romana en Santa Cruz (término de la Vieja), en Salgüero de Salce, hoy despoblado .¹³ La presencia visigoda en la inmediata zona de Lara hace pensar que también los godos conocieron y explotaron la comarca de Juarros. Hay un dato que eleva la sospecha a evidencia en la ermita de la Virgen del Cerro, cerca de Cueva de Juarros, sobre la carretera central de la comarca, en la que se aprecian elementos de escultura visigótica.

No se han documentado hallazgos romanos en el municipio de San Adrián de Juarros pero sí en poblaciones cercanas, como Lara de los Infantes -en la entrada a la comarca de Juarros por el sur- o Quintanilla de las Viñas se encontraron yacimientos que atestiguan la presencia romana en un ámbito geográfico cercano.

Las vías romanas

Por esta zona no pasaba ninguna de las vías señaladas en el Itinerario de Antonio pues es un área marginal apartada de los grandes centros de producción peninsulares. Son, entonces, caminos de menor envergadura, salvo uno de ellos que desarrollaba el trayecto CLUNIA TRITIUM-AUTRIGONUM. La importancia de las vías que atraviesan la comarca de Juarros estriba en la comunicación que a través de ellas se establecía entre el valle del Arlanzón y la zona de Lara.

Ahora vamos a proceder a señalar los datos que se conocen sobre las tres vías que se han documentado en el territorio de la comarca de Juarros, dentro de la cual se encuentra el municipio de San Adrián de Juarros.

1) Vía Lara-Monasterio de Rodilla:

Aparece insinuado este camino por Huidobro el cual desde Clunia hace atravesar la supuesta región de los berones en dirección a Poza de la Sal .¹⁴ Sánchez Albornoz imagina entre Lara y Tritium una calzada romana atravesando la comarca de Juarros ¹⁵, la cual puede corresponder al camino que se menciona en un privilegio de 1210 (Alfonso VIII) desde San Millán y San Andrés hasta Cuzcurrita de Juarros .



2) Vía Lara-Villafranca Montes de Oca:

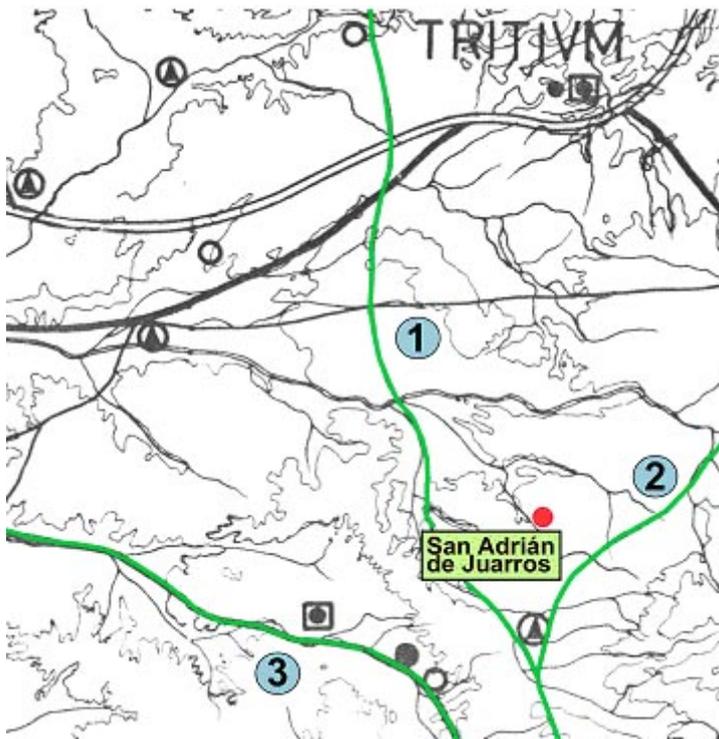
Representa una de las vías que más fácilmente pueden rastrearse en la comarca de Juarros, y una, dentro del grupo que estudiamos, que pudiera haber sido romana; contribuye a ello el topónimo "calzada" que se repite varias veces en su trayecto y la existencia de una construcción sólida en sus cimientos puesto que, abandonada, se puede seguir por la ausencia de vegetación en una anchura de 6 m a lo largo de extensos sectores; por último, los dos únicos yacimientos romanos de esta región se hallan junto al mencionado camino. En conclusión pudiéramos hallarnos ante una vía romana que pusiera en comunicación la ciudad de Lara (y al tiempo la capital del convento jurídico) con la comarca minera de Juarros y con las salinas del valle del Oca.

Hergueta desde Lara lleva este camino por Palazuelos, partido de Juarros, cuenca del Arlanzón y Villafranca Montes de Oca, desde donde, por el camino de los arrieros, enlazaría con la vía Aquitana .17 Sánchez Albornoz supone esta vía como medio de acortar camino entre la capital de convento jurídico y las tierras de várdulos, caristios y autrigones .18 El recorrido que nosotros proponemos es el siguiente: el camino que tenía su comienzo en el camino real o calzada del Ausín tomaba la dirección de Palazuelos de la Sierra (donde recibe el nombre de camino ancho), desciende entre Santa Cruz y Cabañas, pasa junto al término de la Vieja - donde se recoge en superficie material romano prosigue- sin entrar en San Adrián, cruza el valle de San Vicente (desaparecido convento asentado seguramente sobre un establecimiento romano), se sigue cerca de Brieva y Foncea y cruza el Arlanzón en el pueblo que lleva este mismo nombre.

3) Vía CLUNIA-TRITIUM-AUTRIGONUM:

Es otra Vía transversal que servía de unión entre las vías Ab Asturica Per Cantabriam... y la vía de Astorga a Burdeos. Además su recorrido está jalonado por importantes yacimientos romanos (como el de Lara de los Infantes). Incluso en la comarca de Juarros un sector de camino puede seguirse de manera absolutamente rectilínea, y la tradición del mismo le convierte en el más antiguo en el tráfico norte-sur.

En el libro Comunicaciones de la época romana... desde Lara lo hacemos proseguir hasta el curso del Ausín (hasta Deobrigula), hecho cierto como lo prueban entre otros los documentos medievales; pero como una prolongación septentrional finaliza en la Vía de Astorga a Burdeos, escogemos Tritium como otro de sus puntos terminales.



Principales vías romanas y caminos antiguos que atraviesan la comarca de Juarros

1.2.5.4 EDAD MEDIA

También son importantes para el estudio de la comarca, y más en concreto del territorio que en la actualidad ocupa el municipio de San Adrián de Juarros, son los escritos de Fray Valentín de la Cruz ,19 que centró su trabajo en la historia del Monasterio de Santa María de Juarros. Otro autor que aporta datos interesantes para la historia en la Edad Media del pueblo de San Adrián de Juarros es el profesor de la Universidad de Burgos Francisco Javier Peña Pérez ,20 que realizó una tesis doctoral sobre el Monasterio de San Juan de Burgos, bajo cuyo dominio estuvo San Adrián.



Situación de San Adrián en el dominio del Monasterio de San Juan



El Alfoz de Santa Cruz de Juarros

Los orígenes de esta división administrativa, plasmada en el Becerro de las Behetrías, no iban más allá, como ya hemos indicado, del siglo XII; antes de ella había existido otra división administrativa cuya unidad era el alfoz, que encontramos por primera vez en los diplomas del siglo X, y que se muestra ya en perfecto desarrollo en la documentación del siglo XI.

La palabra alfoz, que ya está documentada al menos desde el primer tercio del siglo X para designar los pequeños distritos en que se subdividía el condado de Castilla, es de origen árabe de la palabra (al-hauz), que significa cantón o distrito; vocablo importado por los mozárabes que acudieron a la repoblación de las tierras leonesas y castellanas ya desde la segunda mitad del siglo IX.

Otros dos vocablos romance de origen latino eran utilizados al mismo tiempo para designar la misma realidad: suburbio y territorio. La primera de ellas, suburbio, la hemos visto coincidir prácticamente siempre en los siglos X y XI con el significado que alfoz; la segunda, territorio, ya tiene un carácter más amplio: unas veces equivale también a alfoz, pero otras encierra un concepto más genérico, que comprende cualquier espacio geográfico dependiente relacionado con un centro político, comarcal o local.

Tal como la documentación nos presenta el alfoz era éste en estos siglos iniciales un distrito dependiente siempre de un castillo, no de una villa ni de una urbe ni del concejo de las mismas; el régimen jurídico del alfoz corría a cargo del teniente del castillo, que a su vez era un delegado unipersonal del conde en cuyo territorio estaba incluso el alfoz; o sea que el gobierno del Reino, al menos en lo que atañe a Castilla, constaba de tres escalones jerárquicos: el rey que gobernaba la totalidad del territorio, bajo él los condes regían partes importantes del mismo reino, y luego los condados se dividían en distritos llamados alfoces o suburbios, a cuyo frente se hallaba el teniente del castillo que constituía la cabeza y daba nombre al alfoz; dentro del alfoz podían existir otras fortalezas o torres siempre subordinadas al castillo principal. Refiriéndonos ya al Alfoz de Santa Cruz de Juarros, en el que se incluía el territorio del actual municipio de San Adrián de Juarros, hay que decir que la merindad menor de Castrojeriz ofrecía en 1352 una anomalía peculiar y era que su espacio territorial se hallaba fragmentado en dos porciones desiguales: una, la mayor, al occidente de Burgos en la que se encontraba la propia cabeza de la merindad, la villa de Castrojeriz; otra, de menor extensión, al oriente de Burgos, y que se componía substancialmente de la suma de dos alfoces: el de Santa Cruz y el de Ausín, más dos lugares del alfoz de Lara.



División de la actual provincia de Burgos en alfozes

El primero de estos alfozes, el de Santa Cruz de Juarros aparece ya señalado el 29 de abril de 1032: monasterio sancti Mikael in villa que vocitant Spinosa in alfoze de Sancta Cruce de Scuarros 21; de él han llegado hasta nuestros días diez lugares y dos barrios dependientes de Santa Cruz de Juarros.

El castillo de Santa Cruz ha desaparecido totalmente pero la toponimia ha conservado su recuerdo en un escarpado cerro junto a la villa.

