



3. Documento de **NORMATIVA URBANÍSTICA**

JULIO 2011

Título Primero.- DISPOSICIONES GENERALES**Capítulo 1.-NATURALEZA, ÁMBITO TERRITORIAL Y ÁMBITO TEMPORAL DE APLICACIÓN****Artículo 1.-
OBJETO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES**

Las Normas Urbanísticas Municipales de Santo Domingo de Silos de que es parte esta Normativa, tienen por objeto establecer la ordenación general para todo el término municipal, y la ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado, así como en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable en los que se considere oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

La declaración del centro histórico de Santo Domingo de Silos como Conjunto Histórico Artístico, implica la redacción y aprobación de un Plan Especial de Centro Histórico. Dicho Plan Especial se tramita en paralelo con este documento de planeamiento general y constituye un documento de desarrollo urbanístico dentro de este marco.

**Artículo 2.-
DOCUMENTOS DE QUE CONSTAN LAS PRESENTES NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES**

De acuerdo con lo previsto en la Legislación del Suelo, estas Normas Urbanísticas Municipales constan de los siguientes documentos:

- a) Documento de Información, Análisis y Diagnóstico Urbanístico y Territorial
 - 1. Memoria Informativa
 - 2. Planos de Información
 - 3. Informe de Sostenibilidad Ambiental
- b) Memoria Vinculante
- c) Normativa Urbanística
- d) Planos de Ordenación
- e) Catálogo

**Artículo 3.-
DETERMINACIONES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES**

Las Normas Urbanísticas Municipales establecen las siguientes determinaciones:

Ordenación general:

- a) Formulación, a partir del análisis y diagnóstico de las circunstancias urbanísticas del Municipio, de sus propios objetivos y propuestas generales, que habrán de ser compatibles con la normativa sectorial, los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento de los Municipios limítrofes.
- b) Clasificación de todo el término municipal en todas o algunas de las clases y categorías de suelo según las características del territorio.
- c) Previsión de los siguientes sistemas generales, o conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población, indicando al menos para cada uno de sus elementos no existentes sus criterios de diseño y ejecución y el sistema de obtención de los terrenos:
 - 1º Sistema general de vías públicas.
 - 2º Sistema general de servicios urbanos.

- 3º Sistema general de espacios libres públicos, con superficie no inferior a 5 metros cuadrados por habitante, sin incluir, en el cómputo, sistemas locales ni espacios naturales.
- 4º Sistema general de equipamientos, con superficie no inferior a 5 metros cuadrados por habitante.
- 5º Sistema general de espacios libres protegidos.
- d) Catálogo de los elementos que por sus valores naturales o culturales, o por su relación con el dominio público, deban ser conservados o recuperados, con las medidas de protección que procedan.
- e) En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, delimitación de sectores, indicando su densidad máxima y mínima, los usos predominantes, compatibles y prohibidos, los sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas, en su caso, y el plazo para aprobar la ordenación detallada, salvo cuando la misma venga establecida directamente en las Normas Urbanísticas Municipales.
- f) En suelo rústico, las normas de protección que procedan en cada categoría para mantener la naturaleza rústica del suelo, proteger el medio natural y asegurar el carácter aislado de las construcciones

Ordenación detallada:

- a) Las Normas Urbanísticas Municipales establecen las siguientes determinaciones de ordenación detallada para todo el suelo urbano consolidado:
 - 1º Calificación, entendida como la asignación pormenorizada de uso, intensidad de uso y tipología edificatoria, para cada parcela, o bien por manzanas u otras áreas homogéneas.
 - 2º Regulación detallada del uso, la intensidad de uso y la tipología edificatoria asignados, así como de las demás condiciones, características y parámetros de la urbanización y la edificación.
 - 3º Previsión de los sistemas locales, o conjunto de dotaciones urbanísticas al servicio de los ámbitos objeto de ordenación detallada, indicando al menos para cada uno de sus elementos no existentes su carácter público o privado, sus criterios de diseño y ejecución y el sistema de obtención de los terrenos para los de carácter público.
 - 4º Relación de los usos del suelo y en especial las construcciones e instalaciones que se declaren fuera de ordenación por su disconformidad con las determinaciones del Plan General.
 - 5º Señalamiento de plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.
 - 6º Delimitación, cuando proceda, de áreas de tanteo y retracto.
- b) Las Normas Urbanísticas Municipales podrán también establecer las determinaciones de ordenación detallada, citadas en el número anterior, en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, con las siguientes particularidades:
 - 1º Para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se reservarán al menos 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en suelo urbano no consolidado 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en suelo urbanizable, todos ellos de titularidad y uso público.
 - 2º Se preverá una plaza de aparcamiento de uso público, por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante.

- 3º A los efectos de la gestión urbanística, para cada sector se calculará el aprovechamiento medio y se delimitarán las unidades de actuación.

Artículo 4.-**VIGENCIA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES**

Las Normas Urbanísticas Municipales entrarán en vigor a partir del día de la publicación de su Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial correspondiente.

Tendrán vigencia indefinida, de conformidad con lo establecido en el art.56 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999, de 8 de abril). modificada por Ley 4/2008 de 15 de septiembre de 2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León (en adelante todo ello LUCyL).

Artículo. 5.-**MODIFICACIÓN O REVISIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES**

La modificación de cualquiera de los elementos de estas Normas Urbanísticas Municipales requerirá el procedimiento señalado en la legislación urbanística vigente, en este momento, los artículos 57 y 58 de la LUCyL.

Artículo. 6.-**NORMATIVA URBANÍSTICA SUBSIDIARIA**

Esta Normativa debe considerarse como específica a nivel municipal, siendo de aplicación, en los aspectos no regulados por ella, lo dispuesto en las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal con ámbito Provincial (Normas Provinciales) o planeamiento que las pudiese sustituir.

Artículo. 7.-**CRITERIO DE INTERPRETACIÓN**

Esta Normativa debe interpretarse de acuerdo con su contenido y con los fines y objetivos de las Normas Urbanísticas Municipales, prevaleciendo en caso de duda la solución más favorable a los intereses comunitarios, y en particular a las mayores dotaciones y espacios públicos. En caso de duda respecto al aprovechamiento, prevalecerá la opción más restrictiva.

Capítulo 2º.- DEL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

**Artículo 8.-
COMPETENCIAS**

- 1.- Corresponden a la Corporación Municipal de Santo Domingo de Silos las competencias para el desarrollo de estas Normas Urbanísticas Municipales. Los particulares podrán redactar planes y proyectos con idéntico objetivo, sin que la colaboración que para ello facilite el municipio menoscabe sus atribuciones en orden a la tramitación y aprobación del Plan.
- 2.- El municipio de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente procurará la mayor participación ciudadana en la gestión urbanística.

**Artículo 9.-
DETERMINACIONES CONTRARIAS A ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES**

Los planes, proyectos y cualquier otro documento urbanístico de desarrollo de estas Normas Urbanísticas Municipales no podrán contener determinaciones contrarias al mismo.

**Artículo 10.-
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

- 1.- En suelo urbano, el desarrollo de las determinaciones previstas en las Normas se podrá realizar directamente o, en su caso, a través de los correspondientes Estudios de Detalle y Planes Especiales.
- 2.- Los Estudios de Detalle podrán formularse por los particulares con la finalidad, contenido y documentación establecidos en el artículo 45 de la LUCyL y el artículo 131 y siguientes del Reglamento de Urbanismo (en adelante RUCyL), así como en las disposiciones de estas Normas. Se tramitarán de acuerdo con lo señalado en el Artículo 55 de la LUCyL así como lo recogido en el capítulo V del título II del RUCyL.
- 3.- Los Planes Especiales podrán formularse por los particulares con las finalidades, contenido y documentación establecidos en los artículos 47 a 49 de LUCyL y el artículo 143 y siguientes del RUCyL, así como en las disposiciones de estas Normas. Se tramitarán de acuerdo con lo señalado en el Artículo 55 de la Ley de Urbanismo así como lo recogido en el capítulo V del título II del RUCyL.
- 4.- En suelo urbanizable, el desarrollo de las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales se realizará a través de los correspondientes Planes Parciales. Estos terrenos no podrán urbanizarse sin la previa aprobación del correspondiente Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización, ni edificarse, sin que aprobados ambos, se efectúen las correspondientes cesiones gratuitas y obligatorias señaladas por la Legislación de Urbanismo y por estas Normas Urbanísticas Municipales, la equidistribución de cargas y beneficios, y se realicen las obras de urbanización. Tras el cumplimiento de estos deberes se obtendrá el derecho al aprovechamiento urbanístico.
- 5.- Los Planes Parciales podrán formularse por los particulares, con la finalidad establecida en la Ley de Urbanismo, contenido y documentación establecidos en el artículo 46 de la citada ley así como en los artículos 137 y siguientes del RUCyL, así como en las disposiciones de estas Normas. Se tramitarán de acuerdo con lo señalado en el Artículo 55 de la LUCyL así como lo recogido en el capítulo V del título II del RUCyL.

Capítulo 3º.- DE LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

Artículo 11.-**FACULTADES DEL DERECHO DE PROPIEDAD**

- 1.- Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad entendidas como las relativas al uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial su urbanización y edificación, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes y en el planeamiento urbanístico. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en las leyes o en el planeamiento urbanístico.
- 2.- Las condiciones de uso del suelo establecidas en el planeamiento urbanístico no conferirán derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los siguientes supuestos:
 - a) La aprobación de revisiones o modificaciones del planeamiento urbanístico antes de transcurridos los plazos establecidos en el mismo para cumplir los deberes urbanísticos exigibles, o bien si transcurridos tales plazos el incumplimiento fuese imputable a la Administración, cuando produzcan una reducción del aprovechamiento que corresponda a los propietarios o hagan inservibles gastos efectuados en cumplimiento de los citados deberes.
 - b) La aprobación de limitaciones o vinculaciones singulares en orden a la conservación de bienes inmuebles cuando excedan de los deberes urbanísticos exigibles o produzcan una reducción del aprovechamiento que no pueda ser objeto de equidistribución.

Artículo 12.-**DEBERES DE USO Y CONSERVACIÓN**

Sin perjuicio de los deberes urbanísticos establecidos para cada clase de suelo, los propietarios de terrenos y demás inmuebles deberán:

- a) Destinarlos a usos que no estén prohibidos por las leyes o el planeamiento urbanístico.
- b) Mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones.
- c) Resolver la dotación de los servicios que resulten necesarios o exigibles, conforme al uso y demás características del bien y a las determinaciones del planeamiento urbanístico y sectorial.
- d) Cumplir las demás prescripciones de la normativa sectorial vigente.

El coste de las obras que se derive de las obligaciones establecidas en este artículo corresponderá a los propietarios salvo cuando la normativa sectorial aplicable disponga que sea sufragado por la Administración pública o por las empresas concesionarias de servicios públicos; y en el supuesto del apartado b) corresponderá a los propietarios sólo hasta el límite del deber legal de conservación, entendido como la mitad del coste de reposición del bien, excluido el valor del suelo.

Artículo 13.-**DEBERES DE ADAPTACIÓN AL AMBIENTE**

El uso del suelo y en especial su urbanización y edificación deberá adaptarse a las características naturales de su ambiente.

A tal efecto se establecen con carácter general y con independencia de la clasificación de los terrenos las siguientes normas de aplicación directa:

- a) Las construcciones e instalaciones de nueva planta así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes y asimismo los elementos de cualquier tipo destinados a la seguridad, la publicidad y la decoración deberán ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante.
- b) En áreas de manifiesto valor natural o cultural, en especial en el entorno de los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural, no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, o las instalaciones de suministro de servicios, degraden la armonía del paisaje o impidan la contemplación del mismo.

A tal efecto se exigirá que todas ellas armonicen con su entorno inmediato y con el paisaje circundante en cuanto a situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características tanto propias como de sus elementos complementarios.

En áreas amenazadas por riesgos naturales o tecnológicos, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación u otros análogos, no se permitirá ninguna construcción, instalación ni cualquier otro uso del suelo que resulte incompatible con tales riesgos

TITULO SEGUNDO.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**Capítulo 1º.- CLASIFICACION DEL SUELO****Artículo 14.-
CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

De acuerdo con el artículo 10 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, las presentes Normas Urbanísticas Municipales clasifican el territorio municipal en:

- Suelo Urbano,
- Suelo Urbanizable y
- Suelo Rústico.

A los efectos de aplicación de la ley estatal Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo se entiende que:

- a) Se encuentran en la situación básica de suelo rural los terrenos clasificados como suelo rústico así como los terrenos clasificados como suelo urbanizable hasta la recepción de la urbanización.
- b) Se encuentran en la situación básica de suelo urbanizado los terrenos clasificados como suelo urbano así como los terrenos clasificados como suelo urbanizable, una vez recibida la urbanización.

**Artículo 15.-
SISTEMAS GENERALES**

Los terrenos calificados como sistemas generales en virtud del desarrollo y ejecución del Plan, serán de propiedad pública.

Los terrenos reservados en el planeamiento para sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, podrán ser obtenidos:

- a) Por cesión gratuita mediante alguno de los sistemas de actuación previstos.
- b) Mediante expropiación forzosa, conforme a la legislación del Estado.
- c) Mediante ocupación directa.

Capítulo 2º.- REGULACION DE SISTEMAS

**Artículo 16.-
SISTEMA VIARIO BÁSICO**

Los Estudios de Detalle, Planes Especiales, y los Proyectos de Urbanización de desarrollo de estas Normas Urbanísticas Municipales, completarán este sistema general debiendo respetar las determinaciones y estándares señalados en esta Normativa.

**Artículo 17.-
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES**

El sistema general y los sistemas locales de espacios libres o verdes, en suelo urbano, ordenados a nivel de estas Normas Urbanísticas Municipales, está constituido por los parques, jardines y espacios libres.

El destino a espacios libres o verdes obtenido por desarrollo de las Normas Urbanísticas, si no se señala lo contrario en los documentos de desarrollo, implica su titularidad pública, que debe obtenerse con los medios previstos en el ordenamiento general y específicamente urbanístico.

No se admite edificabilidad alguna sobre los "jardines y espacios libres", pudiendo solamente instalarse provisionalmente quioscos desmontables o los que tradicionalmente estuvieran ya instalados.

**Artículo 18
SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS**

- 1.- Estas Normas Urbanísticas Municipales se señalan con las siglas E
- 2.- Las condiciones edificatorias de los equipamientos, se fijarán en cada caso por el Ayuntamiento, respetando los parámetros establecidos para las zonas residenciales en que se enclavan.
- 3.- Los Sistemas Generales y las Dotaciones Locales incluidos en Suelo Urbano, y excluidas de las Unidades de Actuación, se obtendrán por cesión voluntaria, permuta, expropiación u ocupación directa.

Capítulo 3º.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 19.- DEFINICIÓN DE SUELO URBANO

Estas Normas Urbanísticas Municipales determinan en Suelo Urbano, la ordenación, uso y condiciones de edificación, así como los correspondientes sistemas generales y locales de cada zona en que se divide por sus características esta clase de suelo.

Constituirán el suelo urbano:

Los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población y que, por tanto, cuenten con acceso público integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento urbanístico.

Artículo 20.- CATEGORÍAS DE SUELO URBANO SEGÚN EL GRADO DE CONSOLIDACIÓN

Las Normas Urbanísticas Municipales distinguen el **suelo urbano** en las siguientes categorías en función de su grado de consolidación:

1. Suelo Urbano Consolidado

Está constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones de estas Normas Urbanísticas Municipales, así como por los terrenos que puedan adquirir dicha aptitud mediante Actuaciones Aisladas.

La normativa que regulará el Conjunto Histórico será la del Plan Especial.

2. Suelo Urbano No Consolidado

Está constituido por los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano, incluyéndose en esta categoría:

- a) Los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación.
- b) Los terrenos urbanos donde se prevea una ordenación sustancialmente diferente de la vigente, y al menos aquéllos donde se prevea un aumento del número de viviendas o de la superficie o volumen edificables con destino privado, superior al 30%.

El Suelo Urbano no Consolidado estará incluido en Unidades de Actuación y podrá tener establecida la ordenación detallada en estas Normas Urbanísticas Municipales o, en caso contrario, precisará de planeamiento de desarrollo a través de tramitación de un estudio de detalle.

Artículo 21.-**CATEGORÍAS DE SUELO URBANO SEGÚN EL USO Y TIPOLOGÍA EDIFICATORIA**

Asimismo, y de manera paralela, el suelo urbano se califica en diversas ordenanzas de suelo en función de su Uso, Intensidad de Uso y Tipología Edificatoria.

- Edificación Cerrada
- Edificación Abierta
- Merenderos
- Equipamientos
- Espacios Libres Públicos

Artículo 22.-**DERECHOS EN SUELO URBANO**

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano que tengan ordenación detallada, tienen derecho a urbanizar sus parcelas para que alcancen o recuperen la condición de solar y a edificar sus solares, en las condiciones que señale en cada caso la normativa urbanística. En suelo urbano no consolidado, el derecho a urbanizar se limita al de participar en la ejecución de las actuaciones previstas, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento real, resultante de aplicar directamente a la parcela las determinaciones del planeamiento a la superficie bruta de sus parcelas. No obstante, cuando una revisión o modificación del planeamiento incremente dicho aprovechamiento, corresponderá a los propietarios la suma del aprovechamiento original más el 90% del incremento.

En suelo urbano consolidado, los propietarios materializarán su aprovechamiento sobre la superficie neta de sus parcelas o sobre los solares que resulten de una actuación aislada; y en suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, sobre los solares que resulten de una actuación integrada. Cuando no sea posible, serán compensados en la forma que señale el Reglamento de Urbanismo.