He aquí las doce aldeas del alfoz de Juarros habitadas en nuestros días:

1. BRIEVA DE JUARROS.? 1-I-964: Breba22 , del antiguo bebra y éste del latín bífera o higuera breval.
2. CABAÑAS, barrio de Santa Cruz.? Llamado en el censo de 1587 Las Cabañas de Martín Galíndez.
3. CUEVA DE JUARROS.? 28?V?972: Cueva23 , sita junto a una gran cueva.
4. CUZCURRITA DE JUARROS.? 947: Coscorrita 24, diminutivo de Cozcorram , como el topónimo Cozcorra25, barrio de Lezama (Alava), hipotéticamente derivado del vasco kozkor que significa hinchazón o chichón, en el terreno montículo.
5. ESPINOSA DE JUARROS.? 23?V?964: Spinsa, cacografía por Spinosa; 20-V?972: Spinosa26 o lugar de espinos.
6. IBEAS DE JUARROS.? 3?II?921 y 18?VIII?921: Ebeia, 14?XI?1058: Ebegias 27probablemente del vasco ibai, corriente de aguas.



7. MATALINDO.? Barrio de Santa Cruz, antes llamado Matamala; 1515: Matamala 28 .
8. MOZONCILLO DE JUARROS.? V?1225: Moçonciello 29, diminutivo de monzón derivado de montisón o montecillo.
9. SALGÜERO DE JUARROS.? 10?III?1097: inter Sanctam Crucem et Salgorium30 , lugar de sal.
10. SAN ADRIÁN DE JUARROS.? 1?III?970: Sancti Adriani 31.
11. SAN MILLÁN DE JUARROS.? XI?1151: Sanctum Emilianum 32.
12. SANTA CRUZ DE JUARROS.? 1?V?1071: Sancta Cruce 33.



Mapa del territorio cubierto por el Alfoz de Santa Cruz de Juarros
La comunidad premostratense del monasterio de San Adrián

Doña Teresa y Doña Estefanía Díez, eran las señoras del monasterio de San Adrián , en 1107, su hermano Don Alvar Díez y su mujer Doña Teresa Ordoñez ,deseosos de transformar esta humilde iglesia en monasterio comenzaron por dotarla con munificencia verdaderamente regia. En 27 de diciembre de dicho ampliaron considerablemente su patrimonio dándole la propiedad de San Vicente de Riocabia y San Adrián de Juarros entre otros bienes .

Una de las causas que dieron lugar a estas abadías seculares fue la secularización de muchos monasterios, unos quedaron con título secular solamente como abades seglares del norte de la provincia, otros quedaron afectados a iglesias de derecho común como la que hizo Sancho II para realzar la antigua catedral de Oca, la cual habiendo sido declarada matriz de todas las de Castilla se le agregaron los monasterios de San Pedro de Berlanga, San Millán de Lara, San Quirce, Santa María de Castrojeriz, San Fausto de Treviño, San Adrián, San Esteban de Muñoz y San Vicente de Barrera. Por último otros fueron convertidos en colegiatas.



Parece ser que los vasallos del monasterio de San Cristóbal de Ibeas, vecinos de Ibeas de Juarros, San Andrés, San Millán de Juarros, Mozoncillo de Juarros, Salgüero de Juarros, San Adrián de Juarros, Santa Cruz de Juarros, Cuzcurrita de Juarros y Espinosa de Juarros, habían formado cierta liga y monopolio para no pagar sus derechos al monasterio, pero requeridos por Fray Rodrigo de Arciniega, Procurador del Convento, y juntos todos al olmo, respondieron que se apartaban de dicha liga, que no contribuirían más a ella y reconocían como su señor al abad de San Cristóbal de Ibeas, signándose la correspondiente escritura por Don Juam Martínez, cura de Ibeas y notario apostólico, en el mes de abril de 1475.

Origen del Libro Becerro: Cortes de Valladolid 1351

Las cortes se abrieron en Valladolid en julio de 1351; los diversos estamentos: prelados o clero, villas u hombres buenos, nobles o hidalgos se reúnen, discuten y redactan por separado las peticiones que van a presentar al rey Pedro I.

Dos son las peticiones de los hidalgos en las cortes de Valladolid de 1351 que van a poner en marcha las averiguaciones o pesquisas que, resumidas en un volumen, darán lugar al Libro Becerro.

La primera, solicitan de la merced del rey "que tenga por bien de les mandar crescer en las tierras e en las quantias a los que las de mi tienen, segun las faziendas que cada uno dellos han para mi servicio, e que a los que non tienen tierra, que gela mande librar, porque todos los fijosdalgo del mio sennorio se puedan mantener e estar guisados de caualllos e de armas para mio seruiçio".

El rey ordenará examinar de una parte el estado de las tierras, las realengas o del rey, de las que puede disponer, y las rentas, esto es, el patrimonio y rentas reales, y de otra parte las tierras y rentas que cada uno de los caballeros ya tiene del rey, para proceder a una asignación equitativa.

Aparece la promesa real de realizar una pesquisa para saber "las behetrías quales e quantas son e quales e quantos son los naturales dellas"; "de ver las tierras e las rentas como estan". Los hidalgos lo que solicitan del rey no es un nuevo reparto de las behetrías, sino la desaparición de las mismas mediante su conversión en tierras solariegas.

No hubo conversión ni reparto y que "fincaron como primero estaban" la pesquisa se hizo, y su resultado fue un Libro llamado ya en el siglo XIV el libro del Becerro que recogía los señores y caballeros de cada behetría.

A continuación transcribimos la información que sobre los asentamientos existentes en el territorio del actual municipio de San Adrián de Juarros, esto es, San Adrián y Brieva:

XI.92. BRIENA

Este logar es solariego e abadengo; e que a y Pero Ferrandez de Velasco vn solar poblado e el abat de Fronunçea dos solares e el abat de Villalbura vn solar e el monesteryo de las Huelgas de Burgos otro solar.

DERECHOS DEL REY

Non pagan martiniega nin la pagaron nunca.

Dan al Rey monedas e seruiçios.

Los solares abadengos todos pagan fonsadera al Rey.

DERECHOS DEL SENNOR

Dan los vasallos del abat e de Pero Ferrandez por infurçion cada vno tres maravedis e los del abat de Fronunçea cada vno dos maravedis.

XI. 96. SANT ANDRIAN

Este logar es la meytad de San Ihoan de Burgos que es monesterio, e la otra meytad del Abat del monesterio de Sant Chistoual d'Oueas.

DERECHOS DEL REY

Dan al Rey seruiçios y monedas e non pagan martiniega nin fonsadera nin nunca la pagaron.



DERECHOS DEL SENNOR

Dan por infurçion los vasallos del monesterio de Sant Ihoan cada vno dos maravedis e quatro coronados, e los vasallos del monesterio de Sant Chistoual de Oueas treze dineros e vna gallina.

Los nobles laicos en la mitad del siglo XV van a tomar en encomienda lugares pertenecientes a señoríos religiosos, como es el caso de los González Carrillo en San Adrián de Juarros.

1.2.5.5 LA ECONOMÍA Y LA SOCIEDAD RURAL BURGALESA DURANTE LA ÉPOCA MODERNA

La economía burgalesa continuó siendo durante la Edad Moderna en esencia agraria. El campo absorbía todavía a finales del siglo XVIII en torno al 72% de la población activa y proporcionaba el 81% del producto bruto de la provincia. Todo, o prácticamente todo, estaba condicionado por la prosperidad o decadencia del sector agrario.

La mayor parte de la población tenía que estar pendiente de la sucesión de buenas y malas cosechas, pues su supervivencia dependía en gran medida de ese hecho.

Propiedad de la tierra y estructura social del campo

La propiedad que predomina en Burgos, no obstante, durante la Época Moderna es la campesina. Dicho de otro modo, más de la mitad de las tierras eran propiedad de los que la cultivaban.

Los datos de que disponemos coinciden en resaltar tres hechos: el abrumador predominio de los pequeños propietarios. Los escasos medios de labranza con que cuentan muchos labradores, lo que les impide en muchos casos poder arrendar tierras de la Iglesia o de los nobles. Y como consecuencia de lo anterior la reducida dimensión de las parcelas, factor que es aún más determinante en el sector geográfico de San Adrián de Juarros, que en el resto de la provincia.

No abundaban, los jornaleros dentro de la sociedad rural burgalesa. Pero todavía más escasos eran los labradores acomodados, que cultivaban 20 Has. o más. Entre ambos grupos estaba la mayoría.

Concejos y Regimientos

En la provincia de Burgos, durante la Época Moderna, todavía pervivía en algunos sitios el antiguo "concejo abierto" o asamblea de todos los vecinos, normalmente en pueblos de escasa población. Pero en la mayor parte de las localidades los vecinos habían delegado ya, de mejor o peor grado, sus funciones en la justicia y Regimiento, esto es, en una asamblea restringida formada por los encargados de administrar la justicia (alcaldes), por los regidores y, a menudo, por los procuradores generales o del común, en quien descansaba el gobierno municipal. No era raro en estos casos, sin embargo, que ocasionalmente, para tratar temas de singular importancia, se convocara a todos los vecinos.



San Adrián de Juarros en el catastro de la Ensenada

A mediados del siglo XVIII la complejidad a la hora de la recaudación centralizada de los diferentes impuestos era muy importante. Para evitar al Estado la pérdida de ingresos se intenta poner en marcha un proceso de recaudación centralizada. El impulsor de esta idea será Zenón de Somodevilla y Bengoechea, Marqués de la Ensenada, que como primera actuación pretende la realización de un catastro homogéneo para toda la Corona, en el que aparezcan las posesiones de todos los habitantes del reino, y la naturaleza de lo que tenían.

San Adrián de Juarros pertenecía entonces al señorío de la ciudad de Burgos. La habitan 42 vecinos y siete viudas. Tiene cierta importancia el cultivo del cáñamo; las gentes viven de sus tierras de secano y de sus ganados. En su economía, Santa María de Bujedo está levemente representada: posee dos parcelas de cereal, de cuatro celemines de cabida cada una, que lleva en renta un vecino de Santa Cruz de Juarros, . Otro vecino de San Adrián mantiene un censo en Bujedo, de 330 maravedíes de principal y cuya renta al 3% suma 9 reales y 30 maravedíes.

	Parcelas	Superficie	Beneficio del monasterio	Beneficio bruto
Tierra	2	8 celemines	2 rs. 28 mrs.	13 rs. 13 mrs.
Censo	1	330 reales	9 rs. 30 mrs.	-

Hacienda y renta del monasterio de San Adrián

La forma de hacer el catastro e inventario es la de las encuestas que se hacían a los habitantes de las localidades. Había unos formularios modelo que se daban a los vecinos, y luego se convocaba una asamblea encabezada por un representante del rey.

Los volúmenes donde se recogen todas las respuestas a los formularios en el caso de Burgos se conservan en gran parte en el Archivo de la Excelentísima Diputación de Burgos. En el caso de San Adrián de Juarros se conservan los siguientes libros :

	Estante	Tabla	Número	Libros
Brieva de Juarros	4	4	7	Memorial de eclesiásticos y seglares
Brieva de Juarros 2	5	3	15	Respuestas generales Libros mayores de lo raíz Libros personales, eclesiásticos y seglares
San Adrián de Juarros	11	3	2	Memoriales de eclesiásticos y seglares
San Adrián de Juarros 2	8	8	6	Libros mayores de lo raíz Libros personales, eclesiásticos y seglares

Localización de los legajos con las respuestas de los habitantes del actual San Adrián de Juarros a las preguntas del Catastro de Ensenada



A continuación exponemos los datos que se extraen del Catastro para los pueblos que forman San Adrián de Juarros

	VECINOS	VIUDAS VECINAS	HABITANTES	VIUDAS HABITANTES	CASAS	CASAS INHABITADAS	TENADAS	PAJARES
Brieva de Juarros	19	0	0	0	23	3	7	9
San Adrián de Juarros	41	7	1	0	45	0	32	54

Datos del catastro de Ensenada(población e inmuebles)

Para los años 1750-1753(publicada en 1759)

Ayto.	Obisp.	POBLACIÓN		ESTADÍSTICA MUNICIPAL									
				ELECTORES			ELEGIB	ALCALD	TENIENT	REGID	SÍNDIC	SUPLENT	ALC PED
				CONTRIB	CAPAC	TOT							
Brieva de Juarros	Burgos	1	34	9	2	1	9	1	/	2	1	3	/
San Adrián de Juarros	Burgos	7	174	38	3	1	30	1	/	2	1	3	/

Datos de población del actual municipio de San Adrián de Juarros que aparecen en el diccionario de Mardoz

Se pedía que se especificase "Si es de Realengo, ù de Señorío: à quien pertenece: que derechos percibe, y quanto producen 36.

En el caso de Brieva de Juarros la respuesta es la siguiente: "A la segunda. Digeron que este pueblo es de señorío propio de su señoría la Ciudad de Burgos a quien por esta razon no pagan cosa alguna, i las Alcabalas, Sisas, cientos y servicio real pertenecen a S. M. (Que Dios guarde) en cuios derechos estan encabezados y tienen otorgado escritura y por ella pagan anualmente de alcavales trescientos treze reales i ocho maravedis; por el derecho de sisas doscientos sesenta i dos reales i ocho maravedis, y por el servicio real treinta y tres reales i doze maravedis; cuias cantidades ponen en tres tercios en las Arcas reales de dicha Ciudad de Burgos".



Y en el de San Adrián de Juarros: A la segunda digeron que este Lugar es de señorío propio de la ciudad de Burgos a quien por esta razon no pagan maravedis algunos y las Alcabalas, Sisas y Cientos y servicio Real pertenecen a su Majestad en cuios derechos estan encabezados cuias cantidades ponen en Arcas Reales de la ciudad de Burgos.

1.2.6 EDAD CONTEMPORÁNEA

Para concluir este repaso por la historia del municipio de San Adrián de Juarros vamos a hacer un breve repaso por los principales factores que influyen en la forma en que ha llegado hasta nuestros días.

La constitución de 1812 imprimió a la organización municipal de España una nueva trayectoria: al municipio de tipo histórico sucedió el de tipo uniforme.

Siguieron nuestros políticos preparando la reforma, pero al fin cristalizó en el R.D. de 23 de julio de 1835. Por él se reorganizaron los cuerpos municipales y se suprimieron los regidores perpetuos, y por virtud del artículo 4.º de citado R.D., el territorio de la Junta de Juarros se fraccionado en una porción de municipios.

Desde comienzos del siglo XIX se extiende la figura del viajero, que se interesa en conocer las riquezas del reino en el que vive. Se comienza la elaboración de diferentes diccionarios geográficos en los que se quiere introducir la información sobre todos los núcleos de población, mencionando información sobre población, economía, y cultural. Sobre todos ellos destaca el de Madoz. Esta obra proporciona una información fidedigna de la situación de España, ya que incluye datos de población y de la riqueza producida por cada pueblo.

A continuación exponemos los datos estadísticos sobre población que aparecen en la obra de Madoz y que se refieren al territorio del actual municipio de San Adrián de Juarros:

Explotaciones carboníferas

Desde mediados del siglo XIX se desarrollan en el territorio del actual municipio de San Adrián de Juarros una actividad minera que alcanzará una relativa importancia a nivel provincial. Este hecho es muy importante en el transcurso de San Adrián y Brieva en la Edad Contemporánea, que merece nuestra atención.

El primer estudio directo y explícito de la cuenca carbonífera de Burgos es el de José Grande Sobre el estado de la minería del distrito de la provincia de Burgos en agosto de 1846 37. Cita explícitamente la mina Esmeralda de San Adrián de Juarros, y se habla de otra menos importante en las inmediaciones de Brieva de Juarros. Un dato interesante es que ya empieza a preocupar la competencia con los carbones de Orbó, y se señala que los carbones de San Adrián son más baratos, y puestos en Burgos resultan a 40 maravedíes la arroba (26 pesetas la tonelada), pero que la fábrica de beneficios de minerales de cobre de Barbadillo de Herreros prefería el cok de Orbó, y que las fábricas de Cerezo de Río Tirón consumían leña exclusivamente.



En una memoria de Juan de Aranzazu de 1862 se dice que entre la arenisca antigua del periodo carbonífero en los valles comprendidos por los pueblos de San Adrián de Juarros, Santa Cruz de Juarros y Brieva de Juarros, asoma la primera capa de hulla, y que en San Adrián están las minas "Confitera" y "Esmeralda"; que en ésta hay tres capas de carbón en explotación y que en un pozo explorador de 75 varas se ve como la arenisca se va ennegreciendo, lo que hace presumir la existencia de una cuarta capa, porque además han aparecido impresiones fósiles de helechos. Añade que la primera capa fue explotada en rapiña, y que cuarenta hombres trabajan en la mina, de la que se lleva extraídos 22.000 quintales de hulla aquel año. En contigua mina, la "Confitera", se ha hecho una explotación en rapiña, y en los ocho primeros meses del año treinta hombres extrajeron 12.000 quintales.



Restos de las instalaciones de la Mina San Vicente, la más cercana a San Adrián de Juarros.

Cita además las minas denominadas "Juarreña", "Madrileña" y "Esperanza" en el mismo término de San Adrián de Juarros. En el término de Brieva de Juarros cita las minas de "Restaurada", "Famosa", "Esperanza" y "Milagrosa".

Finaliza su descripción con el dato interesante de que todo el carbón de las minas de San Adrián y Brieva se consume en Burgos, empleándose en dos fábricas de papel, una de hilados, en los hornos de alfar y calderas, y hasta las lavanderas lo emplean para calentar las coladas .

Pero pocos años después encontramos los primeros y evidentes signos de una rápida crisis de decadencia. El arranque a rapiña hacía que, a consecuencia de las frecuentes fallas geotectónicas, tuviera que abandonarse minas que unos días antes tenían una próspera explotación. otras veces la fragilidad del carbón, que dio hasta el 75% de carbón menudo; la falta de un mercado potente de absorción.

Los años 65-70 fueron de crisis; en 1871 nos encontramos con impresiones más optimistas. La producción de San Adrián, que en 1865 era de 3.946 quintales, con un precio en bocamina de 9 reales por quintal, pasó a 5.320 quintales debido a unas nuevas labores . Incluso nos encontramos con el dato curioso de la "Juarreña" -la más celebrada de las minas burgalesas- que fue la primera mina española que usó la dinamita, y en la que cincuenta operarios lograron arrancar 3.000 quintales métricos. En la "Salvadora", sólo cinco mineros arrancan 1.000 quintales.



En 1872 sigue el incremento de la producción, llegando la "Juarreña" a los 5.000 quintales, la "Salvadora" mantiene la suya, y una nueva mina, la "Habilitada", alcanzó la producción de 850 quintales. La empresa de la "Juarreña" empieza el estudio de un tranvía desde el molino de San Vicente, próximo a bocamina, hasta San Millán de Juarros, e incluso hasta la capital por la orilla del Arlanzón.

Son muy dudosos los datos sobre el descubrimiento de la cuenca burgalesa que se atribuye a un tal Ramón Andrés, vecino de San Adrián de Juarros, que dio principio en el sitio conocido como los "Caramillos" en 1844. después, se trabajó en un lugar llamado Trampal, y luego en la mina "Adriana", en la que se hicieron labores por un periodo de 23 años, calculándose en 680.000 quintales métricos castellanos los arrancados. De las minas "Confitera", "Esmeralda" y "Esperanza" en doce años se arrancaron aproximadamente 300.000 quintales.

Pedro de Sampayo dice que "el periodo carbonífero forma un manchón que se extiende por los términos de San Adrián de Juarros, Brieva de Juarros, Urrez, Santa Cruz de Juarros, Alarcia, Valmala, Villasur de Herreros y Pineda de la Sierra, y los veneros mineros se hallan diseminados en puntos bastante apartados unos de otros 39.

Vuelve a expresar una queja sobre la deficiencia técnica de la explotación minera burgalesa, que debería ser más avanzada debido al hecho de que el número de explotaciones esa ya considerable. Se refiere el depósito de hulla bien caracterizado al SE de Burgos, que se extiende aproximadamente sobre 30 Km. de norte a sur, y unos 20 Km. de este a oeste, en su parte más ancha, abrazando los términos de San Adrián de Juarros, Brieva de Juarros, Santa Cruz de Juarros, Urrez, Alarcia, Valmala, Pradoluengo, Pineda de la Sierra y Villasur de Herreros.