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

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano que aún no tenga la ordenación detallada tienen derecho a promover su urbanización presentando al Ayuntamiento un instrumento de planeamiento que establezca su ordenación detallada, tras cuya aprobación se aplicará el régimen de derechos definido en párrafos anteriores y el de deberes definido en el artículo siguiente.

Artículo 23.-**DEBERES Y LIMITACIONES EN SUELO URBANO**

Para ejercer los derechos definidos en el artículo anterior, los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano que cuenten con ordenación detallada deben asumir como carga real la participación en los deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas que se citan a continuación:

- a) Entregar al Ayuntamiento los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas. En suelo urbano consolidado, la entrega se limita a los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento. En suelo urbano no consolidado, se incluirán los terrenos destinados a sistemas generales, así como a la conexión del sector con dichos sistemas generales y a la ampliación o refuerzo de éstos, de forma que se asegure su correcto funcionamiento.

- b) Costear, y en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización para que las parcelas alcancen o recuperen la condición de solar, sin perjuicio del derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus entidades prestadoras, conforme a la legislación sectorial:
 - 1. En suelo urbano consolidado, este deber se limita a las obras precisas para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes.
 - 2. En suelo urbano no consolidado, este deber incluye las obras precisas para conectar el sector con los sistemas generales, así como para la ampliación o refuerzo de éstos, de forma que se asegure su correcto funcionamiento; entre dichas obras se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora y las infraestructuras de transporte público que el planeamiento exija para promover la movilidad sostenible..
- c) Entregar al Ayuntamiento, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior cuando deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.
- d) Garantizar los derechos de realojo y retorno de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual, en las condiciones que se señalen reglamentariamente.
- e) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

Asimismo deben:

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

Los terrenos clasificados como suelo urbano con ordenación detallada no podrán ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta haber alcanzado la condición de solar, salvo que se autorice la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, con las garantías que se determinen reglamentariamente. En los mismos términos se podrá autorizar la ejecución de la urbanización por fases.

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano que aún no tengan ordenación detallada tiene derecho a promover su urbanización, presentando al Ayuntamiento un instrumento de planeamiento que establezca su ordenación detallada tras cuya aprobación se aplicará el régimen anteriormente expuesto.

Artículo 24.- CONDICIÓN DE SOLAR

1. Tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquél, y que cuenten con acceso por vía pavimentada abierta al uso y dominio público y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, así como con aquéllos otros que exija el planeamiento urbanístico, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos. La condición de solar se extinguirá por el cambio de clasificación de los terrenos o por la obsolescencia o inadecuación sobrevenida de la urbanización.

2. Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar cuando se hayan ejecutado y recibido, conforme al planeamiento urbanístico, las obras de urbanización exigibles incluidas las necesarias para la conexión del sector con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o el refuerzo de éstos, en su caso.

Capítulo 4º.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

**Artículo 25.-
DEFINICIÓN DE SUELO URBANIZABLE**

Se clasifican como suelo urbanizable los terrenos que cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

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

Asimismo podrán clasificarse como suelo urbanizable terrenos que, cumpliendo requisitos para ser clasificados como suelo rústico conforme a la legislación sectorial o que deban preservarse de la urbanización, sea conveniente calificar como sistema general de espacios protegidos a efectos de su obtención para el uso público. Estos terrenos no podrán ser urbanizados. Los efectos de la clasificación se limitarán a las actuaciones necesarias para su obtención y en su caso recuperación y adecuación en el marco de la normativa que los proteja.

El suelo urbanizable se agrupará en sectores, en los que la ordenación detallada podrá ser establecida por el planeamiento general o por los instrumentos de ordenación del territorio o ser remitida al planeamiento de desarrollo.

**Artículo 26.-
DERECHOS EN SUELO URBANIZABLE**

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable que tengan ordenación detallada, tienen derecho a urbanizar sus parcelas para que alcancen o recuperen la condición de solar y a edificar sus solares, en las condiciones que señale en cada caso la normativa urbanística. En suelo urbanizable, el derecho a urbanizar se limita al de participar en la ejecución de las actuaciones previstas, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

En suelo urbanizable con ordenación detallada, el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 90% del aprovechamiento medio del sector. No obstante se aplica íntegramente el aprovechamiento medio en sectores incluidos totalmente en ámbitos declarados Bien de Interés Cultural.

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

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable que aún no tenga la ordenación detallada tienen derecho a promover su urbanización presentando al Ayuntamiento un instrumento de planeamiento que establezca su ordenación detallada, tras cuya aprobación se aplicará el régimen de derechos definido en párrafos anteriores y el de deberes definido en el artículo siguiente.

En suelo urbanizable, hasta que no se apruebe el instrumento citado en el párrafo anterior, se aplicará el régimen del suelo rústico común. No obstante, los usos excepcionales citados en la Ley de Urbanismo, sólo podrán autorizarse con carácter provisional, y si, cuando se apruebe la ordenación detallada, resultaran incompatibles con ella, habrán de cesar, con demolición de las obras vinculadas a los mismos y sin indemnización alguna, disponiendo de plazo hasta la entrada en vigor del proyecto de Actuación. La eficacia de la autorización, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por los solicitantes, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad.

Artículo 27.-**DEBERES Y LIMITACIONES EN SUELO URBANIZABLE**

Para ejercer los derechos definidos en el artículo anterior, los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable que cuenten con ordenación detallada deben asumir como carga real la participación en los deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas que se citan a continuación:

- a) Entregar al Ayuntamiento los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas. En suelo urbano consolidado, la entrega se limita a los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento. En suelo urbano no consolidado, se incluirán los terrenos destinados a sistemas generales, así como a la conexión del sector con dichos sistemas generales y a la ampliación o refuerzo de éstos, de forma que se asegure su correcto funcionamiento.
- b) Costear, y en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización para que las parcelas alcancen o recuperen la condición de solar, sin perjuicio del derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus entidades prestadoras, conforme a la legislación sectorial.

En suelo urbanizable, este deber incluye las obras precisas para conectar el sector con los sistemas generales, así como para la ampliación o refuerzo de éstos, de forma que se asegure su correcto funcionamiento; entre dichas obras se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora y las infraestructuras de transporte público que el planeamiento exija para promover la movilidad sostenible..

- c) Entregar al Ayuntamiento, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior cuando deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.
- d) Garantizar los derechos de realojo y retorno de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual, en las condiciones que se señalen reglamentariamente.
- e) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

Asimismo deben:

- a) Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de ejecutar la actuación.
- b) En suelo urbanizable, proceder al reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.
- c) Edificar sus solares en los plazos y condiciones que señale el planeamiento y la licencia urbanística.

Los terrenos clasificados como suelo urbanizable con ordenación detallada no podrán ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta haber alcanzado la condición de solar, salvo que se autorice la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, con las garantías que se determinen reglamentariamente. En los mismos términos se podrá autorizar la ejecución de la urbanización por fases.

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable que aún no tengan ordenación detallada tiene derecho a promover su urbanización, presentando al Ayuntamiento un instrumento de planeamiento que establezca su ordenación detallada tras cuya aprobación se aplicará el régimen anteriormente expuesto.

Capítulo 5º.- RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

**Artículo 28.-
DEFINICIÓN DE SUELO RÚSTICO**

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

- a) Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.
- b) Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiendo incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.
- c) Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.
- d) Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en esta Ley, y los que se determinen reglamentariamente.

**Artículo 29.-
DERECHOS EN SUELO RÚSTICO**

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos a usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

Asimismo, en suelo rústico podrán autorizarse los siguientes usos excepcionales, conforme al artículo 25 de la LUCyL, y a las condiciones que se señalen reglamentariamente, atendiendo a su interés público, a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y a su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial:

- a) Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.
- b) Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
- c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio.
- d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.
- e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada y que no formen núcleo de población.
- f) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

- g) Otros usos que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

Artículo 30.-**DEBERES Y LIMITACIONES EN SUELO RÚSTICO**

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico, además de respetar lo dispuesto en la legislación urbanística respecto de los deberes de uso, conservación y de adaptación al ambiente, tendrán la obligación de cumplir los siguientes deberes:

- a) Realizar o permitir realizar a la Administración competente los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.
- b) Respetar el régimen mínimo de protección que se señale reglamentariamente para cada categoría de suelo, así como las de más condiciones que imponga la normativa sectorial o el planeamiento urbanístico, según las características específicas de cada uso y cada terreno.

En suelo rústico están prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendidas como división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos, que conlleven derecho de utilización exclusiva, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente. A tal efecto, en los supuestos en los que la legislación agraria permite divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen establecido en esta Ley para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

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

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

Artículo 31.-**AUTORIZACIÓN DE USO EN SUELO RÚSTICO**

Los usos excepcionales en suelo rústico relacionados en el art. 29 de estas Normas Urbanísticas Municipales se adscribirán reglamentariamente para cada categoría de suelo a alguno de los siguientes regímenes:

- a) Usos permitidos: los compatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico; estos usos no precisan una autorización expresa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística y de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.
- b) Usos sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística: aquéllos para los que deban valorarse en cada caso las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan.
- c) Usos prohibidos: los incompatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico y, en todo caso, los que impliquen un riesgo relevante de erosión o deterioro ambiental.

El procedimiento para la autorización de los usos excepcionales en suelo rústico se integrará en el regulado en el art. 99 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León para la obtención de las licencias urbanísticas, con las particularidades que se señalen reglamentariamente.

Para que puedan ser autorizados por el procedimiento regulado en el número anterior, los promotores de usos excepcionales en suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, y las que en su desarrollo señale el planeamiento urbanístico para asegurar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos:

- a) Respetar la superficie mínima de parcela, la ocupación máxima de parcela, y las distancias mínimas al dominio público, a las parcelas colindantes y a otros hitos geográficos.
- b) Resolver la dotación de los servicios que precise, así como las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.
- c) Vincular el terreno al uso una vez autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad esa vinculación, así como su condición de indivisible en los supuestos que reglamentariamente se determine, y las limitaciones impuestas por la autorización.

Artículo 32.-**CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN EN SUELO RÚSTICO**

A los efectos de evitar la creación de núcleo de población, de acuerdo con la Ley del Suelo, se estiman como condiciones objetivas que posibilitan dicha creación, la existencia de tres viviendas que puedan incluirse en un círculo trazado con centro en la edificación para la cual se pide licencia, con radio 250 metros.

A tales efectos se entenderá cualquier construcción destinada a vivienda o alojamiento tanto de uso temporal como habitual, incluso las mal llamadas "bodegas" o "refugios", que son pequeñas viviendas o alojamientos de temporada y fin de semana.

Capítulo 6º.- PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS

Artículo 33.-**PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS**

El instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos señalará los plazos para el cumplimiento de los deberes. En su defecto, el plazo será de ocho años desde la aprobación definitiva del instrumento.

En caso de incumplimiento de los plazos, si concurren causas justificadas no imputables al propietario, el Ayuntamiento concederá una prórroga de duración no superior al plazo incumplido. Si la prórroga no se concede, o si transcurrida se mantiene el incumplimiento, el Ayuntamiento podrá acordar la venta forzosa de los terrenos o su expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad. En tanto no se notifique la incoación del correspondiente procedimiento, los propietarios podrán iniciar o proseguir el ejercicio de sus derechos.

Cuando el incumplimiento de deberes urbanísticos lesione o amenace intereses de carácter supramunicipal, si el Ayuntamiento no ejercitara las potestades previstas en el número anterior en el plazo de un año desde la fecha de incumplimiento, la Administración de la Comunidad Autónoma podrá subrogarse en el ejercicio de dichas potestades durante el año siguiente a la citada fecha, previo apercibimiento al Ayuntamiento.

Capítulo 7º.- PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

**Artículo 34.-
PARCELACIONES**

Se considerará 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. Se considerará ilegal a efectos urbanísticos toda parcelación que sea contraria a lo establecido en estas Normas Urbanísticas Municipales o que infrinja lo dispuesto en la Legislación urbanística vigente.

**Artículo 35.-
DOCUMENTACIÓN**

Toda parcelación quedará sujeta a licencia del Ayuntamiento.

Requerirá la redacción de un proyecto técnico en que se hagan constar los siguientes extremos:

- Descripción gráfica y literal de la finca original u originales..
- Descripción gráfica y literal de las fincas resultantes.
- Justificación urbanística de la operación propuesta.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.

**Artículo 36.-
REPARCELACIONES**

Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos y cargas.

Estas operaciones urbanísticas estarán sujetas a la legislación urbanística vigente y al planeamiento aprobado.

TITULO TERCERO.- DESARROLLO, GESTION Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**Capítulo 1º.- LICENCIAS****Artículo 37.-****ACTOS SUJETOS A LICENCIA**

Están sujetos a previa licencia municipal todos los supuestos recogidos en el artículo 97 de la LUCyL, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los actos de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales, y al menos los siguientes:

- a) Construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- b) Ampliación de construcciones e instalaciones de todas clases.
- c) Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.
- d) Modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones.
- e) Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
- f) Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
- g) Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.
- h) Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
- i) Desmontes, excavaciones y movimientos de tierra en general.
- j) Cambio de uso de construcciones e instalaciones.
- k) Cerramientos y vallados.
- l) Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.
- m) Vallas y carteles publicitarios visibles de la vía pública.
- n) Construcciones e instalaciones móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.
- ñ) Otros usos del suelo que al efecto señale el planeamiento urbanístico.

No obstante, no requerirán licencia urbanística municipal:

- a) Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.
- b) Los actos amparados por órdenes de ejecución.
- c) Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.

Las órdenes de ejecución y los acuerdos municipales a los que hace referencia el apartado anterior tendrán el mismo alcance que los actos de otorgamiento de licencia urbanística.

Quedan exentos de licencia municipal los movimientos de tierras realizados por la Consejería de Medio Ambiente en ejecución de labores propias de la gestión técnica de los Montes de Utilidad Pública y Contratados, tales como construcción de pistas o repoblaciones forestales, sin perjuicio de su sometimiento a los procesos de Evaluación de Impacto Ambiental en los términos previstos en el Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de junio modificado por el Real Decreto-Ley 1/2000 de 18 de mayo de Castilla y León.

Quedan exentos de licencia municipal los cerramientos realizados por la Consejería de Medio Ambiente en ejecución de labores propias de la gestión técnica de los Montes de Utilidad Pública y Contratados, tales como aquéllos vinculados a repoblaciones forestales, zonas en regeneración o a aprovechamientos silvopastorales, sin perjuicio de su sometimiento a los procesos de Evaluación de Impacto Ambiental en los términos previstos en el Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de junio modificado por el Real Decreto-Ley 1/2000 de 18 de mayo de Castilla y León.

**Artículo 38.-
RÉGIMEN**

Las licencias urbanísticas se otorgarán conforme a lo dispuesto en la legislación y en el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución, siempre que ésta se produzca dentro del plazo reglamentariamente establecido.

Las licencias urbanísticas se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, salvo que afecten al dominio público o suelos patrimoniales.

El otorgamiento o la denegación de las licencias urbanísticas deberán ser adecuadamente motivados, indicando las normas que los justifiquen. En particular el Ayuntamiento, en ejercicio de su potestad de defensa de los bienes públicos, denegará las licencias urbanísticas cuyo otorgamiento produzca la ocupación ilegal del dominio público.

**Artículo 39.-
COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO**

1.- Además de lo dispuesto en materia de competencia y procedimiento por la legislación de régimen local, las licencias urbanísticas se otorgarán conforme a las siguientes reglas:

- a) Las solicitudes se acompañarán de la documentación necesaria para valorarlas, que se determinará reglamentariamente.
- b) Los servicios jurídicos y técnicos municipales, o en su defecto de la Diputación Provincial, emitirán informe sobre la conformidad de la solicitud a la legislación y al planeamiento aplicables.
- c) Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación del Estado establezca un procedimiento diferente.
- d) Cuando además de licencia urbanística se requiera licencia de actividad, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas. La propuesta de resolución de la licencia de actividad tendrá prioridad, por lo que si procediera denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si procediera otorgar la licencia de actividad, se pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria.
- e) Cuando la licencia urbanística imponga condiciones especiales que hayan de cumplirse en la finca a la que afectan, podrán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

2. El Reglamento de Urbanismo determina los plazos de resolución de las solicitudes de licencia, sin perjuicio de la interrupción de dichos plazos en los siguientes supuestos:

- a) Requerimiento municipal para la subsanación de deficiencias en la solicitud.
- b) Períodos preceptivos de información pública e informe de otras Administraciones públicas.
- c) Suspensión de licencias.

3. Transcurridos los plazos señalados en el número anterior sin que se haya resuelto la solicitud, podrá entenderse otorgada la licencia conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, excepto cuando el acto solicitado afecte a elementos catalogados o protegidos o al dominio público. No obstante, en ningún caso podrán entenderse otorgadas por silencio administrativo licencias contrarias o disconformes con la legislación o con el planeamiento urbanístico.

4. Será requisito imprescindible en todas las obras de urbanización y edificación disponer a pie de obra de copia autorizada de la licencia urbanística, o en su caso de documentación acreditativa de su obtención por silencio administrativo.

5. El Ayuntamiento podrá acordar el establecimiento de fianzas que garanticen la adecuación de la obra ejecutada a la licencia concedida, así como los daños producidos en la vía pública o predios colindantes.