La parte más interesante de la cuenca está en los pueblos de San Adrián de Juarros, Brieva de Juarros, Santa Cruz de Juarros y Urrez, distinguiéndose de todos los de San Adrián.

Mariano Zuaznavar en 1875 alude a uno de los problemas básicos que se presentan en la explotación de los carbones de esta zona: "hay una carretera hasta San Millán de Juarros por la que pueden transitar carros en todo tiempo, no así desde San Millán a las minas de San Adrián y Brieva, pero hay estudiado el trazado de un tranvía hasta el molino de San Vicente y hasta Brieva, siguiendo la orilla del río de este nombre.

En las estadísticas mineras se observa cómo descienden las cifras de producción, y vamos asistiendo al cierre de minas. En 1876 sólo trabajan 3 minas; "Juarreña" en San Adrián, "Salvadora" en Brieva y "Cúspide" en Alarcia.

En 1884 Rafael Sánchez Lozano dice que en los mapas se ha dado a los yacimientos una extensión mayor de la que realmente tienen. La mayor de las manchas carboníferas es la de San Adrián de Juarros, con unos 30 kilómetros superficiales⁴⁰.

Patac en 1918 señala las posibilidades que desde su punto de vista tienen las explotaciones de San Adrián y Brieva, junto a otras de la zona, ya que el transporte se facilitaba mucho con la existencia de una excelente carretera y un ferrocarril de 1 m de anchura de vía, construido por una sociedad inglesa "The Sierra Company Limited" para el transporte de sus carbones de Pineda de la Sierra y de sus hierros de Barbadillo de Herreros. Este ferrocarril arranca de Monterrubio de la Demanda, recorre toda la cuenca central y pasa muy próximo a la occidental en Arlanzón, y de aquí sigue hasta Villafría, estación de Ferrocarril del Norte inmediata a Burgos.



Los estudios de Patac tuvieron una gran repercusión social, y provocaron que el Estado realizase sondeos siguiendo la idea de la gran importancia que podían tener las minas de Burgos. Enumera, entre las minas en explotación en toda la cuenca, las siguientes en San Adrián y Brieva: "San Adrián", "Juarreña" y "Rosario".

La euforia de los años 20 en las minas de carbón de Burgos fue enorme. El continuo aumento del precio del carbón era un constante aliciente para el incremento de la producción en tales condiciones competitivas con las cuencas limítrofes. Así de 6.225 toneladas en 1918 pasamos a 15.295 en 1919.

Pero esos años de euforia con cortos, porque entre finales de 1921 y comienzos de 1922 se realizan por parte del Instituto Geológico dos sondeos en Urrez y Salgüero de Juarros con resultados negativos. En ese mismo años 1921 se produce una crisis en el mercado del carbón que afectó gravemente a la cuenca de Burgos.

En 1923 la producción no llega a las 4.764 toneladas, y eso que la única minas en explotación, la de San Adrián, ha logrado subsistir al empuje de la competencia, pero finalmente en 1924 la mina tuvo que suspender sus trabajos.



Vista de la escombrera de la mina de San Vicente con San Adrián al fondo

En 1936 se produce una ligera reactivación con la concesión de nueve explotaciones y la realización de otros nueve sondeos. Acabada la Guerra Civil sólo quedan dos minas en explotación, extrayendo la de San Adrián 2.500 Tm. en 1940. estas cifras se mantienen hasta 1945.

Con intermitencias algunas minas como la de san Adrián siguieron dando carbón hasta la década de los 70.



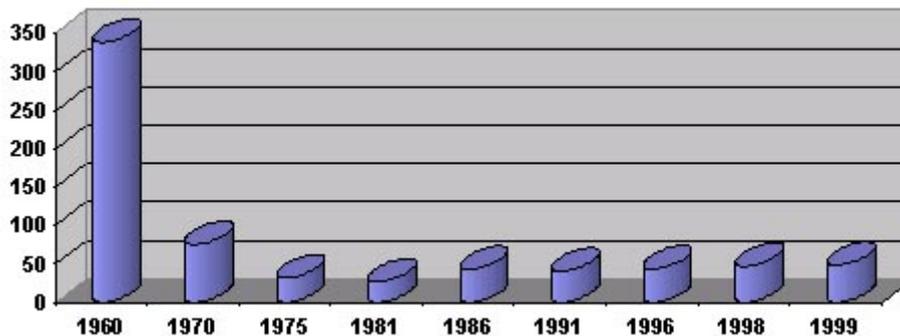
Situación actual

A continuación, exponemos una serie de datos recogidos en uno de los mejores indicadores estadísticos con los que contamos, el libro: Datos estadísticos de los Municipios de Castilla y León 1997, editado por la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Castilla y León.

Población

La población de San Adrián de Juarros ha evolucionado en los últimos años. Para el análisis de dicha evolución hemos seleccionado los datos de población ofrecidos por el censo de 1960, llegando hasta los datos de la estimación intercensal del año 1999. En 1960 nos encontramos con que la población del municipio ascendía a un total de 338 habitantes. En este momento es cuando se empieza a notar en la comarca la creciente industrialización de la cercana capital burgalesa, por lo que en el censo de 1970 la población ha descendido hasta los 75 habitantes, en un proceso que no frena hasta el censo de 1981 cuando la población de San Adrián desciende hasta 27 habitantes.

Desde el padrón de 1986 se aprecia que la población se estabiliza en torno a los 45 habitantes, hasta llegar a la estimación intercensal de 1999.



Municipio	1960	1970	1975	1981	1986	1991	1996	1998	1999
S. Adrian de Juarros	38	75	32	27	43	41	44	47	49

Evolución de la población de San Adrián de Juarros

Una de las características de la población de los pueblos de San Adrián de Juarros, y en general de casi todo el ámbito rural burgalés, es la gran ocupación en los meses de verano y



en los fines de semana. Gran parte de los propietarios de las casas de la zona mantienen cerradas éstas durante los meses de invierno y sólo viven en ellas una parte de los meses de verano. Esta situación es debida al éxodo rural que sufrió el municipio en la década de los sesenta del siglo XX.

Hoy, esos emigrantes, acompañados en muchas ocasiones de sus hijos y sus nietos, vuelven a frecuentar los pueblos, heredando en ocasiones casas y propiedades que utilizan en los meses estivales. En otras ocasiones, aparecen construcciones nuevas utilizadas como segunda vivienda por parte de quienes se fueron un día y deciden, con los ahorros de toda la vida, recobrar los vínculos con su tierra. Así, en casi todos los casos existe un vínculo real, de parentesco, entre los residentes estacionales y los pueblos de San Adrián o Brieva.

De esta manera, existe una clara diferencia en la estancia de los habitantes de estos pueblos entre estaciones. Hay, una escasa población envejecida en invierno que mantiene a los pueblos en una mínima actividad (sólo los trabajos agrícolas y ganaderos) que contrasta radicalmente con la multiplicación de habitantes más jóvenes que sucede en los meses de primavera y verano, y sobre todo en Julio y Agosto, y con la multiplicación de actividades, sobre todo con aquellas de ocio.

Distribución de la población

En lo que se refiere al poblamiento, nos encontramos con una población repartida en dos núcleos, con mayor población de San Adrián, como capital del municipio. La disposición de las viviendas es desigual, no siguiendo patrones fijos, las casas están en unas ocasiones aisladas, pero por lo general se presentan en agrupaciones de varias formando manzanas. Son en casi su totalidad casas unifamiliares que en algunas ocasiones disponen de porche o garaje. También aparecen algunos almacenes y garajes dedicados a las labores agrarias y ganaderas.

Las viviendas cuentan por lo general con buenas condiciones y comodidades. Según el censo de edificios realizado en 1990 existía un número mayoritario de viviendas que contaban con los servicios imprescindibles en la actualidad para que se presenten unas características aceptables de habitabilidad, como son: energía eléctrica, agua corriente o evacuación de aguas.

Economía

Es evidente que el aprovechamiento del terrazgo en los pueblos de San Adrián de Juarros es fundamentalmente agrícola y en menor medida ganadero. Las principales actividades productivas: la agricultura y la ganadería mantienen ocupada a la escasa población residente activa. Entre los principales cultivos destacan los cereales, siendo muy importante la superficie dedicada a pastos o prados, como se puede observar en la zona en la que se encuentran las tenadas a las afueras de San Adrián. En cuanto a la propiedad de la tierra, según datos catastrales de 1995, existe un importante reparto de la propiedad. Éstas parcelas son por lo general bastante pequeñas.



1.2.7 ANALISIS DE LA INFORMACION

Del estudio de la realidad física, económica y social del municipio, contenida en la información realizada, cabe destacar los siguientes aspectos, que tienen en cuenta en la redacción del documento normativo.

- Relativa proximidad a la capital Burgos, lo que plantea la posibilidad de crear lo que en el urbanismo moderno se ha denominado "ciudad-dormitorio", y en mayor cuantía "segunda residencia" de veraneantes o hijos del pueblo.
- El Término presenta un predominio de las actividades dedicadas al cereal de secano, con tamaños medios de parcelas en secano.
- Población estabilizada, con un ligero aumento en los últimos años, con existencia de gran proporción de personas mayores de 60 años.
- Núcleo urbano principal con un casco antiguo muy determinado y alineaciones definidas, con edificaciones de tipologías y alturas regulares, generalmente de dos plantas y algunas con desván.
- Proceso constructivo de renovación de inmuebles en el interior del casco antiguo, existiendo un número importante de edificaciones vacías.
- Este núcleo urbano posee en la actualidad mucha demanda de edificación.
- Edificios y elementos de interés histórico artístico y ambiental , así como un inventario arqueológico que se recogen en las fichas adjuntas a estas normas.
- Actividad económica basada en la agricultura y ganadería lo que ha propiciado la construcción de naves de almacenamiento, debiéndose considerar el establecimiento de otras nuevas, como soporte a esta actividad.
- Existencia de alguna industria y expectativas ocasionales de implantación de otras nuevas, para lo que se deberá prever un suelo capaz de contener este uso.
- Terreno productivo desde el punto de vista agrícola, con poco suelo de regadío, predominando el de secano.
- Infraestructuras insuficientes en general. Las redes agua potable y de saneamiento precisan una modernización y ampliación. Red de electrificación normal y de alumbrado público insuficiente y pavimentación insuficiente.
- Dotaciones y equipamiento comunitario suficiente y en buen estado de conservación.
- Presupuesto municipal alto, en relación con el número de habitantes.



CAPITULO 2: DISPOSICIONES GENERALES

2.1 PLANEAMIENTO PROPUESTO

A la vista de las condiciones urbanísticas del municipio, de las que se deducen la necesidad, aunque reducida, de creación de nuevo suelo para usos residenciales y la potenciación de manera importante del existente para usos industriales, se estima como el planeamiento más idóneo al caso el de las Normas Urbanísticas Municipales, de las previstas en los artículos 43 y 10 a 16 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999, de 8 de Abril). Tienen por objeto establecer la ordenación general para todo el suelo urbano consolidado, así como en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado en los que se considere oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

De acuerdo con el artículo 50 de la vigente Ley de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCyL), las Normas Urbanísticas Municipales, podrán ser elaboradas por las Administraciones públicas y por los particulares, pero la competencia para su aprobación corresponde exclusivamente a las primeras.

2.2 FINES Y OBJETIVOS DE SU PROMULGACION

De acuerdo con el artículo 33.2.b) de la LUCyL las Normas Urbanísticas Municipales son obligatorias en los municipios que no cuenten con Plan General de Ordenación Urbana.

Al carecer el Término Municipal de San Adrián de Juarros de Plan General, son fines y objetivos de la promulgación de estas Normas, la creación de un marco adecuado que posibilite el desarrollo urbanístico ordenado de su término municipal, con el establecimiento concreto de las posibilidades edificatorias y los usos admisibles en cada terreno, el señalamiento de las determinaciones reguladoras del planeamiento parcial, la catalogación y protección de su patrimonio edificado y la preservación del proceso edificatorio en el territorio que cuente con especiales valores naturales, paisajísticos, agrícolas o forestales, todo ello conforme a lo dispuesto en la vigente LUCyL y demás artículos en vigor del Reglamento de Urbanismo, en virtud del Real Decreto 22/2004.

Las Normas Urbanísticas Municipales de San Adrián de Juarros tienen por objeto establecer la ordenación general para todo el término municipal, y la ordenación detallada en todo el Suelo Urbano Consolidado. Se han previsto además otras clasificaciones de suelo que se resumen a continuación:

Suelo Urbano

Suelo Urbano Consolidado

Suelo Urbano No Consolidado

Suelo Urbanizable

Suelo Urbanizable Delimitado

Suelo Rustico

Suelo Rustico Común

Suelo Rustico con régimen de protección.



2.3 ENCUADRE LEGAL

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales se redactan dentro del marco legal definido por la Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/ 1999, de 8 de abril, el Real Decreto 22/2004 de Urbanismo de Castilla y León, así como el resto de la normativa general y sectorial que tenga incidencia en los diferentes aspectos que se contemplan las Normas.

2.4 AMBITO DE APLICACION

Estas Normas Urbanísticas Municipales serán de aplicación a la totalidad del territorio comprendido en el término municipal de San Adrián de Juarros .

2.5.- VIGENCIA

Las Normas Urbanísticas Municipales tendrán vigencia indefinida.

La alteración de su contenido podrá llevarse a cabo mediante la revisión de las mismas o la modificación puntual de alguno de sus elementos.

Por revisión de las Normas se entiende la adopción de nuevos criterios respecto de la ordenación del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación establecida, o por el agotamiento de su capacidad.

En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones de las Normas, se considerarán como modificaciones de las mismas, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo. Dichas modificaciones seguirán las disposiciones existentes para la tramitación y aprobación de las Normas.

2.6.- PROPUESTAS DE PLANEAMIENTO

De acuerdo con el diagnóstico resultante de la información, se acomete la clasificación del suelo, de tal manera que se recogen, con los criterios marcados por la LUCyL, los núcleos de población existentes como suelo urbano. Así, tendremos el núcleo urbano de San Adrián de Juarros y Brieva de Juarros .

Se determinan unos bordes claros y ajustados, de tal manera que se fomente la edificación al interior de estos núcleos, que cuentan con varios solares sin edificación y numerosas casas vacías, propiciando la colmatación de estos espacios, con el consiguiente ahorro de tendido de nuevos servicios urbanísticos.

En el interior de los núcleos urbanos se establecen unas determinadas áreas homogéneas en cuanto a la tipología y los usos edificatorios, señalándolas unas ordenanzas de edificación diferente para cada una, recogiendo sus rasgos más característicos.

Se protegen los elementos recogidos por la JCyL como bienes de interés histórico artístico y los yacimientos arqueológicos.



Se propugna el crecimiento del núcleo urbano de forma controlada y siempre entorno a la trama urbana primitiva para la ampliación de casco y siguiendo las vías de comunicación y el límite del suelo urbano para la creación de suelo urbanizable delimitado de tipo residencial para vivienda unifamiliar con tipología aislada, adosada y prohibida en hilera, según los distintos sectores e industrial en sectores más alejados del núcleo y junto a vías de comunicación rápidas o caminos de concentración.

Se mantienen, por lo general, las alineaciones existentes en el casco consolidado y de mayor antigüedad en el núcleo de San San Adrian de Juarros y Brieva de Juarros , modificándose sólo en casos de imperiosa necesidad por ocasionar dificultades al tránsito rodado y para dar a los viales de distribución la lógica continuidad que precisan.

Se ordenan, mediante el establecimiento de nuevas alineaciones, las zonas a medio consolidar que existen en los bordes del casco (zonas semiconsolidadas) y en zonas puntuales del casco viejo en el que existen solares sin edificar , edificios en ruina ó manzanas sin consolidar.

Se crea un catálogo con diferentes inmuebles y elementos a proteger, con tres distintos niveles de protección: integral, estructural y ambiental.

2.7.- PROPUESTAS DE GESTION

Se intenta establecer una gestión fácil y que permita en lo posible las actuaciones de manera individualizada e inmediata, con el señalamiento, cuando es posible, de los nuevos viales con alineaciones a ambos lados de los linderos de las fincas, al objeto de que no sea estrictamente necesario el establecimiento de unidades de actuación.

Así mismo, se permite la consolidación de los equipamientos existentes y se facilita, mediante los usos autorizados en las ordenanzas, la implantación de otros nuevos que se puedan establecer, evitando además en lo posible, las situaciones de fuera de ordenación.

2.8.- DOCUMENTACION

Estas Normas, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 51 LUCyL, contendrán los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, que se especificarán reglamentariamente. Incluirán obligatoriamente una Memoria de carácter vinculante comprensiva de los objetivos y propuestas generales del instrumento.

1. Las Normas Urbanísticas están integradas por los siguientes documentos:

Memoria Informativa y Planos de Información.

Memoria Justificativa.

Normativa Reguladora.

Catalogo de Bienes Protegidos.



Planos de Ordenación.

2. El carácter vinculante de estos documentos es el que les confiere la Ley de Urbanismo de Castilla y León (a partir de ahora LUCyL) con las siguientes observaciones:

- a) Los Planos de Ordenación urbanística tienen carácter vinculante, salvo que el artículo de las Normas que corresponda (respecto a la ordenación de los sectores, las áreas o planes especiales, las alineaciones, los retranqueos o las condiciones de uso y edificación establezca otro carácter en su vinculación o matice sus condiciones.
- b) La escala, indicada literal y gráficamente en cada uno de ellos, determina todas las cotas de la ordenación, aún sin estar expresamente indicadas.
- c) Las Normas tienen carácter vinculante en su totalidad y en el doble alcance de Normas Urbanísticas para todo el término municipal y de Ordenanzas para el Suelo clasificado como urbano y urbanizable.
- d) La Memoria y los planos de información dan cuenta del sentido de la ordenación propuesta y son vinculantes.
- e) El Catalogo relaciona los bienes inmuebles y todos aquellos otros elementos que integran el Patrimonio cultural del municipal sobre los que se adopta una Normativa de protección. Complementa a las Normas Urbanísticas y es vinculante.



CAPITULO 3: CLASIFICACION, REGIMEN Y DESARROLLO DEL SUELO.

3.1 CLASIFICACION DEL SUELO.

Del estudio de la información recogida, así como de las necesidades y expectativas del municipio, se ha establecido una primera clasificación y una posterior calificación urbanística del suelo. De esta manera, se han considerado las tres clases de suelo que deben de figurar en unas Normas Urbanísticas Municipales de este tipo:

- a).- Suelo urbano
- b).- Suelo urbanizable
- c).- Suelo rústico.

3.1.1 SUELO URBANO.

Como suelo urbano se han recogido, según lo dispuesto en el artículo 11 de la LUCyL, los terrenos que por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica tales que posean las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir o los que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos la mitad de los espacios aptas para la misma, según la ordenación que se establece, o los terrenos urbanizados conforme al planeamiento urbanístico.

Así, se han considerado como suelo urbano los núcleos existentes de San Adrián de Juarros y Brieva de Juarros, con las delimitaciones que aparecen en los planos correspondientes.

3.1.2 SUELO URBANIZABLE.

Cabe señalar que cuando hablamos de suelo urbanizable nos estamos refiriendo en el caso de este municipio a suelo urbanizable delimitado.

Se ha considerado, de acuerdo con el artículo 13 de la LUCyL, varias áreas de suelo urbanizable delimitado, que incluye los terrenos que este planeamiento declara adecuados para ser urbanizados, destinada a uso residencial y de equipamiento, en unas zonas llanas y próximas a los núcleos urbanos, al objeto de recoger las ligeras expectativas de crecimiento de este uso existente en el municipio e industriales situadas en unas zonas igualmente llanas y próximas a vías de comunicación rápidas pero separadas de los cascos urbanos.