Artículo 40.-

TERRENOS SIN LA CONDICIÓN DE SOLAR

Cuando se pretenda edificar en terrenos que no tengan la condición de solar el solicitante deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) En la solicitud de licencia deberá comprometerse expresamente a la urbanización y edificación simultánea, así como a inscribir las cesiones viales, plazas, parques y jardines de dominio público y en su caso los espacios para dotaciones públicas en el Registro de la Propiedad.
- b) En la solicitud se comprometerá a no utilizar la edificación hasta tanto no estén incluidas las obras de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se realicen para todo o parte del edificio y terrenos.
- c) El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten de fachadas del terreno sino a todas las infraestructuras necesarias para que pueda dotarse al edificio de los servicios públicos para su consideración de solar, realizadas hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

Artículo 41.-

LICENCIAS SEGÚN LA CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO

1.- Licencias en suelo urbano consolidado

En este tipo de suelo cabe diferenciar entre los suelos que constituyen actuaciones asistemáticas en suelo urbano, es decir, aquellos suelos de licencia directa, de aquellas actuaciones sistemáticas o suelos incluidos en unidades integradas como áreas de actuación aislada, en los que será preciso con carácter previo, la aprobación del proyecto de actuación correspondiente a las obligaciones señaladas en estas Normas Urbanísticas Municipales para el Área, la equidistribución de beneficios y cargas, en la mayor parte de los casos como consecuencia de la cesión de terreno destinado a viario.

Para todas las categorías de este suelo, para su concesión deberá verificarse el cumplimiento, tanto de las condiciones exigidas en el planeamiento como de las condiciones de solar señaladas en el artículo precedente.

Para autorizar la edificación en terrenos que no tengan la condición de solar, será preciso que el peticionario cumpla las condiciones del artículo 40 así como prestar fianza en cuantía equivalente al 100% de las obras de urbanización y establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea comportará la caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado.

2.- Licencias en suelo urbano no consolidado

Para poder autorizar una edificación en suelo urbano no consolidado, se requiere la aprobación definitiva del Estudio de Detalle que establece la ordenación detallada de la Unidad, así como del Proyecto de Actuación.

Una vez ejecutada la urbanización, las licencias se concederán como en suelo urbano consolidado.

3.- Licencias en suelo urbanizable

Para poder autorizar una edificación en suelo urbanizable, se requiere la aprobación definitiva del Plan Parcial que establece la ordenación detallada del Sector, así como del Proyecto de Actuación.

Una vez ejecutada la urbanización, las licencias se concederán como en suelo urbano consolidado.

3.- Licencias en suelo rústico

Quedan reguladas en el artículo 54 de estas Normas Urbanísticas Municipales.

Artículo 42.-

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

El Ayuntamiento podrá conceder directamente licencia cuando el terreno tenga la condición de solar por contar con la calificación especificada en las presentes Normas sin otro requisito que la presentación del Proyecto correspondiente, ajustado a la normativa urbanística que le afecte, para ser sometido al procedimiento señalado en el párrafo anterior.

En los demás casos, ésto es, cuando el predio de que se trate teniendo o no la condición de solar necesite la previa redacción de un Estudio de Detalle, será necesaria la previa redacción y aprobación de éste para la concesión de la licencia.

Para el otorgamiento de licencias de obra, será precisa la presentación de proyecto técnico redactado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional.

Será suficiente la presentación de un proyecto básico, pero antes del inicio de las obras deberá estar aprobado el proyecto de ejecución.

En los casos de licencias ambientales, se presentará proyecto ambiental en el que se describa la actividad a desarrollar con el contenido técnico suficiente para poder ser evaluado y, en su caso, autorizado.

Será obligatoria la presentación de proyecto técnico para la concesión de licencia de obras cuando se trate de la construcción de edificaciones de nueva planta o de la ampliación de las existentes, cualquiera que sea su dimensión e importancia, ya sea sobre o bajo rasante.

Asimismo, deberá presentarse proyecto técnico para la reforma de edificios o locales, cuando las obras afecten a la estructura o a los elementos resistentes de los mismos, o de manera sustancial a la configuración arquitectónica de los mismos (fachadas o cubiertas).

**Artículo 43.-
EFECTOS**

La concesión de licencia urbanística de conformidad con lo dispuesto en la legislación y en el planeamiento urbanístico producirá, además de los efectos:

- a) El solicitante quedará legitimado para realizar los actos de uso del suelo solicitados, en las condiciones establecidas en la legislación, en el planeamiento y en la propia licencia.
- b) Las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y demás servicios urbanos no podrán contratar sus respectivos servicios sin la acreditación de la licencia urbanística correspondiente.
- c) Si a la entrada en vigor de una modificación o revisión del planeamiento urbanístico se hubiera obtenido licencia urbanística, pero aún no se hubiera iniciado la realización de los actos que ampare, se declarará extinguida su eficacia en cuanto sea disconforme con las nuevas determinaciones, previa tramitación de procedimiento en el que se fijará la indemnización por la reducción o extinción de aprovechamiento, en su caso, así como por los perjuicios que justificadamente se acrediten conforme a la legislación sobre expropiación forzosa; si se hubiera iniciado la ejecución de los actos amparados por la licencia, el Ayuntamiento podrá modificarla o revocarla, fijándose la indemnización de igual forma.

A efectos de la aplicación del artículo 19.1 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo se entiende que las autorizaciones administrativas exigibles son, según los casos, las licencias urbanísticas citadas en los apartados a, b y d del artículo 37 de estas Normas Urbanísticas Municipales.

**Artículo 44.-
PLAZOS DE EJERCICIO Y CADUCIDAD**

Los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística deberán realizarse dentro de los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización señalados en el párrafo siguiente y en la licencia, o en su defecto, en los plazos que se determinen reglamentariamente. Del mismo modo se establecerán el régimen de prórrogas aplicable y los supuestos de interrupción de los plazos.

Se establecen los siguientes plazos:

- | | |
|---------------------------------|---|
| - Plazo máximo de inicio: | 6 meses desde la concesión de la licencia. |
| - Plazo máximo de interrupción: | 6 meses desde la paralización. |
| - Plazo máximo de finalización: | 18 meses desde la concesión de la licencia. |

Incumplidos los plazos señalados en el artículo anterior se iniciará expediente de caducidad de la licencia urbanística y de la extinción de sus efectos. En tanto no se notifique a los afectados la incoación del mismo, podrán continuar la realización de los actos de uso del suelo para los que fue concedida la licencia.

Una vez notificada la caducidad de la licencia, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo para los que fue concedida, será preciso solicitar y obtener una nueva licencia. En tanto ésta no sea concedida, no se podrán realizar más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de lo ya realizado.

Si no se solicita nueva licencia antes de seis meses desde la notificación de caducidad de la anterior, o en su caso desde el levantamiento de la suspensión de licencias, e igualmente si solicitada nueva licencia, hubiera de ser denegada, el Ayuntamiento podrá acordar la sujeción de los terrenos y obras realizadas al régimen de venta forzosa.

Artículo 45.-**LIMITACIONES A LAS LICENCIAS DE PARCELACIÓN**

1. Serán en todo caso indivisibles, y por tanto no se podrán conceder licencias urbanísticas para su segregación, división o parcelación:
 - a) Las parcelas de superficie igual o inferior a la mínima establecida en el planeamiento urbanístico, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos con ellos y formar una nueva finca.
 - b) Las parcelas de superficie inferior al doble de la mínima establecida en el planeamiento urbanístico, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.
 - c) Las parcelas 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 edificara 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.
2. En suelo rústico, cuando el planeamiento no señale una parcela mínima, lo dispuesto en los apartados a) y b) del número anterior se aplicará en relación a la unidad mínima de cultivo
3. No se podrán conceder licencias de segregación, división o parcelación que tengan por objeto manifiesto o implícito una parcelación urbanística, según se define en el art. 34 de estas Normas:
 - a) En suelo rústico, en ningún caso.
 - b) En suelo urbano y urbanizable, en tanto no se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos.
4. En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar los lotes resultantes de parcelaciones o reparcelaciones efectuadas con infracción de lo dispuesto en este artículo.

Artículo 46.-**SUPUESTOS DE INTERÉS GENERAL**

1. En casos excepcionales y justificados en razones de interés general, el Ayuntamiento podrá conceder licencia urbanística para la implantación de usos industriales o de servicios, previamente al cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos, siempre que:
 - a) Esté aprobado el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos.
 - b) El uso propuesto sea el previsto en el planeamiento urbanístico.
 - c) El promotor haya presentado en el Ayuntamiento compromiso del íntegro cumplimiento de los deberes urbanísticos, garantizado conforme a lo previsto en el art. 96 de la LUCyL.
2. Las licencias otorgadas conforme a este artículo deberán fundamentar expresamente el supuesto de interés general que las justifique, y las condiciones especiales que incluyan se harán constar en el Registro de la Propiedad

Artículo 47.-**ÓRDENES DE EJECUCIÓN**

1. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución que obligarán a los propietarios de bienes inmuebles a realizar:
 - a) Las obras necesarias para conservar o reponer en los bienes inmuebles las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación.
 - b) Las obras necesarias para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones del ambiente, tales como la conservación y reforma de fachadas o espacios visibles desde las vías públicas, la limpieza y vallado de solares, la retirada de carteles u otros elementos impropios de los inmuebles, o la eliminación de construcciones e instalaciones que impliquen un riesgo de deterioro del medio ambiente, el patrimonio natural y cultural o el paisaje.
2. Las órdenes de ejecución deberán detallar con precisión las obras a ejecutar y el plazo para realizarlas; durante dicho plazo, los propietarios podrán proponer alternativas técnicas, instar razonadamente una prórroga, así como solicitar las ayudas económicas a las que tenga derecho.
3. Las obras señaladas en una orden de ejecución se realizarán a costa de los propietarios hasta el límite del deber legal de conservación y con cargo al presupuesto municipal en lo que excedan del mismo.
4. El incumplimiento de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para proceder a su ejecución subsidiaria, o para imponer multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, en ambos casos hasta el límite citado en el número anterior.

Artículo 48**DECLARACIÓN DE RUINA**

1. El Ayuntamiento declarará la ruina total o parcial de un inmueble, cuando el coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, conforme al artículo 12 de estas Normas, exceda del límite del deber legal de conservación establecido en el mismo artículo, o cuando las obras necesarias para la seguridad de las personas y la estabilidad de la edificación no puedan autorizarse por estar declarado el inmueble fuera de ordenación.
2. La declaración de ruina se producirá de oficio o a instancia de cualquier interesado, previa tramitación de procedimiento con audiencia al propietario, a los ocupantes y a los demás titulares de derechos, así como a la Administración competente en materia de defensa del Patrimonio Histórico.
3. La declaración de ruina detallará las medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceras personas, y los plazos para la rehabilitación o demolición del inmueble, salvo que se trate de un inmueble declarado como Monumento o de otros elementos catalogados por el planeamiento, en cuyo caso sólo procederán obras de conservación o rehabilitación.
4. En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en ella, o bien resolver la sujeción del inmueble al régimen de venta forzosa o sustitución forzosa,, salvo si la demora implicase peligro, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en el artículo siguiente.
5. Para todos los casos de derribo de edificios en suelo urbano, se condiciona tal actuación al correspondiente vallado de la finca conforme a las alineaciones principales señaladas en el planeamiento general, así como a dejar en las debidas condiciones de seguridad, funcionalidad y estética, las construcciones vecinas que con motivo del derribo hayan podido quedar afectadas en tales sentidos.

6. En cumplimiento del artículo 40 de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León, si a pesar de lo establecido en los artículos 24 y 32 del citado texto legal, llegase a iniciarse procedimiento de declaración de ruina de algún inmueble declarado Bien de Interés Cultural, la Consejería competente en materia de cultura estará legitimada para intervenir como interesado en dicho expediente, debiéndole ser notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten.

En ningún caso podrá procederse a la demolición sin autorización de la Consejería competente en materia de cultura. Si el inmueble estuviera declarado con las categorías de monumento o jardín histórico, la resolución por la que se declare la ruina sólo podrá disponer la ejecución de las obras necesarias para su conservación o rehabilitación, previo informe de la Consejería competente en materia de cultura.

7. La situación de ruina producida por incumplimiento de los deberes de conservación establecidos en esta Ley conllevará la reposición, a cargo del titular de la propiedad, del bien a su estado primigenio.
8. En el supuesto de que la situación del inmueble conlleve peligro inminente de daños a personas, la entidad que incoase expediente de ruina habrá de tomar las medidas oportunas para evitar dichos daños, adoptando las medidas necesarias para garantizar el mantenimiento de las características y elementos singulares del edificio. Dichas medidas no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias, y se atenderán a los términos previstos en la resolución de la Consejería competente en materia de cultura.
9. De acuerdo al artículo 88 del Reglamento de Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, el órgano competente para incoar un expediente de declaración de ruina que afecte a bienes inmuebles declarados de Interés Cultural o sujetos a un expediente incoado de declaración de Bien de Interés Cultural, notificará a la Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural la iniciación del procedimiento así como las resoluciones que en el mismo se adopten, debiendo adjuntar en cada caso copia de los informes técnicos que obren en el expediente.
10. La Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural se tendrá por personada en el expediente de declaración de ruina a partir de la notificación de su apertura, pudiendo como parte interesada alegar lo que estime oportuno en cualquier momento del procedimiento.
11. La resolución que declare en ruina un inmueble de Interés Cultural declarado con la categoría de Monumento o Jardín Histórico sólo podrá disponer la ejecución de las obras necesarias para su conservación o rehabilitación previo informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
12. En el supuesto de que la situación del inmueble incoado o declarado Bien de Interés Cultural, conlleve peligro inminente de daños a personas, el órgano competente para la declaración de ruina deberá comunicar inmediatamente la situación de ruina al Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León, el cual, previo informe técnico, dictará resolución que contenga las medidas necesarias para garantizar el mantenimiento de las características y elementos singulares del inmueble. Dichas medidas no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias y se atenderán a los términos previstos en la resolución que se dicte.
13. De acuerdo al artículo 89 del Reglamento de Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León En ningún caso podrá ordenarse la demolición de un inmueble incoado o declarado Bien de Interés Cultural, con la categoría de Monumento o Jardín Histórico.
14. La demolición de inmuebles situados en Bienes de Interés Cultural declarados con la categoría de Conjunto Histórico, Sitio Histórico, Zona Arqueológica, Conjunto Etnológico o Vía Histórica, requerirá autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
15. A la petición de autorización se acompañará un proyecto de sustitución que habrá de tener en cuenta la conservación, armonía y enriquecimiento de los valores del conjunto o el entorno protegido y cuyo contenido deberá ajustarse a lo establecido en los artículos 38.1c y 42.4 de la Ley 12/2002, de 11 de julio.

En todo caso las sustituciones de inmuebles en conjuntos históricos se considerarán excepcionales y sólo podrán realizarse en la medida que contribuyan a la conservación general del carácter del Conjunto.

**Artículo 49.-
RUINA INMINENTE**

1. Cuando la amenaza de ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad de un inmueble afectado por declaración de Bien de Interés Cultural, el Ayuntamiento podrá ordenar el inmediato desalojo y apuntalamiento del inmueble, y las demás medidas necesarias para evitar daños a las personas y a los bienes públicos; entre ellas sólo se incluirá la demolición parcial cuando sea imprescindible, y en ningún caso cuando afecte a un inmueble declarado Monumento.
2. El Ayuntamiento será responsable de las consecuencias de las medidas citadas en el número anterior, sin que ello exima al propietario de su responsabilidad en la conservación del inmueble, incluida la obligación de costear los gastos realizados por el Ayuntamiento, hasta el límite del deber legal de conservación.

**Artículo 50.-
VENTA FORZOSA Y SUSTITUCIÓN FORZOSA**

El Ayuntamiento podrá acordar la aplicación de los regímenes de venta forzosa o sustitución forzosa a terrenos u otros bienes inmuebles cuando se superen los plazos señalados en los instrumentos de planeamiento y gestión, licencias o declaraciones de ruina, o las prórrogas concedidas respecto de cualquiera de ellos.

El procedimiento se ajustará al artículo 109 de la LUCyL.

**Artículo 51.-
OBRAS MENORES**

Se consideran obras menores aquéllas que, sin variar la estructura ni el uso del edificio, atiendan las condiciones higiénicas de conservación y estética del edificio, como las que tienen por objeto reponer algún elemento constructivo deteriorado, las de decoración interior y las de revestidos y pintura de las fachadas.

En el caso de las obras menores no es necesario acompañar proyecto a la solicitud por parte del propietario, pero sí una descripción detallada de la obra, de su finalidad, de los materiales a emplear y de los colores, si se trata de fachadas, sin perjuicio de los gráficos necesarios para su comprobación que deberán ser acotados.

Los plazos de ejercicio de una licencia de obra menor serán como máximo de 6 meses desde la concesión de la licencia.

Los efectos y su caducidad se regirán según lo señalado para obras mayores.

**Artículo 52.-
CONSULTA URBANÍSTICA**

1. Toda persona física o jurídica tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a un terreno concreto, o bien al sector, unidad de actuación o ámbito de planeamiento o gestión urbanística equivalente en que se encuentre incluido.

2. Esta información deberá facilitarse por el Ayuntamiento en el plazo de dos meses desde que se presente la solicitud en el registro municipal, mediante certificación que expresará al menos:
 - a) Los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos aplicables, indicando si alguno de ellos está en revisión o modificación y, en tal caso, si se ha acordado la suspensión de licencias.
 - b) La clasificación del suelo y las demás determinaciones urbanísticas significativas, en especial las referidas a sus posibilidades de urbanización y edificación.
 - c) Si el terreno tiene condición de solar y, en caso negativo, qué actuaciones urbanísticas son necesarias para alcanzarla, en particular en cuanto a los deberes urbanísticos exigibles.
3. Cuando el Municipio carezca de los medios necesarios para proporcionar el servicio de consulta urbanística, la obligación de facilitarlo corresponderá a la Diputación Provincial.
4. Las certificaciones reguladas en este artículo mantendrán su eficacia mientras sigan en vigor las determinaciones del planeamiento urbanístico conforme a las cuales se elaboraron, y como máximo hasta pasado un año desde su emisión.