Por así establecerlo la Ley, tendrán la condición de suelo urbanizable los terrenos que no puedan ser considerados como suelo urbano o como suelo rústico. El artículo 14 de la LUCyL establece dos categorías de suelo urbanizable: SURble. delimitado y SURble. no delimitado, de las cuales es la primera de ellas la que vamos a tener en cuenta para este municipio. Según la definición de la Ley esta clase de suelo está constituida por los terrenos cuya transformación en suelo urbano se considere adecuada a las previsiones del planeamiento urbanístico, y que a tal efecto se agruparán en ámbitos denominados sectores.



3.1.3 SUELO RÚSTICO.

Pertencen a esta clase de suelo, según el artículo 15 de la LUCyL, los terrenos que deban ser preservados de su urbanización, entendiendo como tales los espacios sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización; terrenos con valores naturales, culturales o productivos; terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos; y los terrenos inadecuados para su urbanización.

La LUCyL establece en su artículo 16 una serie de categorías de suelo rústico de entre las que tendremos en cuenta las siguientes:

Suelo rústico común.

Suelo rústico de entorno urbano.

Suelo rústico con asentamiento tradicional: constituido por los terrenos que se estima necesario proteger para preservar formas tradicionales de ocupación humana del territorio.

Suelo rústico con protección agropecuaria.

Suelo rústico con protección de infraestructuras.

Suelo rústico con protección cultural. Constituido por los terrenos a proteger por su valor arqueológico.

- Área de protección INTEGRAL: yacimientos arqueológicos declarados B.I.C., con categoría de Zona Arqueológica.

- Área de protección PREVENTIVA: áreas en las que se prevé la aparición de estigmas y restos materiales de índole arqueológica y en los que se produzcan hallazgos casuales.

Suelo rústico con protección natural.

Constituido por los terrenos que estas Normas Urbanísticas Municipales estimen necesario proteger por sus valores naturales o bien a fin de proteger el suelo, las aguas subterráneas, la fauna y la flora.

Suelo rústico con protección especial, constituido por los terrenos amenazados por riesgos naturales incompatibles con su urbanización.



3.2 REGIMEN DEL SUELO

3.2.1 REGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DELIMITADO.

Según lo establecido en los artículos 17 y 18 para suelo urbano 19 y 20 para suelo urbanizable, de la LUCyL, se establecen una serie de deberes y limitaciones para los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio en las condiciones previstas en el planeamiento y en la legislación urbanística.

En virtud de lo establecido en el artículo 21 de la LUCyL, el instrumento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos podrá señalar plazos para el cumplimiento de estos deberes; en su defecto el plazo será de ocho años desde la aprobación definitiva del instrumento.

La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

SUELO URBANO

Deberes en suelo urbano:

En **suelo urbano consolidado** los propietarios deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar. Esta condición de solar viene definida en el artículo 22 de la LUCyL como las superficies de suelo urbano legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico y que cuentan con acceso por vía pavimentada abierta al uso público.

En **suelo urbano no consolidado** deberán:

- a) Costear los gastos de urbanización para que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.
- b) Ceder gratuitamente la Ayuntamiento los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas.
- c) Equidistribuir las cargas y beneficios derivados del planeamiento.
- e) Edificar los solares en las condiciones y plazos que señalen el planeamiento y la licencia urbanística preceptiva.

El cumplimiento de estos deberes, determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas, con los siguientes derechos:

A completar la urbanización, o dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento, para que alcance la condición de solar. A edificar estos solares en las condiciones que en cada caso establezca la LUCyL y el Planeamiento Urbanístico.

A materializar el aprovechamiento que les corresponda.

En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento real, resultante de aplicar directamente a la parcela las determinaciones del planeamiento urbanístico.



En suelo urbano no consolidado, municipios como es el de San Adrián de Juarros con población inferior a 20.000 habitantes, el que resulte de aplicar a los terrenos el aprovechamiento

En suelo urbano consolidado, los propietarios materializarán su aprovechamiento directamente sobre sus parcelas o previa normalización de fincas.

En suelo urbano no consolidado, sobre las parcelas que resulten de la nueva ordenación o mediante compensación económica.

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.

La obtención de licencia urbanística.

SUELO URBANIZABLE

Deberes en suelo urbanizable:

En **suelo urbanizable delimitado** los propietarios tendrán la obligación de cumplir los deberes definidos en el artículo 18 LUCyL para el suelo urbano no consolidado y que se acaban de definir en el apartado anterior.

En **suelo urbanizable no delimitado**, los propietarios tendrán la obligación de cumplir los deberes y respetar las limitaciones establecidas en el artículo 24 y siguientes de la LUCyL para el suelo rústico y que se especificará en el apartado dedicado a esta clase de suelo (apart. 3.2.2 de este documento).

Cumpliendo estos deberes se adquieren los siguientes derechos:

El suelo urbanizable delimitado, con ordenación detallada tendrá los mismos derechos definidos anteriormente para el suelo urbano no consolidado, si bien el aprovechamiento susceptible de apropiación por los titulares será el que resulte de aplicar a los terrenos el 90% del aprovechamiento medio del sector, debiendo cederse el otro 10% al Ayuntamiento.

En suelo urbanizable delimitado, sin ordenación detallada, los derechos son:

A promover la urbanización de sus terrenos, presentando al Ayuntamiento en Plan Parcial que establezca la ordenación detallada del sector.

Excepcionalmente podrán autorizarse usos provisionales que no estén prohibidos en el planeamiento urbanístico.

En suelo urbanizable no delimitado:

A disponer de sus terrenos conforme a la naturaleza rústica.

A promover la urbanización de sus terrenos, presentando al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca su ordenación detallada.



3.2.2 REGIMEN DE SUELO RUSTICO.

Según el artículo 23 de la LUCyL los terrenos clasificados como suelo rústico no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

De cualquier forma podrán autorizarse los siguientes usos excepcionales:

Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, ó cinegéticas.

Actividades extractivas.

Obras públicas e infraestructuras.

Construcciones e instalaciones propias de asentamientos tradicionales.

Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada y que no formen núcleo de población.

Rehabilitación, reforma o ampliación de las construcciones e instalaciones existentes no declaradas fuera de ordenación.

Podrán también autorizarse, por la Comisión Territorial de Urbanismo, y sin perjuicio de la necesidad de obtener licencia municipal, edificaciones e instalaciones de utilidad pública de interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

El planeamiento podrá delimitar áreas de especial protección en las que estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el correcto régimen limitativo establecido por aquél.

El artículo 24 de la LUCYL contempla una serie de deberes y limitaciones en suelo rústico entre los que cabe destacar:

Realizar o permitir realizar los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y evitar riesgos naturales.

Respetar el régimen mínimo de protección (artículo 26 a 29 LUCyL).

Se prohíben las parcelaciones urbanísticas, entendidas como división simultanea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuotas indivisas de los mismos.

Tan solo se permiten divisiones o segregaciones que respeten la unidad mínima de cultivo.

Será de aplicación en su totalidad y se tomará especial precaución y siempre como mínimos en lo que respecta su apartado 3 y 4 del punto 2 de este Art.



3.3 DESARROLLO DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

3.3.1 DESARROLLO DEL SUELO URBANO

En el suelo urbano totalmente desarrollado, esto es, con implantación de todos los servicios urbanísticos, el derecho al aprovechamiento urbanístico y a edificar, se obtiene directamente mediante la obtención de la licencia de obra de acuerdo a la ordenación y demás condicionantes urbanísticos contenidos en estas Normas Urbanísticas Municipales.

El suelo urbano sin desarrollar en su totalidad, aún cuando tenga su ordenación totalmente definida en las presentes Normas Urbanísticas Municipales, está sujeto a la determinación de no poder ser edificado hasta que la parcela merezca la calificación de solar, con las condiciones establecidas en su definición (artículo 22 LUCyL), salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación.

Si fuera preciso proceder a un reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios afectados por una actuación edificatoria, se delimitarán las necesarias Unidades de Actuación, según lo dispuesto en el artículo 73 de la LUCyL, las cuales podrán ser discontinuas.

En estos supuestos, se establecerá el sistema de actuación que mejor gestione dichos terrenos de conformidad con los Art.74, 78, 80, 83, 86 y 89.

3.3.2 DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE (DELIMITADO)

La adquisición de los derechos urbanísticos en esta clase de suelo, empezando por el derecho a urbanizar, se adquiere, además de por la aprobación de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, por la aprobación del correspondiente Plan Parcial que las desarrolla, mediante su completa y detallada ordenación.

La aprobación del Plan Parcial será necesaria para proceder a la aprobación del Proyecto de Actuación y del Proyecto de Urbanización.

No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación o compensación de la unidad de actuación.

Estas Normas delimitan en suelo urbanizable (señaladas en los planos correspondientes), distintos sectores, asignándoles distintos usos: residencial, equipamiento, e industrial, y las intensidades propias para cada uso. Podrán ser desarrolladas mediante uno o varios Planes Parciales.

Cada uno de estos sectores constituirán a su vez una única área de reparto y se corresponderá con una o varias unidades de actuación, según convenga al desarrollo de esta clase de suelo. La totalidad del suelo urbanizable, con la excepción en su caso, de los sistemas generales, deberán quedar incluidos en unidades de actuación.

Los sistemas de actuación para la ejecución de Planes Parciales serán de conformidad con los Art.74, 78, 80, 83, 86 y 89.



Según el artículo 19 LUCyL, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los particulares propietarios de los terrenos incluidos en suelo urbanizable delimitado será el que resulte de aplicar a los terrenos el 90% del aprovechamiento medio que las Normas Urbanísticas Municipales asignan al área de reparto del sector. El otro 10% del aprovechamiento, será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

3.4 FIGURAS DE APLICACION AL DESARROLLO DEL SUELO

Para el desarrollo del suelo urbano y del urbanizable delimitado, se aplicarán algunas o varias de las figuras urbanísticas que se señalan a continuación.

3.4.1 PLANES ESPECIALES

De acuerdo con lo previsto en el artículo 47 de la LUCyL, con la finalidad de desarrollar, completar y excepcionalmente sustituir las determinaciones del planeamiento general, a fin de proteger ámbitos singulares, llevar a cabo operaciones de reforma interior, coordinar la ejecución de dotaciones, urbanísticas, así como para otras finalidades análogas, podrán formularse y aprobarse Planes Especiales.

Los Planes Especiales de Protección tienen por objeto preservar el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos. Pueden aplicarse sobre cualquier clase de suelo.

Si el Ayuntamiento lo estimara procedente y para la descongestión del suelo urbano, la mejora de las condiciones de habitabilidad, la rehabilitación, la obtención de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, resolución de los problemas de circulación o de la estética o la mejora del medio ambiente o de los servicios públicos, se podrán formular y aprobar Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano, según lo estipulado en el artículo 49 de la LUCyL.

La tramitación seguirá lo dispuesto en los artículos 52 y 55 de la LUCyL.

De conformidad con el apartado 4º del artículo 52:

Previamente a la aprobación inicial por el Ayuntamiento, deberá recabar los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma, informe de la Diputación Provincial e informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, éste último vinculante en lo relativo al modelo territorial definido por los instrumentos de ordenación del territorio vigentes. En defecto de regulación sectorial, los informes se entenderán favorables si no se comunican al Ayuntamiento antes de la finalización del período de información pública. Asimismo, una vez aprobados inicialmente los instrumentos de planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento deberá remitir un ejemplar de los mismos al Registro de la Propiedad para su publicidad.

La aprobación inicial se otorgará por el Ayuntamiento que lo hubiera formulado, sometiéndolo a continuación a información pública, como mínimo un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia y aparición en tablones de anuncios o edictos correspondientes. El plazo para acordar sobre la aprobación inicial o denegar será de tres meses, transcurridos los cuales podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.



A la vista de la información pública, el Ayuntamiento lo aprobará provisionalmente con las modificaciones que procedieren.

El plazo para acordar sobre la aprobación provisional no podrá exceder de un año desde la aprobación inicial.

Los instrumentos de planeamiento podrán entenderse aprobados definitivamente conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, una vez transcurridos doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial y tras la información pública (artículo 55.4 LUCyL)

Cuando se formulen a iniciativa de los Ayuntamientos, antes de su aprobación definitiva serán sometidos a informe de los organismos que resultaren afectados.

En los Planes Especiales de Reforma Interior que afecten a barrios consolidados e incidan sobre la población afectada, se tramitará el Avance.

En el incumplimiento de plazos por el Ayuntamiento, se estará a lo dispuesto en el artículo 121 de la Ley del Suelo sobre Subrogación de la Comunidad Autónoma.

Según el artículo 55.3 de la LUCyL, la aprobación definitiva de los Planes Especiales no previstos en estas Normas Urbanísticas Municipales corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma, conforme al procedimiento regulado en el artículo 54 de la LUCyL.

3.4.2 PLANES PARCIALES

Según lo previsto en el artículo 46 de la LUCyL los Planes Parciales de Ordenación en sectores de suelo urbanizable delimitado, tienen por objeto establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido las presentes Normas Urbanísticas Municipales. No podrán redactarse sin que, previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se hayan aprobado definitivamente las Normas Urbanísticas Municipales, sin que puedan modificar las determinaciones de éstas.

Contendrán las determinaciones de ordenación detallada establecidas para los mismos en el artículo 44 de la LUCyL y constará de la documentación que se especifica en los artículos 57 al 64 del vigente Reglamento de Planeamiento y artículo 51 de la LUCyL.

Se redactarán por los Ayuntamientos o por los particulares.

De conformidad con el apartado 4º del artículo 52:

Previamente a la aprobación inicial por el Ayuntamiento, deberá recabar los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma, informe de la Diputación Provincial e informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, éste último vinculante en lo relativo al modelo territorial definido por los instrumentos de ordenación del territorio vigentes. En defecto de regulación sectorial, los informes se entenderán favorables si no se comunican al Ayuntamiento antes de la finalización del período de información pública. Asimismo, una vez aprobados inicialmente los instrumentos de planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento deberá remitir un ejemplar de los mismos al Registro de la Propiedad para su publicidad.



La aprobación inicial se otorgará por el Ayuntamiento que lo hubiera formulado, sometiéndolo a continuación a información pública, como mínimo un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia y aparición en tabloneros de anuncios o edictos correspondientes. El plazo para acordar sobre la aprobación inicial o denegar será de tres meses, transcurridos los cuales podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.

A la vista de la información pública, el Ayuntamiento lo aprobará provisionalmente con las modificaciones que procedieren.

El plazo para acordar sobre la aprobación provisional no podrá exceder de un año desde la aprobación inicial.

Los instrumentos de planeamiento podrán entenderse aprobados definitivamente conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, una vez transcurridos doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial y tras la información pública (artículo 55.4 LUCyL)

En el incumplimiento de plazos por el Ayuntamiento, se estará a lo dispuesto en el artículo 121 de la Ley del Suelo sobre Subrogación de la Comunidad Autónoma.

Según el artículo 55.3.b) de la LUCyL, la aprobación definitiva de los Planes Especiales no previstos en estas Normas Urbanísticas Municipales corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma, conforme al procedimiento regulado en el artículo 54 de la LUCyL; si bien estos Planes Parciales en suelo urbanizable no delimitado deberán someterse previamente a su aprobación definitiva, al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

En la tramitación de los Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular, se citará personalmente para la información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el Plan. El acto de aprobación, provisional y definitiva, podrá imponer las condiciones, modalidades y plazos de aprobación definitiva quedará condicionada a la prestación ante el Ayuntamiento, en el plazo de un mes desde que se le requiera al promotor, de las garantías del cumplimiento de los compromisos de plazos de ejecución de la urbanización, construcción, en su caso de edificios destinados a dotaciones comunitarias y conservación de la urbanización, por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial. Las garantías podrán prestarse en metálico, valores públicos o mediante aval bancario. Para la publicación del acuerdo de aprobación definitiva será preciso que se haya prestado esa garantía.

3.4.3 ESTUDIOS DE DETALLE

En el artículo 45 de la LUCyL se dispone que los Estudios de Detalle tienen por objeto:

En suelo urbano consolidado, modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables. En los sectores de suelo urbano no consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.

Los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en los artículos 44 de la LUCyL.



Los Estudios de Detalle contendrán los documentos justificativos de su finalidad, tales como:

- a) Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
- b) Cuando se modifique la disposición de los volúmenes, se incluirá un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en las Normas y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle en el que se demuestre que no se reduce la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres, así como que no existe aumento de la ocupación del suelo, de las alturas máximas y de los volúmenes edificables que se prevén en el planeamiento.
- c) Planos a escala adecuada y como mínimo 1/500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

Los Estudios de Detalle de iniciativa particular serán aprobados inicialmente por el Ayuntamiento en el plazo de tres meses, sometidos posteriormente a información pública durante quince días, para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad autónoma de Castilla y León y publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la Provincia.

A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes.

El plazo de aprobación definitiva será de tres meses desde su aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin comunicar la pertinente resolución, se entenderá otorgada la aprobación definitiva por silencio administrativo, siempre que dentro de este plazo se haya concluido el trámite de información pública.

La aprobación definitiva de los Estudios de Detalle corresponde al Ayuntamiento, que deberá resolver sobre la misma antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial, señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente. (artículo 55 LUCyL)

3.4.4 PROYECTOS DE URBANIZACION

Conforme al artículo 95 de la LUCyL los Proyectos de Urbanización tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones correspondientes del planeamiento urbanístico, conforme se detalle reglamentariamente.

No podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.



Podrán estar contenidos en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos que los prevean, o aprobarse conjuntamente con ellos, o bien aprobarse por separado, conforme al procedimiento que reglamentariamente se establezca que incluirá un trámite de información pública de un mes. Cuando se trate de Proyectos elaborados por particulares u otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su aprobación inicial y definitiva, si procede, antes de tres y seis meses desde su presentación, respectivamente, transcurridos los cuales se podrán entender otorgadas las aprobaciones conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.

Los Proyectos de Urbanización constarán de los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de la obra
- b) Plano de situación en relación con el conjunto urbano
- c) Planos de proyecto y de detalle
- d) Pliego de condiciones de las obras y servicios
- e) Mediciones
- f) Cuadros de precios descompuestos
- g) Presupuesto

3.5 EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

Para la ejecución del planeamiento y cuando sea necesario realizar un reparto de cargas y beneficios entre los propietarios afectados por una actuación edificatoria, se establecerán las necesarias Unidades de Actuación, que se gestionarán mediante el sistema de actuación que se indica en el apartado correspondiente.

3.5.1 UNIDADES DE ACTUACION

Las unidades de actuación son superficies acotadas de terrenos interiores a los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable o coincidentes con ellos, que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada.

La delimitación de las unidades se realizará en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, y podrá modificarse según lo previsto en el artículo 58.3.b) de la LUCyL. Se delimitarán de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución de la totalidad de su superficie.

En suelo urbano no consolidado, las unidades de actuación podrán ser discontinuas. En suelo urbanizable también, si bien a los solos efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales.

El procedimiento para la delimitación de estas unidades y su tramitación, es el indicado en el art. 73 de la LUCyL.



3.5.2 SISTEMAS DE ACTUACION

Los sistemas de actuación para la gestión de las unidades de ejecución será preferentemente el de Compensación, recogido en los artículos 80, 81 y 82 de la LUCyL, y el de Cooperación recogido en los artículos 83, 84 y 85 de la LUCyL

No obstante la propia unidad de actuación establecerá el sistema de actuación que mejor gestione dichos terrenos de conformidad con los Art.74, 78, 80, 83, 86 y 89.

En el TITULO III. Gestión urbanística. Art. 72.- Actuaciones integradas (cuyo objeto es la urbanización de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable); Art.73.- Unidades de Actuación ((superficies acotadas de terrenos, interiores a los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable o coincidentes con ellos, que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada, pudiendo modificarse estas unidades según el Art.58.3.b) y el Art.74.-Sistemas de Actuación, que se desarrollarán mediante:

Sistemas de concierto.
Sistema de compensación.
Sistema de cooperación.
Sistema de concurrencia.
Sistema de expropiación.