**Artículo 53.-
CÉDULA URBANÍSTICA**

A fin de facilitar el servicio de consulta urbanística regulado en el artículo anterior, el Ayuntamiento podrá crear mediante ordenanza la Cédula Urbanística, documento normalizado acreditativo de las circunstancias urbanísticas de cada terreno, y que incluirá, al menos, las señaladas en el artículo anterior. La ordenanza por la que se regule la Cédula Urbanística determinará su plazo de validez, y podrá disponer su exigibilidad para la concesión de las licencias urbanísticas.

**Artículo 54.-
LICENCIAS EN SUELO RÚSTICO**

Las solicitudes de licencias en Suelo Rústico se tramitarán por el Ayuntamiento de acuerdo con lo establecido en el Artículo 25 de la LUCyL y el RUCyL que la desarrolla.

1. Los usos excepcionales en suelo rústico relacionados en el Artículo 23.2 se adscribirán reglamentariamente para cada categoría de suelo rústico a alguno de los siguientes regímenes:
 - a) Usos permitidos: los compatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico; estos usos no precisan una autorización expresa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística y de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.
 - b) Usos sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística: aquéllos para los que deban valorarse en cada caso las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan.
 - c) Usos prohibidos: los incompatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico y, en todo caso, los que impliquen un riesgo relevante de erosión o deterioro ambiental.
2. El procedimiento para la autorización de los usos excepcionales en suelo rústico se integrará en el regulado en el Artículo 99 de la citada ley, para la obtención de las licencias urbanísticas, con las particularidades que se señalen reglamentariamente.

3. Para que puedan ser autorizados por el procedimiento regulado en el número anterior, los promotores de usos excepcionales en suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, y las que en su desarrollo señale el planeamiento urbanístico para asegurar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos:
- a) Respetar la superficie mínima de parcela, la ocupación máxima de parcela, y las distancias mínimas al dominio público, a las parcelas colindantes y a otros hitos geográficos.
 - b) Resolver la dotación de los servicios que precise, así como las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.
 - c) Vincular el terreno al uso autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad esa vinculación, así como su condición de indivisible en los supuestos que reglamentariamente se determine, y las limitaciones impuestas por la autorización.

Capítulo 2º.- DISCIPLINA URBANÍSTICA

**Artículo 55.-
CUMPLIMIENTO**

En el aspecto de disciplina la Administración municipal y los demás órganos urbanísticos o con competencias en materia urbanística velarán por el cumplimiento de estas Normas Urbanísticas Municipales y del planeamiento ejerciendo las potestades que a cada uno incumben.

Se adoptarán como medidas para protección de la legalidad, la de suspensión de actos o de obras, la de invalidez de los actos contrarios a estas Normas Urbanísticas Municipales, la imposición de sanciones y la de responsabilidad patrimonial de acuerdo con la Ley.

**Artículo 56.-
VULNERACIÓN**

La vulneración de lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas Municipales tendrá la consideración de infracción urbanística y llevará consigo la invalidez del acto contrario a las Normas Urbanísticas Municipales, la imposición de sanciones y la responsabilidad patrimonial, si de la infracción derivase daño o perjuicio de acuerdo con la Legislación urbanística aplicable y la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

**Artículo 57.-
COMPETENCIAS**

1. Corresponden al Ayuntamiento de Santo Domingo de Silos las siguientes competencias de protección de la legalidad urbanística en su término municipal:
 - a) La inspección urbanística.
 - b) La adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad urbanística.
 - c) La imposición de sanciones a las infracciones urbanísticas.
2. Cuando el Ayuntamiento no ejerza dichas competencias conforme a lo dispuesto en este capítulo, las mismas corresponderán a la Diputación Provincial, que podrá ejercerlas directamente o bien aportando los medios técnicos y económicos de los que careciera el Ayuntamiento.
3. La Administración de la Comunidad Autónoma ejercerá competencias de protección de la legalidad urbanística en cuanto afecte a intereses supramunicipales, en especial en cuanto a las parcelaciones urbanísticas y demás usos del suelo rústico prohibidos o sujetos a autorización.

**Artículo 58.-
INSPECCIÓN URBANÍSTICA**

1. Son competencias de inspección urbanística la investigación y comprobación del cumplimiento de la legislación y el planeamiento urbanísticos, y la propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas de protección y en su caso de restauración de la legalidad urbanística, así como de incoación de expedientes sancionadores por infracción urbanística.
2. La Administración competente para la inspección urbanística está autorizada para recabar la exhibición de la documentación urbanística obrante en poder de los particulares y organismos públicos y privados, y para entrar y permanecer en fincas, construcciones e instalaciones, excepto cuando se trate de domicilios, en cuyo caso se requerirá autorización judicial.

3. Las actas y diligencias que se extiendan en ejercicio de las competencias de inspección urbanística tendrán naturaleza de documentos públicos y constituirán prueba de los hechos que motiven su formalización, salvo que se acredite lo contrario.

Artículo 59.-**PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD FRENTE A ACTOS EN EJECUCIÓN**

1. Cuando se esté ejecutando algún acto que requiera licencia urbanística, sin que haya sido otorgada dicha licencia o en su caso una orden de ejecución, o bien sin respetar las condiciones de la licencia u orden, el Ayuntamiento dispondrá:
 - a) La paralización de los actos en ejecución, con carácter inmediatamente ejecutivo.
 - b) La incoación de procedimiento sancionador de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad.
2. Los acuerdos señalados en el número anterior se notificarán al promotor de los actos o a sus causahabientes, y en su caso al constructor, al técnico director de las obras y al propietario de los terrenos, cuando no coincidan con el primero.
3. Cuando se acuerde la paralización de actos en ejecución, su promotor deberá retirar los materiales y maquinaria preparados para ser utilizados, antes de cinco días desde la notificación del acuerdo. Si transcurrido el plazo no se hubieran cumplido tales obligaciones, así como cuando no se hubiera procedido a la propia paralización de los actos, el Ayuntamiento adoptará las siguientes medidas cautelares para garantizar la total interrupción de los actos en ejecución:
 - a) Precintar las instalaciones y retirar los materiales y maquinaria que se consideren necesarios, a costa del promotor.
 - b) Ordenar a las empresas correspondientes la suspensión del suministro de agua, energía y telefonía a los terrenos, que deberá mantenerse desde que se cumplan cinco días de la recepción de la orden, hasta que se les notifique el otorgamiento de la licencia urbanística, en su caso.

Artículo 60.-**PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD FRENTE A ACTOS CONCLUIDOS**

1. Cuando haya concluido la ejecución de algún acto que requiera licencia urbanística, sin que haya sido otorgada dicha licencia o en su caso una orden de ejecución, o bien sin respetar las condiciones de la licencia u orden, el Ayuntamiento dispondrá la incoación de procedimiento sancionador de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad, lo que se notificará al promotor de los actos o a sus causahabientes, y en su caso al constructor, al técnico director de las obras y al propietario de los terrenos, cuando no coincidan con el primero.
2. Las medidas señaladas en el número anterior se adoptarán dentro del plazo de prescripción establecido en el Artículo 70 de estas Normas. A tal efecto los actos se entenderán concluidos desde el momento en que los terrenos o las construcciones o instalaciones ejecutadas queden dispuestos para su destino sin necesidad de ninguna actuación material posterior.

Artículo 61.-**INFRACCIONES URBANÍSTICAS**

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en la legislación urbanística o en el planeamiento urbanístico, tipificadas y sancionadas en este capítulo conforme a la siguiente calificación:
 - a) Constituyen infracciones urbanísticas muy graves la demolición de inmuebles catalogados en el planeamiento urbanístico, y además las acciones calificadas como infracción grave en el apartado siguiente, cuando se realicen sobre bienes de dominio público, terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas o suelo rústico con protección.
 - b) Constituyen infracciones urbanísticas graves:
 - 1º La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.
 - 2º La realización de parcelaciones urbanísticas y obras de urbanización antes de la aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos exigibles.
 - 3º La realización de construcciones o instalaciones que vulneren lo establecido en la legislación del suelo o en el planeamiento en materia de uso del suelo, aprovechamiento, densidad y altura, volumen y situación de las construcciones e instalaciones, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido o del riesgo creado.
 - 4º El incumplimiento de los compromisos suscritos por el urbanizador para la ejecución del Proyecto de Actuación, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño causado.
 - c) Constituyen infracciones urbanísticas leves las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en la legislación vigente o en el planeamiento urbanístico y que no puedan ser calificadas como muy graves o graves, y además las siguientes:
 - 1º La realización de actos que requieran licencia urbanística en ausencia de la misma o de orden de ejecución, cuando sean conformes con lo establecido en la legislación y en el planeamiento urbanístico.
 - 2º Las acciones u omisiones que impidan o dificulten la inspección urbanística.
 - 3º El incumplimiento de las órdenes de paralización de actos en ejecución.
 - 4º El incumplimiento de las normas sobre publicidad privada en materia de urbanismo.
2. Toda infracción urbanística conllevará la imposición de sanciones a sus responsables, y asimismo la obligación para éstos de adoptar las medidas necesarias para restaurar la legalidad urbanística, así como resarcir los daños e indemnizar los perjuicios que la infracción cause.

**Artículo 62.-
RESPONSABLES**

1. En los actos de uso del suelo que se ejecuten sin licencia urbanística ni orden de ejecución o sin respetar sus condiciones, serán responsables el propietario de los terrenos, el promotor y, en su caso, el constructor, los técnicos que dirijan las obras y las empresas suministradoras de servicios, cuando incumplan las obligaciones establecidas en el Artículo 63 de estas Normas y el 114 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León; y además:
 - a) En las infracciones urbanísticas graves o muy graves amparadas por licencia urbanística u orden de ejecución, serán también responsables el Alcalde que la hubiera otorgado y los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento, cuando los informes previos exigibles no existieran o fueran desfavorables en razón de la infracción; o bien, si dichos informes fueran favorables, los técnicos que los suscribieron.
 - b) En las parcelaciones urbanísticas ilegales serán también responsables los propietarios iniciales de los terrenos y los agentes que ejerzan como intermediarios.
2. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de protección y restauración de la legalidad y de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros que procedan.
3. Quienes sufran daños o perjuicios a consecuencia de una infracción urbanística, podrán exigir de cualquiera de los responsables su resarcimiento e indemnización, con carácter solidario.

**Artículo 63.-
SANCIONES**

1. Las infracciones urbanísticas se sancionarán de la siguiente forma:
 - a) Las muy graves, con multa de 300.001 euros a 3.000.000 euros.
 - b) Las graves, con multa de 10.001 euros a 300.000 euros.
 - c) Las leves, con multa de 1.000 euros a 10.000 euros.
2. La sanción habrá de ser proporcionada a la gravedad de los hechos constitutivos de infracción, conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo. A tal efecto:
 - a) Se considerarán como circunstancias agravantes el incumplimiento de los requerimientos de paralización y legalización, así como la reincidencia en la infracción.
 - b) Se considerarán como circunstancias atenuantes la ejecución de obras que hayan reparado o disminuido el daño causado antes de la incoación del procedimiento sancionador.
 - c) Se considerarán como circunstancias agravantes o atenuantes, según el caso, la magnitud física de la infracción, el beneficio económico obtenido y la dificultad para restaurar la legalidad.
3. Se podrá aplicar una reducción del 50 por ciento en la cuantía de la sanción, y eximir de las medidas accesorias previstas en el apartado seis, cuando el responsable se comprometa a legalizar los actos sancionados, si éstos fueran compatibles con el planeamiento urbanístico, o en caso contrario a restaurar la legalidad urbanística, garantizando dichos compromisos por el 50 por ciento del importe de las actuaciones necesarias.

4. En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el responsable. Cuando la suma de la sanción imponible y del coste de las medidas de restauración de la legalidad sea inferior al importe del beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar dicho importe, teniendo en cuenta el valor en venta de las parcelas, construcciones e instalaciones resultantes de los actos sancionados conforme a las normas establecidas en la legislación del Estado.
5. Además de las reglas generales de procedimiento administrativo sancionador establecidas en la legislación de la Comunidad Autónoma en la materia, se aplicarán las siguientes:
 - a) El plazo para resolver los procedimientos será de seis meses desde su incoación, prorrogable por otros tres meses. Transcurridos dichos plazos sin que se hubiera dictado resolución, se entenderá caducado el procedimiento, y si la infracción no hubiera prescrito, deberá iniciarse uno nuevo.
 - b) Cuando se instruya un procedimiento por varias infracciones entre las que exista conexión de causa a efecto, se impondrá una sola sanción, correspondiente al resultado final perseguido; en otro caso, a los responsables de varias infracciones se les impondrá una sanción por cada una de las infracciones. Cuando existan varios responsables de una misma infracción, se les impondrán sanciones independientes.
6. A los responsables de infracciones graves y muy graves, cuando los actos constitutivos de la infracción resulten incompatibles con esta Ley o con el planeamiento urbanístico, así como en caso de incumplimiento de los compromisos suscritos por el urbanizador para la ejecución del Proyecto de Actuación, se les podrán imponer las siguientes medidas accesorias:
 - a) Inhabilitación durante un plazo de hasta cuatro años para obtener subvenciones públicas, incentivos fiscales o crédito oficial.
 - b) Prohibición durante un plazo de hasta cuatro años de celebrar contratos de cualquier clase con la Administración de la Comunidad Autónoma, las Diputaciones Provinciales, los Municipios y las demás entidades locales de Castilla y León.
7. El importe de las sanciones corresponderá a la Administración que resuelva el correspondiente expediente sancionador.

Artículo 64.-**RESTAURACIÓN DE LA LEGALIDAD**

1. Con independencia de las sanciones, el Ayuntamiento resolverá:
 - a) Si los actos sancionados fueran incompatibles con el planeamiento urbanístico: su definitiva suspensión, con demolición o reconstrucción de las construcciones e instalaciones que se hubieran ejecutado o demolido, respectivamente, a costa de los responsables.
 - b) Si los actos sancionados fueran compatibles con el planeamiento urbanístico y no estuvieran amparados por licencia u orden de ejecución: el requerimiento a los responsables para que en un plazo de tres meses soliciten la licencia urbanística correspondiente, manteniéndose la paralización mientras no sea otorgada. Si transcurrido dicho plazo no se solicita la licencia, o si solicitada ésta fuera denegada, el Ayuntamiento procederá conforme al apartado anterior.

- c) Si los actos sancionados fueran compatibles con el planeamiento urbanístico y existiera licencia u orden de ejecución: el requerimiento a los responsables para que se ajusten a las condiciones de la licencia u orden en el plazo que se señale, que será como mínimo tres meses, y como máximo el que indicara la licencia u orden para la terminación de las obras. Si transcurrido dicho plazo no se cumple lo ordenado, el Ayuntamiento procederá conforme al apartado a).
2. De incumplirse las resoluciones citadas en el número anterior, el Ayuntamiento podrá proceder a su ejecución subsidiaria a costa de los responsables, o imponer, sin perjuicio de las sanciones por infracción urbanística, multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual y por un importe, cada vez, equivalente al mayor de los siguientes: 10 por ciento del coste estimado de las actuaciones necesarias para restaurar la legalidad urbanística, 10 por ciento del valor de las obras que hayan de demolerse, ó1.000 euros.

Artículo 65.-**SUSPENSIÓN Y REVISIÓN DE LICENCIAS**

1. El Ayuntamiento deberá suspender los efectos de las licencias urbanísticas y órdenes de ejecución cuyo contenido constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave, y, en consecuencia, ordenar la paralización inmediata de los actos que se estén ejecutando a su amparo. Este acuerdo se trasladará al Órgano judicial competente, a los efectos previstos en la legislación reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.
2. El Ayuntamiento deberá disponer la revisión de oficio de las licencias urbanísticas y órdenes de ejecución cuyo contenido constituya una infracción urbanística grave o muy grave, dentro del plazo de prescripción establecido en el Artículo 70 de estas Normas, conforme al procedimiento previsto en la legislación sobre procedimiento administrativo.

Artículo 66.-**OTRAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD**

1. El Ayuntamiento debe comunicar la incoación de los procedimientos sancionadores de infracción urbanística y de restauración de la legalidad al Registro de la Propiedad, para su publicidad y práctica de los asientos que correspondan.
2. En el visado de proyectos técnicos, los Colegios profesionales harán constar las discrepancias que observen respecto de la normativa aplicable o del planeamiento urbanístico.
3. La resolución de los expedientes sancionadores por infracciones en suelo rústico con protección se comunicará a las Consejerías competentes sobre el objeto de protección, a fin de que se excluya al infractor de las subvenciones y demás ayudas que pudieran corresponderle.
4. Una vez firme la resolución que declare una parcelación urbanística como infracción muy grave, podrá aplicarse la expropiación de los terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad, en cuyo caso se deducirá del justiprecio el importe de la sanción impuesta.

Artículo 67.-**PRESCRIPCIÓN**

1. El plazo de prescripción para las infracciones graves y muy graves será de cuatro años, y para las infracciones leves de un año.
2. La acción administrativa para la protección y restauración de la legalidad sobre terrenos de dominio público y espacios libres públicos existentes o previstos no estará sujeta a prescripción.

3. El cómputo de los plazos de prescripción se iniciará:
- a) En general, en la fecha en la que aparezcan signos físicos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción, según se determine reglamentariamente.
 - b) Cuando se trate de infracciones derivadas de una actividad continuada, en la fecha de finalización de la actividad o del último acto con el que la infracción se consuma.
 - c) Cuando se trate de infracciones autorizadas por resoluciones u otros actos administrativos, en la fecha en la que se anulen dichos actos.
4. Las construcciones e instalaciones realizadas mediante actos constitutivos de infracción urbanística grave o muy grave, pero prescrita, quedarán sujetas al régimen establecido para los usos del suelo declarados fuera de ordenación.

Artículo 68.-**INFRACCIONES CONSTITUTIVAS DE DELITO O FALTA**

Cuando en la instrucción de los procedimientos sancionadores y de restauración de la legalidad aparezcan indicios de delito o falta, el órgano competente para imponer la sanción lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, absteniéndose de proseguir el procedimiento mientras la autoridad judicial no se pronuncie. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa, pero no la adopción de las medidas de restauración de la legalidad.

TITULO CUARTO.-NORMAS TÉCNICAS GENERALES DE EDIFICACIÓN**Artículo 69.-****OBJETO Y CONTENIDO**

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Su contenido describe las exigencias físicas que se establecen y cuantifican en las Ordenanzas y Condiciones Específicas de cada clase de suelo, que afectan a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier construcción.

Artículo 70.-**DEFINICIONES DE LAS PARCELAS****1.- Parcela**

Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función del destino urbanístico de los terrenos una parcela podrá ser rústica, urbanizable o urbana.

2.- Solar

1. Además de lo señalado en el artículo 24 de estas Normas, tienen la condición de solar las superficies de suelo urbano consolidado legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente, y que cuenten con:

- a) Acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones:
 - 1.º- Estar abierta sobre terrenos de uso y dominio público.
 - 2.º- Estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico.
 - 3.º- Ser transitable por vehículos automóviles, salvo en los centros históricos que delimite el planeamiento urbanístico, y sin perjuicio de las medidas de regulación del tráfico.
 - 4.º- Estar pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico.
- b) Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico:
 - 1.º- Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución.
 - 2.º- Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales.
 - 3.º- Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión.
 - 4.º- Alumbrado público.
 - 5.º- Telecomunicaciones.

2. La condición de solar se extinguirá:

- a) Por el cambio de clasificación de los terrenos; en tal caso la eficacia de la extinción se producirá con la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico que la incluya entre sus determinaciones.

- b) Por la obsolescencia o inadecuación sobrevenida de la urbanización; en tal caso la eficacia de la extinción se producirá en el momento en que el Ayuntamiento se la notifique al propietario, ya sea:
 - 1.º De oficio, previa tramitación de procedimiento con audiencia al propietario.
 - 2.º Mediante la resolución de un procedimiento de licencia urbanística u orden de ejecución, con audiencia al propietario.

3. Los terrenos que se clasifiquen como suelo urbano no consolidado o urbanizable sólo pueden alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado y recibido conforme al planeamiento urbanístico las obras de urbanización exigibles, incluidas las necesarias para:

- a) Conectar las vías públicas y servicios urbanos del sector en el que estén incluidos los terrenos con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos existentes.
- b) Ampliar o reforzar los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes, o en su defecto las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos existentes, cuando dicha ampliación o refuerzo resulten necesarios para asegurar el correcto funcionamiento de dichos elementos.

3.- Parcela Mínima

Es la parcela de superficie mínima establecida en las Ordenanzas en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas conducirán a soluciones urbanísticas y/o edificatorias inadecuadas.

Para poder edificar será obligatorio cumplir estos mínimos dimensionales en los casos señalados en las Ordenanzas. Se exceptúan de esta condición aquellas parcelas de menor tamaño existentes con anterioridad a la fecha de aprobación de las Normas Urbanísticas, siempre que la propiedad aporte Certificación del registro de la Propiedad o, si no está inscrita en el Registro, Escritura Pública. En caso de carecer de esta documentación, la Corporación podrá admitir sustitutoriamente:

- Documentación catastral
- Contratos privados de antigüedad demostrable, o
- Licencia Municipal de parcelación en el registro de fecha anterior.

Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

4.- Linderos

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o terreno y separan unas propiedades de otras.

Según su localización relativa respecto a la vía o vías públicas que sirven de acceso a la parcela, se clasifican en:

- lindero frontal: aquél que delimita el frente de la parcela hacia la o las vías públicas. En parcelas con frente a dos o más calles tendrán la consideración de lindero frontal todos aquellos que separan la propiedad de las calles o espacios libres públicos.
- lindero posterior: linde o lindes opuestas al lindero frontal. En parcelas de esquina, se considera lindero posterior el que no sea contiguo con el lindero frontal.

- linderos laterales: los restantes límites que separan la propiedad respecto de los predios colindantes.

5.- Límite de Zona

Es la línea que separa zonas de suelo de distintas características de la edificación o los usos. Se indica en el plano de ordenación.

6.- Alineaciones oficiales

Son las líneas que se fijan como tales en los Planos de Ordenación de las Normas Urbanísticas Municipales, o en los Planes Especiales y en los Estudios de Detalle que se redacten, y que separan los suelos destinados a viales públicos y espacios libres de uso público de los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. En los planos de ordenación a escala 1:1.000 se grafía numéricamente el ancho de las calles de nuevo trazado. Dicha dimensión numérica prevalece sobre la medición directa en plano.

7.- Rasantes oficiales

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, que sirven de referencia a efectos de medición de edificación. Las rasantes actuales, si las Normas Urbanísticas Municipales no señalaran otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que la modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

8.- Rasante de la línea de edificación

Es la intersección del plano de fachada de la edificación con el terreno

Artículo 71.-

DEFINICIONES DE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

1.- Plano de fachada

Es el plano vertical trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio. A los efectos de esta definición no se considerarán los aleros ni cuerpos salientes en fachada.

2.- Medianera

Se entiende por medianera a efectos urbanísticos el plano lateral de contigüidad entre dos edificaciones, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad puede quedar interrumpida por patios de luces o retranqueos.

3.- Retranqueo

Es la distancia mínima, medida en metros, a que debe situarse el plano de fachada respecto de la alineación oficial o respecto de uno cualquiera de los linderos de la parcela.

En función de la posición del lindero respecto al cual se establece, pueden existir retranqueos frontales al frente de parcela, retranqueos posteriores a testero y retranqueos laterales o medianeros.

El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

4.- Edificación aislada

Se entiende por edificación aislada la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las parcelas colindantes.

5.- Edificación pareada

Es la que, estando construida en una única parcela tiene uno de sus planos de fachada en contacto con el lindero de una parcela adyacente y presenta condiciones de exenta en el resto.

6.- Edificación entre medianeras

Es la que, estando construida en una única parcela tiene dos o más de sus planos de fachada en contacto con el lindero de una parcela adyacente. Deberá cumplir, entre otras, las condiciones del epígrafe siguiente.

7.- Paramentos al descubierto

Todos los paramentos, incluso los medianeros que vayan a quedar descubiertos temporalmente, sean o no visibles desde la vía pública, deberán tratarse forma que su aspecto y calidad armonicen con el resto de las fachadas.

Cuando quedase visto un paramento medianero a consecuencia de la demolición de la edificación colindante, sin que se prevea su construcción en un plazo inferior a tres meses, el propietario de la finca demolida deberá costear las obras de adecuación de dicha medianería.

En caso de no ejecutarse las obras referidas en el presente epígrafe, el Ayuntamiento podrá realizarlas de oficio, pasando el cargo al administrador que tuviese la obligación de hacerlo.

Artículo 72.-

DEFINICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

1.- Fondo edificable

Es la dimensión máxima, en metros, medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial exterior o al plano de fachada en el caso de existir retranqueo frontal, que limita por su parte posterior la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación sobre rasante.

2.- Ocupación máxima de parcela

La ocupación máxima sobre rasante, viene determinada en cada Ordenanza por todos o por algunos de los siguientes parámetros:

- La alineación oficial exterior, las condiciones de patios, en su caso, y el fondo edificable cuando éste exista;
- Por un porcentaje de ocupación respecto a la superficie total del solar edificable;
- Por los retranqueos a linderos y/o por la separación entre edificaciones;

Cuando no se establezca otra limitación, podrá ocuparse toda la parcela por edificación bajo rasante siempre que quede en todos sus puntos por debajo de la rasante del terreno. Si sobresale del terreno, la ocupación máxima bajo rasante será igual a la ocupación máxima sobre rasante.

En los espacios libres privados se podrán disponer jardines e instalaciones deportivas descubiertas, , así como las edificaciones complementarias necesarias para su uso, con altura máxima de una planta (2,5 metros al alero y 3,00 metros a cumbre) y superficie construida inferior a 20 m². Estas construcciones podrán adosarse a los linderos medianeros y posterior.

3.- Superficie ocupada

Es la comprendida en el perímetro resultante de proyectar verticalmente sobre el plano del terreno, en su cota de nivelación, los planos de las fachadas de la edificación, sin incluir los aleros de cubierta ni los cuerpos o elementos volados. A estos efectos, la superficie ocupada por los porches contabilizará al 50% de su valor.

La superficie de patios cerrados cubiertos en planta baja no computa a efectos de superficie ocupada.

4.- La regulación de los patios

Para las dimensiones mínimas de los patios interiores se deben cumplir las determinaciones fijadas en el código técnico de la edificación (CTE).

1. No se permite reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas en voladizo ni salientes de ningún tipo.
2. La mancomunidad de patios debe establecerse mediante escritura pública, constituyendo un derecho real de servidumbre sobre los solares, a inscribirse en el Registro de la Propiedad. La cancelación de esta servidumbre requiere autorización municipal no podrá realizarse mientras alguna de las edificaciones requiera del patio mancomunado completo para conservar las dimensiones mínimas requeridas.

Artículo 73.-

DEFINICIONES SOBRE LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

1.- Altura de la edificación

Es la distancia vertical, expresada en metros, desde la rasante de la acera o desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación, hasta la intersección del plano de fachada con el plano inferior del alero que forma el faldón de cubierta. Esta distancia se medirá desde la rasante de la acera en aquellas edificaciones en las que la línea de fachada coincida con la alineación oficial. En caso contrario, se medirá desde la rasante natural del terreno.

También es el número de plantas de la edificación, incluida la planta baja y excluidos los sótanos y la planta bajo-cubierta.

Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos de medición, habrán de respetarse los dos.

2.- Altura libre de pisos

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta o del falso techo si lo hubiese.

3.- Altura de pisos

Es la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

4.- Altura máxima de la edificación

Es la mayor altura de la edificación, expresada en metros y/o en número de plantas, permitida por las Normas Urbanísticas Municipales en cada parcela. Esta altura máxima deberá respetarse en todas las fachadas de la edificación, incluso en las interiores.

La determinación del punto de la fachada en el que se medirá, la altura (en metros y en número de plantas) de un edificio será distinta para cada uno de los siguientes supuestos:

1.-En **Edificación Aislada y Pareada** la altura se medirá en el punto medio de la línea de cada una de las fachadas en contacto con el terreno. Aún en el caso de existir un fuerte desnivel topográfico, en ningún punto la altura del alero superará en más de 1,00 metros la altura máxima permitida por la ordenanza correspondiente, debiendo escalonarse la edificación si fuera necesario.

La altura máxima correspondiente a cada fachada podrá mantenerse en un fondo máximo equidistante entre cada dos fachadas opuestas, pudiendo mantenerse hasta una longitud del 60% de dicho fondo edificado exclusivamente si fuera necesario para alojar la caja de la escalera, y siempre que se cumplan el resto de las condiciones.

2.- En los **Edificios entre Medianeras**, la medición de la altura será distinta para cada una de las siguientes situaciones:

2.1.- En edificios con frente a una sola vía:

- a) Si la rasante, tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre los dos puntos de la línea de fachada de mayor y menor cota es menor de 1,00 metro, la altura máxima del edificio se medirá a partir del punto de la línea de fachada de cota media en relación con las dos cotas extremas anteriores.
- b) Si la rasante, tomada en línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los puntos de la línea de fachada de mayor y menor cota es mayor de 1,00 metro, se dividirá la línea de fachada en un número de tramos tal que, en cada uno de estos tramos el desnivel de cota de los dos puntos de rasantes máxima y mínima no supere esta medida de 1,00 metro. Cada tramo de línea de fachada así definido será independiente a los efectos de la medición y fijación de la altura máxima del edificio.

2.2.- En edificios con frente a dos o más vías públicas que no formen esquina o chaflán:

Se regulará la medición de la altura máxima en cada frente de vía como si se tratara de edificios independientes, según el procedimiento definido en el apartado 2.1 anterior. La altura máxima correspondiente a cada fachada podrá mantenerse en un fondo máximo equidistante entre cada dos fachadas opuestas, pudiendo mantenerse hasta una longitud del 60% de dicho fondo exclusivamente si fuera necesario para alojar la caja de la escalera

2.3.- En edificios con frente a dos o más vías públicas que formen esquina o chaflán:

Las alturas máximas se determinarán en cada frente como si se tratara de fachadas independientes, según corresponda a las rasantes respectivas y aplicando los criterios señalados en el Apartado 2.1.

Para cada dos fachadas confluyentes, se permite aplicar la altura máxima mayor entre los dos tramos en esquina en una longitud máxima de 10,00 metros de la otra fachada, siempre que pertenezca a la misma parcela. En ningún caso se admitirá que, como consecuencia de la aplicación de este criterio, se produzca un aumento de más de 1 planta con respecto al número máximo de plantas que establece la ordenanza

Si este caso afectase a tres fachadas a distintas calles, a cada par de fachadas confluyentes se le aplicará la regla de la altura máxima de ese par.

5.- Espacio bajo cubierta

Dentro de las posibilidades que ofrece la pendiente de la cubierta y la altura de la edificación, comentadas en el apartado de condiciones volumétricas, se admite el uso de vivienda (o equipamiento en cada caso) en este espacio bajo cubierta, desván o sobrado, con la siguiente consideración: No se computa como superficie útil aquella con una altura libre inferior de 1,50 m, medidos perpendicularmente sobre el plano de forjado de techo de la última planta hasta la cara inferior del plano de cubierta.

Artículo 74.-

CONDICIONES SOBRE TIPOS DE LOCALES Y HABITACIONES

1.- Habitación exterior

Es aquella que dispone de ventilación e iluminación directa al exterior por medio de huecos con una superficie no inferior a 1/10 de la superficie útil de su planta. La superficie de ventilación podrá reducirse a 1/3 de la de iluminación. Deberán cumplirse las condiciones de los usos establecidas en las Condiciones de los Usos y además, dichos huecos cumplirán alguna de las siguientes condiciones:

- a) dar a una calle, plaza o espacio libre de carácter público; o
- b) dar a un patio de parcela o de manzana de carácter privado que cumpla las dimensiones mínimas de patios y/o retranqueos establecidas para cada tipo de habitación

2.- Habitación interior

Es aquella que no cumple las condiciones del apartado anterior. En ningún caso será vividera.

3.- Habitación en segundas luces

Es la que, siendo interior, está incorporada espacialmente a una habitación exterior o a una galería con la que se conecta mediante una embocadura diáfana de dimensión superior al 30% de la superficie útil de la pieza interior, siempre que el fondo total medido en perpendicular entre el plano exterior del hueco de fachada y el fondo medio de la habitación en segundas luces, no supere los 8,00 metros. En este caso, la superficie de iluminación deberá ser como mínimo 1/6 de la superficie útil de ambas estancias (la exterior y la de segundas luces) y la superficie de ventilación podrán reducirse hasta el 50% de la de iluminación.

4.- Habitación vividera

Es aquella habitación en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieren la permanencia sedentaria y duradera de personas. Deberá ser exterior. Se exime del cumplimiento de esta condición exclusivamente en casos de rehabilitación sin demolición de forjados donde se justifique plenamente la imposibilidad de cumplir la condición de habitación exterior.

5.- Habitación no vividera

Es aquella en la que se realizan actividades desligadas de la permanencia duradera de personas, por lo que puede ser habitación interior.

En el uso residencial, se entiende que entran dentro de esta definición los vestíbulos, pasillos y elementos de distribución, escaleras, despensas, vestidores y armarios, así como los aseos y cuartos de baño.

Artículo 78.-

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

1.- Superficie Total Edificada

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, sobre o bajo rasante.

Sin embargo, las plantas de sótano no computarán como superficie edificada cuando se utilicen como:

- a) Almacenes afectos a los usos residenciales o dotacionales del edificio.
- b) Garajes.
- c) Trasteros de las viviendas del edificio.
- d) Cuartos de máquinas e instalaciones comunes.
- e) Espacios de acceso a las anteriores dependencias.

Los patios interiores sin cubrir, sean abiertos o cerrados, no computarán a los efectos del cálculo de la Superficie Total Edificada. Los patios cubiertos en planta baja computan al 100%.

La superficie en planta de los cuerpos salientes abiertos computará al 50% a efectos del cálculo de la Superficie Total Edificada. Los cuerpos salientes cerrados, cuando estén autorizados por la Ordenanza, computarán al 100%.

La superficie en planta de los porches y soportales computará al 50% a los efectos del cálculo de la Superficie Total Edificada.

Las terrazas entrantes computarán a los efectos del cálculo de la Superficie Total Edificada en un 50% de su superficie, excepto en la planta bajo-cubierta, cuando la Ordenanza lo permita, que no computan. Su medición se efectuará desde el plano exterior de fachada hasta el plano interior de fachada.

Las superficies edificadas en planta bajo-cubierta con altura libre entre forjado y cubierta superior a 1,50 metros y cualquiera que sea el uso al que se destinen, computarán en un 100% a los efectos del cálculo de la Superficie Total Edificada. Aquellas con altura inferior no computan.

2.- Edificabilidad

Es el coeficiente, expresado en metros cuadrados por metro cuadrado, resultante de dividir la superficie máxima edificable asignada a una parcela, entre la superficie de la misma. La edificabilidad se calculará sobre las parcelas catastrales actuales antes de descontar la superficie de cesión para viales o espacios libres públicos.