Los proyectos de Actuación se registrarán por el Art.75, 76 y 77.

En el **sistema de concierto**, los terrenos pertenecen a un único propietario, excepto los de uso y dominio público, o bien cuando todos los propietarios de la unidad garanticen solidariamente la actuación. Asume el papel de urbanizador.

Se aplicarán las reglas del Art.79.:

deberá acreditar que los terrenos de la unidad excepto los de uso y dominio público, son de propiedad de sus promotores y en el caso de existir varios propietarios se incluirá el convenio en el que se garantice solidariamente la actuación y se designe un representante.
no será obligatorio cumplir las reglas sobre reparcelación del Art.75.

el período de información pública tendrá una duración de 1 mes, y no será preceptiva la aprobación definitiva expresa si no se presentasen alegaciones durante dicho período.

En el **sistema de compensación**, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos que se determinan en el planeamiento y se constituyen en Junta de Compensación.

Los Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación serán aprobados por el Ayuntamiento. A tal efecto, los propietarios que representen al menos el 50% del aprovechamiento de la unidad de actuación.

Los propietarios asumirán el papel de urbanizador, constituidos en Junta de Compensación y representados por el órgano directivo de la misma, en la que estará representado el Ayuntamiento.

Será de aplicación el Art.81 que define y marca las reglas a seguir para la constitución, así como su naturaleza, no pudiendo disolverse hasta que no aya cumplido todos sus compromisos de gestión urbanística.



Según el Art.82 la Junta de Compensación elaborará el Proyecto de Actuación y lo presentará ante el Ayuntamiento así como las Bases y Estatutos. El plazo para acordar sobre la aprobación inicial será de tres meses desde la presentación de la documentación completa.

Este ART. Definirá las especialidades del proyecto de Actuación.

Con anterioridad a la aprobación definitiva, se dará audiencia a los demás propietarios por un plazo de quince días hábiles. Los Estatutos y Bases se entenderán aprobados si transcurrieran tres meses desde su aprobación inicial sin que, por el Ayuntamiento, se hubiera comunicado resolución expresa, supuesto en todo caso, el cumplimiento del trámite de información pública.

Con sujeción a lo establecido en las Bases de actuación, se formulará por la Junta de Compensación el correspondiente Proyecto de Actuación, en el que con respecto a la definición de los derechos aportados, la valoración de las fincas resultantes, las reglas de adjudicación, la aprobación, los efectos del acuerdo aprobatorio y la inscripción del mencionado proyecto, se estará a lo dispuesto para la reparcelación. Este proyecto de Actuación se presentará en el Ayuntamiento antes de seis meses desde la aprobación de los Estatutos, para su tramitación conforme al artículo 76 de la LUCyL

El **sistema de cooperación** es en el que los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos." (Artº 83, 84, 85 LUCyL).

Podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 25% del aprovechamiento de la unidad de actuación.

En el sistema de cooperación actuará como urbanizador el Ayuntamiento.

La única diferencia con el sistema de Compensación, supuesto que las obligaciones de cesión gratuita de suelo y de costear la urbanización tienen, como ya nos consta, carácter general, radica en que en este caso el protagonismo del proceso de ejecución recae directamente en la Administración, limitándose los propietarios a colaborar en el mismo a través de la constitución de una Asociación Administrativa; bien a iniciativa de los propietarios a los que corresponda al menos del 25% del aprovechamiento de la unidad de actuación o del propio Ayuntamiento. El Ayuntamiento elaborará el Proyecto de Actuación o bien lo delegará en esta Asociación constituida por los propietarios.

Será de aplicación el Art.84 en cuanto a las especialidades de estos Proyectos y el Art.85 en cuanto a la ejecución.

El Proyecto de Actuación podrá efectuar una reserva de terrenos edificables para sufragar total o parcialmente con su aprovechamiento los gastos de urbanización previstos.

Aprobado el Proyecto de Actuación el Ayuntamiento acordará la ocupación inmediata de los terrenos. Los terrenos que resten de la reserva señalada, se adjudicarán a los propietarios en proporción al aprovechamiento que les corresponda. (Artº 83, 84, 85 LUCyL).

El **sistema de concurrencia** que se define en el Art.86 podrá utilizarse a iniciativa de un particular que deberá mediante concurso seleccionar el urbanizador de manera simultánea a la información pública ó por el Ayuntamiento cuando concurren circunstancias de urgencia o de manifiesta inactividad privada que elaborará y aprobará inicialmente el Proyecto y convocará concurso para seleccionar el urbanizador, simultáneo a la información pública.



Actúa como urbanizador el adjudicatario del concurso.

Los propietarios podrán constituir asociaciones con carácter de entidades colaboradoras. (Artº 86, 87, 88 LUCyL).

El **sistema de expropiación** de conformidad con el Art.89 podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento ó de otra administración pública que ejerza la potestad expropiatoria cuando se justifiquen razones de urgencia ó se incumplan los plazos señalados en los instrumentos de planeamiento y gestión, ó cuando en cualquiera de ellos el urbanizador perdiera las condiciones que los habiliten para serlo.

Viene definido en los Art.89, 90, 91 y 92.

3.5.3 PROYECTOS DE ACTUACION

De acuerdo con el **artículo 75 de la LUCyL** son un instrumento de gestión urbanística que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones integradas y cuyo ámbito abarcará una o varias Unidades de Actuación completas del mismo sector.

Los proyectos de actuación contendrán:

la identificación del urbanizador propuesto y relación de los propietarios que consten en el registro de la propiedad y titulares que consten en el catastro;

reparcelación de las fincas, con determinación de las cesiones al Ayuntamiento y en su caso adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios conforme a las reglas marcadas en dicho art.75.

definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material incluyendo el detalle de los gastos de urbanización según art.68.

plazos para la ejecución;

garantías que aseguren la ejecución;

compromisos complementarios del urbanizador en cuanto a edificación, ejecución de dotaciones urbanísticas, afección de inmuebles a fines sociales u otras prestaciones.

Las determinaciones sobre reparcelación y urbanización de los apartados b) y c) del art.75 podrá limitarse a sus bases, lo que implicará la necesidad de aprobar más adelante los Proyectos de Reparcelación y Urbanización conforme al Art.95 de la LUCyL.

La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de ejecución.

El procedimiento, reglas y efectos de la aprobación de la reparcelación se señalan en los artículos 75, 76 y 77 de la LUCyL .



3.5.4 CONVENIOS URBANISTICOS.

El Art.94 permite suscribir convenios las Administraciones públicas, las entidades de Derecho público de ellas dependientes, así como los consorcios y sociedades urbanísticas entre sí o con particulares, con la finalidad de establecer condiciones detalladas para la ejecución del planeamiento urbanístico, o bien para la aprobación, revisión o modificación de éste.

Los convenios no podrán limitar el ejercicio de la Administración pública, ni dispensar del cumplimiento de los deberes urbanísticos exigidos en la LUCyL.

Las normas para la negociación, tramitación, celebración, cumplimiento y vigencia de los convenios urbanísticos se establecerán reglamentariamente, ajustándose a los principios de transparencia y publicidad:

El Ayuntamiento publicará los convenios en el Boletín Oficial de la Provincia en el plazo de 1 mes desde su celebración y los mantendrá en régimen de consulta pública, conforme a lo dispuesto en el Art.144 de la LUCyL.

Se incorporarán a los expedientes desde el mismo inicio.

En los que se establezcan condiciones para el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento se atenderán a lo dispuesto en los Art.125 y 127 de la LUCyL en cuanto a destino y transmisión de los patrimonios públicos de suelo e incluirán la valoración pertinente practicada por técnicos municipales competentes.

Estos convenios tendrán naturaleza y carácter jurídico-administrativo y su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción serán de competencia del Orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

3.6.- PARCELACIONES

Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, según la definición del mismo contenido en las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en estas Normas Urbanísticas Municipales o que infrinja la legislación urbanística.

Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia municipal o a la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación que la contenga. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, lo que los Notarios deberán testimoniar en el documento.

3.6.1.- PARCELACIONES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE (DELIMITADO)

Se podrán realizar parcelaciones con las condiciones expuestas anteriormente, siempre que se respete la parcela mínima establecida.

Serán indivisibles las siguientes parcelas:

- a).-Las determinadas como mínimas en estas Normas.



b).-Aquellas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en las Normas, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

c).-Aquellas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en las Normas, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

d).-Las edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo, o, en el supuesto de que se edificare la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior. Los Notarios y Registradores de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, en su caso.

De acuerdo con el artículo 70 de la LUCyL, las actuaciones aisladas privadas pueden ejecutarse por los propietarios de suelo urbano consolidado sobre sus propias parcelas, sin más requisito que la obtención de la licencia urbanística correspondiente, en la que se impondrán las condiciones necesarias para asegurar que las parcelas alcancen la condición de solar, de entre las siguientes:

-Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas existentes.

-Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.

-Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.

3.6.2.- PARCELACIONES EN SUELO RUSTICO

En suelo rústico están prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Además, en las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, o en cualquiera otra aplicable para la consecución de una utilización racional de los recursos naturales.

3.7.- USOS Y OBRAS PROVISIONALES

No obstante la obligatoriedad de observancia de lo dispuesto en estas Normas, si no dificultaren su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos, usos y obras que se justifique que sean de carácter provisional, realizadas con elementos constructivos desmontables, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización, que será aceptada por el propietario, deberá inscribirse bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.



3.8.- DECLARACION DE EDIFICIO FUERA DE ORDENACION

Los usos del suelo incluidas las construcciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas, que sean disconformes con lo dispuesto en ellas, se califican como fuera de ordenación.

No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. No obstante, podrán autorizarse excepcionalmente obras parciales de consolidación, cuando faltan más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo. Cualesquiera otras obras serán ilegales, y ni ellas ni las autorizables podrán producir incremento del valor de la expropiación.

Los usos del suelo citados en el número uno y que no se declaren expresamente fuera de ordenación, se considerarán usos disconformes con el planeamiento urbanístico. En los terrenos que sustenten estos uso, podrán autorizarse obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento. (art. 64 LUCyL).

Si no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, se podrán autorizar en ellos obras parciales y circunstanciales de consolidación.