3.- Superficie Máxima Edificable

Es el valor máximo que puede alcanzar la Superficie Total Edificada, según se establece en cada ordenanza.

4.- Densidad de edificación

Para cada sector de suelo urbano no consolidado las NUM fijan una densidad máxima de edificación, entendida como la edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector.

Artículo 76.-

SEGURIDAD, ACCESIBILIDAD Y CERRAMIENTOS.

En los edificios y locales de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de emergencia, aparatos de extinción de incendios, procedimientos de evacuación en caso de siniestro, posición de acceso y servicios, situación de teléfonos y medios de comunicación para minusválidos y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, así como para facilitar la evacuación en caso de accidente o siniestro. Deberán cumplirse las determinaciones del DB-SI del Código Técnico de la Edificación o normativa vigente relativa a Condiciones de Protección contra Incendios.

Cuando las puertas de planta baja abran hacia la calle, quedarán remetidas sin que las hojas abiertas sobresalgan del plano de fachada.

1.- Accesibilidad de las edificaciones

El acceso a las edificaciones y locales podrá hacerse desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior o desde un espacio libre privado de la misma propiedad. En este último caso, dicho espacio libre privado deberá ser colindante directamente con un viario público o con un espacio libre público y tener, en la línea de contacto entre ambos, rasantes coincidentes en una longitud mínima de tres metros o con accesibilidad entre los dos planos mediante rampa de pendiente inferior al 16%.

En Suelo Urbano no se autoriza la creación de nuevas servidumbres de paso a través de otras parcelas privadas, siendo obligatorio que cada parcela cuente con acceso directo a calle o espacio libre públicos.

2.- Condiciones de los accesos a los edificios

Con independencia de las normas particulares de accesibilidad aplicables a los edificios públicos, todos los edificios, a excepción de los destinados a residencia unifamiliar, deberán cumplir las siguientes normas sobre accesibilidad.

a) Portales

El portal de entrada al edificio tendrá un ancho mínimo de 1,50 metros medidos desde la calle hasta el acceso a la escalera principal, y una altura libre no inferior a 2,40 metros. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria con acceso a través de los portales de las fincas.

b) Escaleras, rellanos y pasillos

Las escaleras comunes a varias viviendas deben tener iluminación y ventilación directas desde el exterior en todas sus plantas, excepto en la baja, con una superficie mínima de iluminación de 1,00 m² por planta pudiendo reducirse la ventilación correspondiente a 400 cm². Alternativamente se permiten las escaleras con iluminación y ventilación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea como mínimo de 2/3 de la superficie útil de la caja de escalera. Las escaleras de uso público no podrán tener un ancho inferior a 1,00 metro y la altura será, en cualquier punto, superior a 2,20 metros. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de 18 peldaños.

3.- Cerramientos y vallados al espacio público.

1. Cerramientos Provisionales

a) Solares:

El Ayuntamiento podrá exigir que se cierren provisionalmente los solares no edificados así como otras propiedades no edificadas o con edificación deficiente, aunque no tengan la calificación de solar. El cerramiento se realizará con cercado provisional de 2,00 metros de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado. El cerramiento de ladrillo hueco deberá ser enfoscado y pintado en colores que armonicen con el entorno.

El cerramiento provisional deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, el Ayuntamiento podrá exigirlo a los propietarios que tendrán la obligación de efectuarlo en las nuevas alineaciones en el plazo de tres meses a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca sin que se prevea una construcción inmediata, el Ayuntamiento podrá exigir el cerramiento provisional de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de tres meses, contados a partir de la fecha del derribo.

b) Locales Comerciales:

Cuando terminado un edificio no vaya a habilitarse de inmediato en los locales en planta baja, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que impida arrojar objetos al interior y cuyo tratamiento armonice con la fachada. Deberá ser opaco hasta una altura mínima de 2,50 metros, permitiendo por encima de este nivel un aparejo alternado o en celosía.

2. Cerramientos Definitivos

Los cierres de parcela, cercas o vallados, esto es, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades, deberán cumplir, dependiendo de la clase de suelo en que se encuentren, las siguientes condiciones.

En Suelo Urbano:

Los linderos a vía pública o espacio libre de uso y dominio público tendrán un cerramiento macizo de 1,00 metro de altura máxima, que deberá acabarse exteriormente armonizando con las fachadas. Por encima de esta altura podrá elevarse un metro más con elementos diáfanos y/o vegetales. En la zona remitida a Ordenanza Cerrada, se permiten cerramientos con muros opacos de mampostería, sillería hasta una altura máxima total de 2,50 metros.

Los linderos entre parcelas podrán tener un cerramiento macizo de 3,00 metros de altura máxima, medidos desde la rasante del terreno en cada una de las parcelas.

En Suelo Rústico:

Los cerramientos de fincas en este tipo de suelo serán tales que no produzcan impactos negativos en el medio físico, siendo necesario, si así lo estima el ayuntamiento, el informe favorable previo de los Servicios Técnicos de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León o en el ámbito de las carreteras del Organismo del que dependa la vía.

Artículo 77.-**USOS Y ALTURAS MÍNIMAS POR PLANTAS****1.- Sótanos**

Se define como sótano aquella planta en la que la altura del plano superior del forjado de techo, medida desde el punto origen de medida de altura de la edificación según se establece en estas Normas es inferior a 1,00 metro.

En sótanos sólo se admite como uso característico independiente el de aparcamiento.

Los usos en sótano vinculados a usos característicos residenciales, terciarios, dotacionales y productivos ubicados en planta baja o piso, no podrán disponer de habitaciones o locales víveros, destinándose exclusivamente a almacén, instalaciones y aseos.

Estos usos de almacén vinculado a otros usos en planta baja, así como los demás usos posibles, serán autorizados si se dota al sótano de medidas técnicas de seguridad que cubran los riesgos de incendio, explosión y otros, así como el desalojo con seguridad de las personas en estos eventos.

En los sótanos se prohíbe cualquier actividad vinculada al uso agropecuario.

La altura libre mínima de planta sótano en nuevos edificios será 2,20 metros.

2.- Planta baja

Se define como planta baja aquella planta menos elevada del edificio en la que ninguno de los puntos de la cara superior del forjado de suelo puede quedar a más de 1,00 metro por debajo de la rasante de la línea de edificación.

En planta baja se permiten, con carácter general, todos los usos establecidos por la Ordenanza correspondiente.

La altura libre mínima de la planta baja en los nuevos edificios nunca será inferior a 2,50 metros en el caso de usos comerciales, oficinas, dotaciones comunitarias, industria, talleres y almacenes. En el caso de vivienda, la altura libre mínima se regula en estas Normas.

En todos los casos serán de obligado cumplimiento las Normas Técnicas Supramunicipales que regulan las alturas libres mínimas de los locales destinados a usos y actividades clasificados como públicos.

3.- Entreplantas

Sólo se permite la construcción de entreplantas en las plantas bajas de los edificios regulados por la ordenanza de Industria, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie total de cada local. Su distancia al plano de fachada frontal será como mínimo de 2 metros.

La altura libre mínima sobre y bajo la entreplanta será de 2,20 metros.

Si un local con entreplanta se subdivide en diferentes locales, cada uno de ellos cumplirá las condiciones establecidas anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición necesarias.

4.- Planta piso

La altura mínima de las plantas piso en los nuevos edificios será de 2,50 metros en el caso de usos diferentes al residencial familiar.

En todos los casos los casos serán de obligado cumplimiento las Normas Técnicas Supramunicipales que regulan las alturas libres mínimas de los locales destinados a usos y actividades incluidos dentro del ámbito de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

5.- Planta bajo cubierta

Es la planta situada entre la cara superior del último forjado horizontal y la cara inferior del tablero o forjado que forma la cubierta inclinada. Se permiten con carácter general los mismos usos que en las plantas de piso, regulados en la Ordenanza correspondiente.

En las plantas bajo cubierta utilizables para viviendas, las condiciones de altura libre mínima se regulan en estas Normas.

Artículo 78.-

PATIOS

1.- Patios Cerrados.

Son aquellos limitados en todos sus lados por paramentos verticales de la edificación.

Las dimensiones mínimas de los patios cerrados se establecen en función de los huecos que abran a ellos, de manera que las luces rectas de los locales sean, como mínimo:

- 3,00 metros en el caso de abrir huecos de baños o aseos, cocinas, escaleras u otras habitaciones no vivideras
- 50% de la altura del paramento más alto que limite el patio si, además de los huecos anteriores abren huecos de otras habitaciones vivideras

El patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura, sin que pueda reducirse con galerías, terrazas, voladizos ni salientes de ningún tipo.

La forma de la planta del patio será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de 3,00 metros de diámetro, como mínimo.

Cada uno de los patios situados entre medianerías de dos edificios colindantes cumplirán las condiciones anteriores respecto al lindero medianero, excepto si lo hacen mancomunadamente, en cuyo caso las distancias se medirán respecto al plano de fachada interior del otro edificio. Para ello, deberán realizarse las escrituras públicas constitutivas del derecho real sobre ambas fincas, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad y se presentarán en el Ayuntamiento como requisito previo a la concesión de licencia.

2.- Cubierta y accesos en Patios.

No se permitirá la cubrición de los patios cuando debajo de la cubierta que se pretenda colocar exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

Todos los patios y la cubierta de los mismos en su caso, deberán tener acceso que permita su mantenimiento y limpieza.

3.- Ocupación de Patios.

Se autoriza la ocupación de los patios en planta baja siempre que la cubierta sea transitable y esté pavimentada o ajardinada en más del 80% de su superficie. La superficie cubierta computará el 100% a efectos de superficie edificada, pero no computará a efectos de ocupación de la parcela.

Artículo 79.-

CONDICIONES DE HABITABILIDAD PARA EL USO RESIDENCIAL

1.- Vivienda y apartamento

Toda vivienda se compondrá de estancia-comedor, dormitorio, cocina, cuarto de aseo completo y armario ropero empotrado o zona de almacenaje, y no podrá tener una superficie útil inferior a 50 m².

Se entenderá por apartamento aquella vivienda reducida compuesta como mínimo de estancia-comedor (que puede llevar incorporada la cocina), cocina (que puede ir incorporada a la estancia-comedor), cuarto de aseo completo, vestíbulo y armario ropero empotrado o zona de almacenaje. La superficie útil será mayor de 30 m² y menor de 50 m².

Cada vivienda o apartamento dispondrá de un tendero de ropa independiente de manera que la ropa no quede a la vista desde el exterior del edificio, pudiéndose emplear celosías u otros medios.

La proporción entre viviendas y apartamentos en un edificio será libre. Los apartamentos requerirán las mismas dotaciones y condiciones que las establecidas para viviendas en estas NS. En todo caso se estará a lo establecido en la Orden de 29/2/44 (M^o de la Gobernación) por la que se determinarán las condiciones higiénicas de las viviendas o legislación vigente.

Las habitaciones o piezas que compongan la vivienda o apartamento cumplirán las siguientes condiciones:

- Estancia: tendrá una superficie útil no menor de 12 m² con un ancho no inferior a 2,80 m.
- Estancia-comedor: tendrá una superficie útil no menor de 14 m² cumpliendo la condición anterior.
- Estancia-comedor-cocina: tendrá una superficie útil no menor de 20 m². Cumpliendo la anterior condición.
- Cocina: tendrá una superficie útil no menor de 6 m² teniendo uno de sus lados al menos 1,60 m.
- Cocina-comedor: tendrá una superficie útil no menor de 8 m².
- Dormitorio principal: tendrá una superficie útil no menor de 10 m² con un lado no menor de 2,50 m.
- Dormitorio doble: tendrá una superficie útil no menor de 8 m² con un lado no menor de 2,00 m.
- Dormitorio sencillo: tendrá una superficie útil no menor de 6 m² con un lado no menor de 2,00 m.
- Cuarto de baño: tendrá una superficie útil no menor de 2,50 m². Dispondrá, al menos de lavabo, inodoro y ducha o bañera.

2.- Altura Libre

En general, la altura libre mínima de una vivienda o apartamento de nueva construcción será de 2,50 metros, admitiéndose hasta un 15% de la superficie útil con alturas inferiores, pero siempre superiores a 1,90 metros.

Cuando se trate de viviendas o apartamentos rehabilitados, sin que se haya producido demolición de forjados, la altura libre mínima podrá reducirse hasta 2,25 metros, admitiéndose igualmente hasta un 15% de la superficie útil con altura inferior, pero siempre superior a 1,90 metros.

Cuando se trate de viviendas o apartamentos en la planta bajo cubierta, se admitirá hasta un 20% de la superficie útil con alturas comprendidas entre 1,20 y 1,90 metros y hasta otro 20% de dicha superficie con alturas entre 1,90 y 2,20 metros.

3.- Situación de las viviendas y obligatoriedad de vivienda exterior.

No se permiten viviendas situadas en planta sótano.

No se permiten viviendas interiores. A estos efectos, al menos dos habitaciones (dormitorio y estancia-comedor) abrirán ventanas a:

- calle, plaza o espacio libre público, o
- a un patio de parcela de carácter privado en el que pueda inscribirse un círculo de diámetro igual a la altura del paramento más alto que limite el patio.

4.- Condiciones de accesibilidad a las viviendas

Los edificios residenciales con más de una vivienda cumplirán las condiciones señaladas en estas Normas anterior y, además, las siguientes:

- Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación mínimo de 40 lux, conseguidos con medios naturales o artificiales, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.
- Las escaleras colectivas tendrán un ancho mínimo de 1,00 metro.

5.- Condiciones de distribución y accesibilidad en las viviendas.

El acceso al cuarto de aseo no podrá hacerse a través ni de dormitorios ni de la cocina, excepto en el caso de viviendas de un solo dormitorio.

En las viviendas con más de un cuarto de aseo, podrá accederse a éstos desde los dormitorios, debiendo, sin embargo, haber uno al que se acceda independientemente.

La anchura mínima de los pasillos será de 0,80 metros si su longitud no supera los tres metros y de 0,90 en caso contrario. En la entrada de la vivienda el ancho mínimo será de 1,20 metros.

Artículo 80.-**CONSTRUCCIONES PROVISIONALES Y VIVIENDAS PREFABRICADAS**

Las construcciones provisionales se regirán por la legislación urbanística. Deberán acreditar, además del carácter de provisionalidad, el cumplimiento de las condiciones urbanísticas aplicables al terreno donde vaya a implantarse, no autorizándose licencias para actividades turísticas, de acampada o de segunda residencia (viviendas prefabricadas) por el mero hecho de acogerse a este carácter de provisionalidad.

Las construcciones prefabricadas tendrán el mismo tratamiento a los efectos de su instalación, montaje o construcción que las edificaciones convencionales, cualquiera que sea la clasificación de suelo en que se pretenda ubicar, es decir, requerirá la concesión de licencia municipal de obras, según lo dispuesto en el título correspondiente de estas Normas así como en la legislación vigente.

Dichas construcciones prefabricadas serán acordes al entorno, y cumplirán cada una de las condiciones y limitaciones urbanísticas que se señalen en la clase de suelo en que se pretendan ubicar, en especial las referentes a las condiciones estéticas o de adecuación al entorno.

Todas las construcciones que incumplan lo mencionado en párrafos anteriores quedan en situación de "fuera de ordenación".

Artículo 81.-**CONDICIONES DE APARCAMIENTO**

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento para vehículos serán de 4,50 por 2,20 metros.

En garajes con más de tres plazas, se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos. Esta señalización figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura.

La altura libre mínima de los garajes será de 2,20 metros.

El nivel de iluminación será como mínimo de 20 lux en el recorrido entre la plaza de aparcamiento y las zonas comunes de circulación del edificio.

La ventilación garantizará una renovación de seis volúmenes / hora.

TITULO QUINTO.-NORMAS TÉCNICAS GENERALES DE URBANIZACIÓN**Capítulo 1º.- GENERALIDADES****Artículo 82.-****FINALIDAD**

La finalidad de estas Normas Técnicas Generales de Urbanización es doble: la determinación de las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización y la recomendación de una serie de estándares y características orientativos de los mismos.

Artículo 83.-**GRADO DE URBANIZACIÓN**

Con carácter general, los servicios urbanos mínimos exigibles serán: pavimentación de calzadas y encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación y depuración de aguas residuales y de escorrentía, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.

Artículo 84.-**CRITERIOS DE DISEÑO Y NORMALIZACIÓN**

Por razones de homogeneidad, será de obligado cumplimiento la Normalización de elementos constructivos que determine el Ayuntamiento.

Capítulo 2º.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Artículo 85.-

CLASIFICACIÓN DE LA RED VIARIA

A efectos de la aplicación de las presentes Normas Técnicas Generales de Urbanización, estas Normas Urbanísticas Municipales establecen la siguiente clasificación de los elementos de la red viaria del Municipio:

A) Carreteras.

Son las vías que conectan el municipio con las redes regional y nacional de carreteras. Enlazan los municipios del entorno comarcal entre sí y constituyen las principales vías de comunicación. Pertenecen en su totalidad al Sistema General de Red Viaria.

B) Vías primarias o principales.

Son los ejes estructurales de cada núcleo y coinciden con los tramos de travesía de las carreteras anteriores. Funcionan como distribuidores generales del tráfico interno al municipio. Tienen carácter de Sistema General,

C) Vías secundarias o locales.

Son las vías cuya función básica es permitir el acceso a las parcelas y edificaciones de sus márgenes, así como al resto de las calles locales de su entorno inmediato. Constituyen en su totalidad la red viaria de sistema local del Municipio.

Artículo 86.-

CONDICIONES DE TRAZADO

1.- Trazado

El trazado de las vías se ajustará: en suelo urbano a las alineaciones definidas en los Planos de Ordenación a escala 1:1000 de las Normas Urbanísticas Municipales. En general, la traza de las vías se adaptará a la topografía del terreno, evitando desniveles y movimientos de tierras innecesarios. Los estándares de trazado que a continuación se indican se refieren a las vías de nueva creación en áreas de uso predominantemente residencial.

El ancho de calzada espacio reservado al tráfico de vehículos se definirá en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar, así como de las características de la parcelación, edificación y usos colindantes. Se considerarán las siguientes anchuras de calzada, siempre que ello no suponga modificar las alineaciones señaladas en la serie de Planos de Ordenación y Gestión, a escala 1:1,000, de estas Normas Urbanísticas Municipales.

ANCHO DE CALZADA (TRÁFICO DE VEHÍCULOS)

CLASE DE VIA	ANCHO MÍNIMO SUELO URBANO (m)
A: Carreteras, travesías y variantes	9,00
B: Calles principales	7,00
C: Calles secundarias en general de acceso a viviendas unifamiliares	5,00

ANCHO DE ACERAS Y APARCAMIENTOS EN LA RED VIARIA

Cuando se prevea aparcamiento lateral, los anchos anteriores deberán tener 2,20 metros por cada banda de aparcamiento en línea y 4,50 metros por cada banda de aparcamiento en batería. El ancho mínimo de acera será de 1,50 metros.

2.- Sección longitudinal

Las pendientes máximas recomendables son del 6 % en las vías de Clase A y B, y del 8 % en las calles locales. En circunstancias excepcionales pueden aceptarse mayores pendientes, debiéndose garantizar en estos casos la colocación de pavimentos antideslizantes. No serán admisibles pendientes superiores al 12%.

Para facilitar el drenaje de las aguas superficiales, la pendiente mínima recomendable será del 0,66 % (uno por 150). Se podrán disponer excepcionalmente pendientes menores siempre que los correspondientes proyectos resuelvan el drenaje de la plataforma utilizando cunetas o incrementando el número de sumideros

3.- Sección transversal

En general, el bombeo mínimo de la calzada, recomendado para facilitar la eliminación de las aguas superficiales, será del 2%. En pavimentos bituminosos el mínimo exigible será del 2,5% y en pavimentos de hormigón del 1%.

4.- Tráfico compartido

En las calles locales cuya baja intensidad de tráfico rodado y cuyas características formales lo permitan se admitirán soluciones de tráfico compartido para peatones y vehículos. En estas soluciones de rasante común a calzada y acera se recomienda drenar las aguas de lluvia a lo largo del eje central de la calle.

5.- Fondos de saco

En calles de nuevo trazado los fondos de saco se admitirán únicamente y con carácter excepcional cuando se demuestre la extrema dificultad de realizar otra solución técnica del viario. En tal caso, se admite el trazado en fondo de saco con una longitud máxima de 50,00 metros, debiendo contar con un ensanchamiento final de calzada que permita inscribir un círculo de 15,00 metros de diámetro.

Artículo 87.-

PAVIMENTACIÓN Y ENCINTADO

El dimensionamiento del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de las vías públicas dependerán de la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto, así como de los condicionantes formales derivados de su tipología y trazado, de su contribución a la imagen urbana y de las propiedades del terreno. El tratamiento de las calles se concebirá unitariamente considerando la edificación existente, el mobiliario urbano, el tipo de pavimento y, caso de existir, las plantaciones.

Los pavimentos permitidos en calzada serán: continuos flexibles, continuos rígidos o por elementos.

Los pavimentos continuos flexibles consistirán en una capa de rodadura de aglomerado asfáltico sobre base de material granular, suelo-cemento u hormigón pobre.

Los pavimentos continuos rígidos estarán formados por una losa de hormigón sobre base de material granular. La capa de rodadura se formará bien con una capa de riego (o aglomerado) asfáltico o bien directamente con losa de hormigón. Se evitará el empleo de firmes rígidos en terrenos arcillosos sin un acondicionamiento previo en profundidad del suelo y del subsuelo de la calzada.

Los pavimentos por elementos colocados sobre la solera adecuada a cada caso (adoquines de piedra natural o artificial, losas, cantos rodados, ladrillos, etc.) se utilizarán preferentemente en las zonas más monumentales de los núcleos.

El espacio peatonal se diferenciará del destinado al tráfico de vehículos (excepto en los casos permitidos de tráfico compartido) mediante un encintado de bordillos de piedra natural o de elementos prefabricados de hormigón, en ambos casos colocados sobre una solera de hormigón "in situ". La altura vista del bordillo hacia la calzada variará entre un máximo de 25 y un mínimo de 12 centímetros, dependiendo de las condiciones del drenaje superficial, y con las lógicas excepciones de las barbacanas o vados para vehículos sobre las aceras.

El pavimento a emplear en las aceras será antideslizante, admitiéndose una gran variedad de materiales de acabado en base a las condiciones urbanísticas del enclave: losas y adoquines de piedra natural o artificial, baldosas de cemento, terrazos, cantos rodados, china lavada, mortero continuo, hormigón "in situ", grava estabilizada y firme bituminoso en color gris o de la gama de las tierras.

En todos los casos, los correspondientes proyectos definirán el tipo de firme de las aceras más adecuado al pavimento escogido. Se emplearán acabados homogéneos de calzadas y aceras por tramos visuales unitarios de calle.

Capítulo 3º.- CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

**Artículo 88.-
DOTACIÓN**

En Suelo Urbano todas las actuaciones urbanísticas justificarán el suministro, a través de la red de aducción y de la red de distribución municipal, de la dotación necesaria, estimada en 300 litros/habitante y día, con punta de 1,7 en áreas residenciales y 0,5 litros/segundo y hectárea, con punta de 2,4 en áreas industriales. Además, deberá garantizarse una presión mínima en todos los puntos de la red equivalente a 1 atmósfera.

En Suelo Rústico se admitirán abastecimientos no provenientes de las redes de aducción y distribución municipales. En el caso de abastecimiento por pozos, el máximo caudal explotable deberá garantizar la reserva y regeneración de los acuíferos, debiendo contar en todo caso con la adecuada autorización administrativa. Cuando las actuaciones urbanísticas impliquen usos que precisen de abastecimiento de agua potable para consumo humano, deberá justificar técnicamente el cumplimiento de los requisitos de calidad exigidos por la Junta de Castilla y León.

Deberá acompañarse el análisis químico y bacteriológico de las aguas potables, así como el certificado de aforo realizado por organismo oficial en el caso de captación no municipal.

**Artículo 89.-
DISTRIBUCIÓN**

Las características técnicas de diseño, cálculo, estructura, materiales y disposición de los nuevos tramos de la red de distribución serán los precisados por las normativas técnicas específicas de los organismos titulares de su mantenimiento.

**Artículo 90.-
HIDRANTES**

En toda actuación urbanística en Suelo Urbano para más de 20 viviendas se dispondrán hidrantes contra incendios a distancias que no superen los 200 metros.

Capítulo 4º.- CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE EVACUACIÓN Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES

**Artículo 91.-
CONDICIONES GENERALES**

En el Suelo Urbano todas las aguas residuales y pluviales se conducirán a través de redes subterráneas a la red municipal de saneamiento para su conducción al sistema de depuración previsto, estando prohibida la disposición de fosas sépticas o pozos filtrantes, así como los vertidos a cielo abierto.

El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público. No obstante, en las zonas de nueva ampliación deberá preverse sistema separativo.

En el suelo urbano sólo se admitirán soluciones excepcionales de recuperación de aguas residuales domésticas para riego, previa su correspondiente depuración, tramitándose esta autorización a través de la correspondiente declaración de utilidad pública de la instalación y a través del correspondiente Plan Especial de Infraestructura. Si se admitieran, sin embargo, a través del correspondiente Proyecto de Obras Ordinario, las instalaciones de recuperación de agua de lluvia para riego.

En el Suelo Rústico, las actuaciones urbanísticas que no puedan conectar sus aguas residuales a la red municipal de saneamiento dispondrán un sistema de depuración de las mismas previo a su evacuación a pozos filtrantes o cauces públicos. Estos sistemas individuales de depuración de las aguas residuales de las actuaciones aisladas en Suelo Rústico asegurarán una pureza de efluentes igual a la que exija la normativa técnica en vigor para la depuración de las aguas residuales del Suelo Urbano.

Las aguas de lluvia recogidas por las actuaciones urbanísticas aisladas en Suelo Rústico no podrán conectarse a la red de saneamiento municipal, debiendo solucionarse su evacuación bien a través de pozos y/o zanjas filtrantes, bien a través de su conducción a cauces públicos.

Todos los vertidos de aguas residuales conectados a la red de saneamiento municipal cumplirán las normas técnicas de depuración previa y contenidos máximos que fije el Ayuntamiento.

**Artículo 92.-
DISEÑO DE REDES SUBTERRÁNEAS**

La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m/seg, pudiendo admitirse hasta 6 m/seg en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,5 m/seg a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos. En caso de ser inferior, se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

La red estará formada por tubos de hormigón centrifugado de enchufe de campana y junta de goma, sobre solera de material granular de refino debidamente compactada, o de PVC corrugado previa autorización municipal. Igualmente podrán utilizarse tubos de hormigón armado. En las acometidas individuales de parcela o de imbornal podrán emplearse tuberías de fibrocemento, PVC o polietileno.

En las alcantarillas de distribución la sección mínima tolerable de cabecera será de 40 cm de diámetro en redes unitarias y de 30 cm de diámetro en redes separativas. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas individuales de imbornal a 16 cm, siempre que se dispongan pendientes mínimas del 1,25 %.

Todas las conexiones de las acometidas individuales a las alcantarillas de distribución, y de éstas a los colectores, se realizarán con pozos de registro. Además se situarán pozos de registro en todos los cambios de dirección de la red, en todos los cambios de rasante, y como mínimo cada 50 metros.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, en su caso, para la dilución de 5 a 1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas residuales) y se situarán tan próximos como sea posible a los cauces naturales.

Toda la red discurrirá por suelo de uso y dominio público, salvo excepciones justificadas por la imposibilidad técnica de acudir a este tipo de trazados. En estos casos, se inscribirá en el Registro de la Propiedad la correspondiente servidumbre de paso, inspección y reparación a favor del Ayuntamiento y quedará prohibido construir cualquier tipo de edificio o instalación sobre la zona de servidumbre. En general, todos los tramos que discurran bajo la calzada de vías de tráfico rodado, quedarán como mínimo a 80 cm por debajo de la rasante de la calzada, medidos desde la coronación de la tubería. En caso contrario se dispondrá la correspondiente losa de hormigón que proteja la red de alcantarillado y el firme de la calle de posibles hundimientos. Las tapas y sus cercos de los pozos de registro y cámaras de descarga situados en calzadas de vías de tráfico rodado serán de fundición

Capítulo 5º.- CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Artículo 93.-**REDES Y ACOMETIDAS DE NUEVO TRAZADO.**

En Suelo Urbano todas las redes y acometidas de nuevo trazado, tanto de baja como de media tensión, serán subterráneas. Se prohíben expresamente tanto su colocación sobre palomillas como los vuelos sobre vías públicas o espacios públicos, debiendo resolverse estos cruces mediante canalizaciones subterráneas.

En Suelo Rústico podrían admitirse los nuevos tendidos aéreos tanto de baja como de media tensión, previa justificación a aportar por la empresa suministradora

En Suelo Urbano quedan prohibidos los nuevos tendidos aéreos de líneas de alta tensión. En Suelo Rústico, la autorización de estos nuevos tendidos deberá tramitarse a través del correspondiente Plan Especial de Infraestructuras.

Artículo 94.-**CENTROS DE TRANSFORMACIÓN**

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada de la Compañía Titular del Servicio de Suministro de energía Eléctrica, o en parcela de equipamiento y su exterior armonizará con la imagen urbana de la zona en que se ubiquen.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos justificados por la inexistencia de suelo o locales. En este caso la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación las obras de modificaciones, traslados, etc., derivados de la dinámica urbana.

Artículo 95.-**CÁLCULO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES Y SUS CANALIZACIONES**

El cálculo y las características de las redes eléctricas, canalizaciones y transformadores, cumplirán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como las prescripciones y la normativa de la Compañía Titular del Servicio de Suministro de Energía Eléctrica.

Capítulo 6º.- CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE ALUMBRADO PÚBLICO

Artículo 96.-**CARACTERÍSTICAS DE LOS PUNTOS DE LUZ**

La iluminancia media para el alumbrado público medida a 1 metro del pavimento será de 10 lux.

Las luminarias se recomienda, con carácter general, que se instalen con la utilización de lámparas de vapor de sodio a alta presión, sistemas LED o de bajo consumo.

Los puntos de luz se colocaran sobre soportes de columna o báculo (éstos siempre de altura superior a 5,00 metros) ubicados en las aceras de las vías públicas y en los espacios libres de uso y dominio público.

En la zona más tradicional de los núcleos podrán emplearse báculos o el empleo de brazos murales, autorizándose su empleo en el resto del municipio.

En las calles locales de zonas residenciales de baja densidad (tipología unifamiliar aislada o pareada), se admitirán las columnas sobre las vallas en frente de parcela a vía pública.

En todos los casos, las luminarias y sus soportes serán del mismo tipo y características para tramos completos de calle y por espacios libres de uso y dominio público completos, entendiendo por tramo de calle no los segmentos entre dos intersecciones, sino los elementos visuales completos que conforman imágenes urbanas unitarias.

Los soportes serán de fundición de hierro o aluminio, de acero galvanizado pintado o, excepcionalmente, de hormigón armado y estarán adecuadamente cimentados o anclados (brazos murales y columnas sobre vallas). Todos los puntos de luz y los soportes metálicos estarán conectados a tierra, bien mediante pica individual, bien mediante tendido específico.

Los centros de mando estarán dotados de accionador automático y se integrarán en general en la edificación aledaña o en los propios centros de transformación. Cuando esta ubicación no resulte posible se tratarán como un elemento más del mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle o espacio público en que se ubiquen.

Los centros de mando dispondrán de contador de triple tarifa (o "tarifa nocturna") o bien un sistema de control de flujo.

Los nuevos tendidos de la red de alumbrado serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras u otros espacios peatonales, embutidos en canalización de PVC (rígida o flexible corrugada) hormigonada en los cruces de calle.

En el casco tradicional, cuando los puntos de luz se dispongan sobre brazo mural, podrá admitirse el grapado a fachada de los cables del tendido de alumbrado público, resolviéndose en todos los casos los cruces de calles subterráneamente.

El cálculo y las características de las redes de Alumbrado Público, cumplirán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como las prescripciones y la normativa de la Compañía Titular del Servicio de Suministro de Energía Eléctrica y normas de la Diputación Provincial.

Capítulo 7º.- CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE TELEFONÍA-TELECOMUNICACIONES

Artículo 97.-**CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE TELEFONÍA-TELECOMUNICACIONES**

En Suelo Urbano los nuevos tramos de la red de telefonía serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras u otros espacios peatonales, canalizados bajo tubo de PVC (rígido o flexible corrugado) hormigonado en los cruces de calle. Estas canalizaciones cumplirán las prescripciones y la normativa técnicas de la Compañía Suministradora del Servicio de Telefonía.

Sólo se permitirán nuevos tendidos aéreos para aquellas acometidas individuales que discurran por zonas no consolidadas en las que no sea posible prever el parcelario final resultante de la actuación del planeamiento.

El cálculo y las características de las redes de telefonía y de sus canalizaciones cumplirán las prescripciones y la normativa de la compañía suministradora del Servicio de Telefonía.

TÍTULO SEXTO.-NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS**Capítulo 1º.- NORMATIVA DEL SUELO URBANO****SECCIÓN 1ª.- GENERALIDADES****Artículo 98.-****GENERALIDADES**

El suelo urbano recogido en las Normas Urbanísticas de Santo Domingo de Silos, delimitado en los planos de ordenación a escala 1:1000 se rige para su desarrollo por 4 tipos de determinaciones concurrentes que se establecen en los capítulos siguientes:

- Condiciones de Ejecución
- Condiciones de Uso
- Condiciones de Volumen
- Condiciones Estéticas

SECCIÓN 2ª.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN**Artículo 99.-****CONDICIONES DE EJECUCIÓN****1.- ACTUACIONES EN SUELO URBANO**

Las actuaciones en el suelo urbano se distinguen entre Actuaciones Asistemáticas o de Licencia Directa, o bien, Actuaciones Sistemáticas o Integradas.

A).- Actuaciones Asistemáticas o mediante Licencia Directa

Se dan cuando los terrenos no están incluidos en unidades integradas y para su ejecución, será únicamente necesaria la posible cesión de terrenos exteriores a las alineaciones principales, así como la presentación del proyecto de obras de edificación y, en su caso, de urbanización para que el terreno alcance la cesión de solar.

B).- Actuaciones Sistemáticas

Se pueden dar en 2 formas, las Unidades de Actuación en Suelo Urbano no Consolidado y las Áreas de Actuación Aislada en Suelo Urbano Consolidado.

Estas actuaciones se delimitan para el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión y urbanización. En el caso de las Unidades de Actuación en Suelo Urbano no Consolidado, además deberá darse cumplimiento a los deberes de equidistribución.

Las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no Consolidado requerirán la tramitación de Estudio de Detalle, Proyecto de Actuación y Reparcelación y Proyecto de Urbanización con carácter previo a la presentación de los Proyectos de Obra de Edificación.

A fin de fomentar la cohesión social, el planeamiento procurará la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades. A tal efecto se potenciará la implantación de viviendas con cualquier régimen de protección en este suelo, si bien, este objetivo no se obliga ni limita, pero sí se favorecerá con medidas que podrán recogerse ordenancísticamente.

Dadas las características de Santo Domingo de Silos con la existencia de un único sector de suelo de esta categoría y la atomización de la propiedad lo que provocaría el bloqueo cuando no la imposibilidad del desarrollo de este sector, en el suelo urbano no consolidado no se prevé la reserva para viviendas con protección pública conforme señala el artículo 38.2 b) de la LUCyL.

Las Áreas de Actuación Aislada en Suelo Urbano Consolidado requerirán el cumplimiento de los deberes señalados en la ficha particular de cada Unidad y requerirá para su desarrollo la tramitación de Proyecto de Actuación y Reparcelación y Proyecto de Urbanización con carácter previo a la presentación de los Proyectos de Obra de Edificación.

El sistema de actuación será el señalado en las fichas particulares de cada unidad.

El aprovechamiento medio máximo de las unidades es de 0,50 m²/m².

El uso característico es el residencial en vivienda unifamiliar siendo compatibles los usos: comercial, aparcamiento, hotelero, oficinas, recreativo, cultural, religioso, deportivo, sanitario, servicios.

SECCIÓN 3ª.- CONDICIONES DE USO

Capítulo 2º.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

**Artículo 100.-
REGULACIÓN DE LOS USOS**

Las Normas Urbanísticas Municipales regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como Suelo Urbano a través del uso característico establecido para cada Ordenanza y de las condiciones de uso asociadas al mismo.

En el Suelo Rústico se determinan para cada categoría del mismo los usos permitidos.

Por la idoneidad para su localización, un uso puede ser considerado como uso característico, uso compatible o uso prohibido.

**Artículo 101.-
USOS CARACTERÍSTICOS**

En suelo clasificado como suelo rústico se determina para cada categoría del mismo los usos admisibles.

Los usos característicos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano o suelo urbanizable son los siguientes.

1.- USO RESIDENCIAL

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano.

Dentro de este uso se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1: vivienda unifamiliar y merenderos

Categoría 2: vivienda plurifamiliar (vivienda colectiva)

Categoría 3: residencia colectiva (residencias, asilos, etc.,)

2.- USO PÚBLICO COMERCIAL

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter público o privado.

Dentro de este uso se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1: locales comerciales

Categoría 2: despachos profesionales y oficinas privadas

Categoría 3: talleres artesanales

Categoría 4: bares y restaurantes sin hospedaje

Categoría 5: establecimientos para el alojamiento y hospedaje

Categoría 6: establecimientos para reunión y espectáculos

3.- USO DOTACIONAL

Comprende los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, incluidas las actividades deportivas, de enseñanza, sanitaria, asistencia social, religiosa, administrativa, defensa, infraestructuras, servicios, etc.

Dentro de este uso no se establecen categorías.

4.- USO AGRO-INDUSTRIAL

Comprende los establecimientos e instalaciones dedicados a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas., así como su almacenamiento.

Dentro de este uso se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1: actividades compatibles con el uso residencial; superficie inferior a 300 m2 y potencia máxima instalada de 10 CV
- Categoría 2: actividades tolerables para el uso residencial previa adopción de medidas correctoras y protectoras y con una compatibilidad total con el suelo residencial; superficie inferior a 500 m2 y potencia máxima instalada de 10 CV
- Categoría 3: actividades incompatibles con otros usos que no sean los industriales. Comprende la mediana y gran industria.
- Categoría 4: actividades especiales que por su singularidad requieren una implantación aislada en lugares específicos

5.- USO DE ESPACIOS LIBRES

Corresponde a aquellos lugares no edificados destinados fundamentalmente a la plantación de arbolado y jardinería. Pueden ser públicos y privados.

Dentro de este uso no se establecen categorías.

6.- USO VIARIO

Corresponde al espacio destinado al viario existente o al de nueva creación. Todas las vías nuevas serán de dominio y uso público.

Dentro de este uso no se establecen categorías.

7.- USO AGROPECUARIO

Comprende los espacios, dependencias e instalaciones destinadas al cultivo, almacenamiento de productos o maquinarias agrícolas o al alojamiento y estabulación de animales de granja, correspondientes a las actividades dentro del sector primario.

Dentro de este uso se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1: cultivos e instalaciones de almacenamiento de productos y maquinaria agrícola
- Categoría 2: actividades ganaderas

SECCIÓN 4ª.- CONDICIONES DE VOLUMEN

ORDENANZA DE SUELO URBANO. CONJUNTO HISTORICO

Artículo 102.- Definición

Corresponde a la delimitación espacial recogida en la parte gráfica de los presentes documentos que incluye, además de la correspondiente a la declaración del Conjunto Histórico-Artístico de la villa de Santo Domingo de Silos, mediante Real Decreto 3553/1983 de 7 de diciembre (BOE, 8 de marzo de 1984).

Procede que las determinaciones y normativa en esta área se establecen en las presentes Normas Urbanísticas con desarrollo específico para este sector con la categoría de Plan Especial de Conjunto Histórico, de conformidad con la legislación sobre Patrimonio Histórico Español respondiendo a lo previsto en los artículos 37 y 48 de la ley de Urbanismo de Castilla y León (ley autonómica 5/99 de 8 de abril) y a lo establecido en el artículo 43 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio de Castilla y León.

El perímetro del ámbito de aplicación de esta Ordenanza recoge el de la Declaración de Santo Domingo de Silos como Conjunto Histórico.

Se ha fijado un perímetro de protección del Monasterio de Santo Domingo de Silos, que se recoge en planimetría. Las actuaciones a realizar en los edificios emplazados dentro de ese perímetro deberán obtener previamente Informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. Con carácter general, las alturas en los edificios de dicho entorno deben quedar como se encuentran en la actualidad.

Artículo 103.- Licencias

Todo acto de edificación (conservación, rehabilitación, obra nueva, reforma o derribo), de carácter privado o público, que se pretenda realizar en el ámbito del Conjunto Histórico requerirá la previa licencia municipal. La solicitud de licencia en los casos no afectados por ningún tipo de protección deberá acompañar la documentación suficiente de la obra a realizar, en tendiéndose como tal, aquella que demuestre su integración en el conjunto mediante documentos gráficos que reflejen las edificaciones contiguas en alzados dibujados a la misma escala del proyecto, así como las fotografías de las mismas. En todo caso, el Ayuntamiento podrá solicitar la documentación e información complementaria necesaria para la evaluación del impacto en la escena urbana.

La solicitud de licencia en edificios o elementos catalogados se acompañará de la siguiente documentación:

- Descripción literal y gráfica del inmueble catalogado.
- Descripción fotográfica y los elementos que lo caracterizan.
- Levantamiento topográfico y cartográfico completo.
- Memoria Descriptiva y Constructiva de las actuaciones previstas con detalle de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.
- Descripción de las afecciones al entorno urbano y compromisos que se adquieren en este aspecto.

Las actuaciones incluidas en el entorno o que afecten a un Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento o Jardín Histórico deberán contar con informe favorable dictado por el órgano competente de la Junta de Castilla y León. Se fija un entorno de protección específico para el Monasterio de Santo Domingo de Silos que se recoge en su ficha particular dentro del Catálogo Arquitectónico.

La tramitación de licencias que afecten al Patrimonio Arqueológico se ajustará a lo determinado en el artículo 57 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Artículo 104.- Ordenación

Tipo de Ordenación General

Estas Normas Urbanísticas contienen la ordenación detallada de estos terrenos, de la que su parte gráfica se encuentra reflejada para cada parcela de suelo en el Plano de Ordenación.

El tipo de ordenación es el existente, es decir manzanas cerradas o manzanas lineales, con edificación continua, según alineaciones de vial, como se encuentra reflejado en Plano de Calificación.

En esta ordenación, la edificación se apoya en la alineación principal conformando manzanas cerradas o compactas, aquellos solares edificadas o no entre medianerías y los solares con una ocupación del 100%.

La protección ambiental del Conjunto Histórico es de carácter general aconsejándose el mantenimiento de su aspecto tradicional y la adaptación de las futuras rehabilitaciones o incorporaciones a aquél, así como el mantenimiento de su trazado urbano tradicional.

Se procurará mantener la composición volumétrica tradicional del núcleo.

Soportales

Se señalan expresamente algunos ámbitos donde el tipo de ordenación debe estar ejecutado con tipología de soportal. En estos casos la alineación principal señala el emplazamiento de la línea del soportal debiendo la fachada retranquearse 3 metros de la misma. En planta primera la edificación debe situarse de nuevo sobre la alineación principal.

Edificios fuera de ordenación.-

En los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del presente documento que resultasen disconformes con el contenido del mismo en razón a la diferente regulación de las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento, podrán realizarse las obras de reparación que exigiere la higiene, el ornato y la conservación del inmueble, así como obras parciales de consolidación, modernización y mejora, por no estar prevista su demolición. En todo caso, las obras que afecten a las fachadas y cubiertas de los edificios no podrán contravenir las condiciones compositivas y estéticas de esta normativa en lo que resultasen de posible aplicación.

En dichos edificios no se podrán realizar obras de aumento de volumen existente.

Las construcciones existentes a la entrada del presente documento podrán seguir siendo utilizadas para los usos para los que fueron autorizadas, aunque resulten disconformes con la nueva regulación de usos, salvo que hubieran de ser demolidas. Los usos disconformes no podrán ser ampliados en ningún caso.

Los edificios que expresamente se declaren como "Fuera de Ordenación" en la planimetría, podrán ser demolidos y no podrán volver a edificarse pasando dicho suelo a formar parte del sistema de viario. Dicha condición se establece por un emplazamiento o volumetría disconforme con el nuevo planeamiento, o bien, por estar calificado su uso posterior como viario en actuaciones de apertura de viario, ampliación de espacios urbanos públicos o rectificación de alineaciones.

Artículo 105.- Condiciones de Uso

El uso característico es el residencial entendiéndose como tal el destinado al alojamiento ya sea de modo individual o colectivo.

Son, asimismo, compatibles los siguientes usos:

Artesanal compatible con usos residenciales, comercial, aparcamiento, hotelero, oficinas, recreativo, cultural, religioso, deportivo, sanitario, servicios y almacén agrícola con la salvedad del párrafo siguiente.

En este último caso se consideran dentro de ordenación las naves existentes en la actualidad, si bien se fomentará su conversión en uso residencial, desplazando estos otros usos productivos a suelo rústico o a polígono específico, pudiéndose realizar en las existentes, operaciones de mantenimiento y reparación, nunca mejora o ampliación.

Artículo 106.- Condiciones de Edificación

Se distingue entre Ordenación Existente y Nuevas Parcelas. No obstante la diferencia reside en su emplazamiento señalado en la parte gráfica, la ausencia de protección en las nuevas parcelaciones, no prescribiéndose dentro de las condiciones edificatorias diferencias entre unas y otras, salvo las derivadas de su grado de protección.

Las condiciones de este tipo de suelo para aquéllas fincas que poseen elementos con algún tipo de protección se atenderán a lo señalado en el Título IV, Capítulo 1.- Protección de Bienes Culturales.

En aquellas parcelas que no poseen edificación o aquéllas que contienen una edificación susceptible de ser sustituida por carecer de grado de protección, las condiciones de intervención en ellas, son las que se señalan a continuación:

1.- Tipología

Vivienda unifamiliar o colectiva, entre medianerías formando manzanas o al menos con fachada ajustada a la alineación principal.

No se admite la solución de tipología pareada, siendo preferible, caso de proyectos en hilera, la tipología seriada.

2.- Alineaciones

La alineación oficial está establecida en el plano de calificación, aunque su interpretación exhaustiva corresponderá al Ayuntamiento en base a los siguientes criterios:

En general corresponderán con las alineaciones de la edificación preexistente.

La alineación deberá ser una línea recta que una los extremos del frente de parcela, eliminando desplomes de fachada, curvaturas, defectos de construcción.

Existen casos en que el ancho de calle no viene grafiada en el plano y se produce un estrechamiento puntual de la calle. En estos casos se tomará como línea de referencia las construcciones del entorno para homogeneizar en lo posible el ancho de la vía pública. En otras ocasiones, si se requiere un ancho de calle mínimo, éste podrá estar grafiado en el plano de calificación.

En ningún caso, elementos de la cimentación o elementos de instalaciones particulares (saneamiento, conducciones...), salvo las acometidas a la red general, podrán sobrepasar la alineación principal, salvo permiso expreso debidamente justificado de la Corporación Municipal.

3.- Parcela Mínima

La parcela catastral existente en el ámbito de Ordenación Actual, siendo el de las nuevas parcelaciones la catastral o superior a 100 m² en parcelaciones. No podrán realizarse parcelaciones en los suelos de ordenación existente. Para el caso de vivienda unifamiliar se limita la edificación a una sola vivienda por parcela.

4.- Frente de Parcela Mínimo

El frente de parcela catastral existente ó 6 metros en parcelaciones. Caso de realizar vivienda agrupada el frente mínimo para cada unidad de vivienda será asimismo de 6 metros.

5.- Número de plantas máximo

El número máximo de plantas sobre rasante será de dos (planta baja y planta primera, más una entrecubierta que no podrá tener en el frente de fachada un realce superior a 1,50 m. ni una diferencia de altura entre la cumbrera y el alero de 4,50 m. El número máximo de plantas bajo rasante es libre.

6.- Altura máxima

El número máximo de plantas sobre rasante será de dos (planta baja y planta primera, más una entrecubierta que no podrá tener en el frente de fachada un realce superior a 1,50 m. ni una diferencia de altura entre la cumbrera y el último forjado de 3,50m.

La altura máxima al alero será de 7,00 m. si bien será condicionante la altura al alero de los edificios contiguos a fin de igualar cornisas. Por encima de esta altura sólo podrán establecerse chimeneas, antenas y captadores energéticos. Se establecen las siguientes limitaciones de alturas libres:

P. baja:	Máximo: 3,30 m.Mínimo: 2,50 m.
P. primera:	Máximo: 2,70 m.Mínimo: 2,50 m.
Sótanos:	Máximo: 2,70 m.Mínimo: 2,30 m.

7.- Edificabilidad

La edificabilidad máxima no se fija y será la que resulte de aplicar en cada caso las alturas y fondos autorizados en las condiciones establecidas en esta normativa.

8.- Ocupación y Fondo máximo

La ocupación se limitará en función del fondo, que será el señalado en el plano de ordenación.

La ocupación podrá ser del 100% en parcelas con superficie inferior o igual a 100 m². Asimismo, podrá ocuparse el 100% de la superficie de parcela, aquellas parcelas que cumplan simultáneamente los siguientes requisitos: tengan fachada a 2 calles y fondo menor de 20 metros.

Los espacios libres privados se configuran como zonas abiertas en el interior de manzanas en las que se permiten únicamente las obras de pavimentación, ajardinamiento y mobiliario urbano inherente a su condición. Asimismo, se permiten en este espacio, construcciones auxiliares para el entretenimiento del jardín, con una sola planta, superficie máxima 12 m², uso no vividero y altura máxima al alero de 2,10 metros y 3,00 metros a cumbrera.

Los patios interiores tendrán unas dimensiones mínimas de lado de 3 m. debiendo poderse inscribir en su superficie una circunferencia de 3 m. de radio.

9.- Condiciones constructivas y estéticas

Tipología constructiva

Se fomentará la tipología constructiva tradicional, que responda al modo de construir autóctono, popular o culto, es decir, con fundaciones y estructura de muros de carga, estructura vertical de elementos aislados de madera separados del terreno con basas de piedra, estructura horizontal de madera y soluciones arquitectónicas propias del entorno comarcal y la historia constructiva de Silos.

En el caso de edificación en hilera, no podrán repetirse las fachadas, tanto hacia el exterior como hacia el interior, en más de 4 unidades de vivienda.

Fachadas

Fachadas adaptadas a las características tradicionales dominantes en el núcleo, tanto en color como en textura de los materiales como en tipo de huecos, ritmo de los mismos y diseño.

El material a emplear deberá ser piedra natural colocada a mampostería o sillería en fachadas del edificio. Caso de que dicha piedra sea aplacada, su espesor será igual o superior a 10 centímetros.

Deberán recuperarse los zócalos de piedra natural existentes en los edificios que se derriben, así como los elementos arquitectónicos de interés del edificio preexistente, incorporándolos a la nueva edificación.

Se permiten jambeados, dinteles y recercados en piedra y/o madera. Se permiten, igualmente, entramados de madera al estilo tradicional.

Se prohíbe todo tipo de aplacados, excepto de piedra siempre que evoquen modos de hacer constructivos tradicionales, como prefabricados, plaquetas de ladrillos, materiales vítreos, etc. En algún caso pueden aceptarse elementos cerámicos de tipo tradicional.

Se prohíbe el bloque de hormigón o cerámico sin revestir.

Asimismo está prohibido el ladrillo caravista, excepto en soluciones de carácter tradicional de la zona debidamente justificadas y en tramos de escasa extensión superficial. En este caso será obligatorio la utilización del ladrillo plano tejar o ladrillo mudéjar, denominado popularmente "galletero". Queda prohibido en todos los casos en planta baja.

Se prohíben las medianerías vistas que deberán ser tratadas como fachadas y conforme a lo descrito en párrafos anteriores.

No se admiten vuelos cerrados en fachada, salvo los balcones y miradores con las condiciones tradicionales, o paños en ménsula con canes de madera conforme a tipologías tradicionales.

Las carpinterías exteriores serán, preferiblemente de madera, siendo este requisito obligatorio en los edificios con protección. En el resto, cabe el aluminio lacado en colores tradicionales, preferiblemente marrón oscuro, pero no imitando a madera. Para el oscurecimiento de los huecos se utilizarán los tradicionales cuartillos o frailerros, quedando prohibida la utilización de persianas.

Diseño de Huecos

Las plantas bajas ajustarán su diseño a la composición de la fachada.

Se autorizan huecos cuadrados o apaisados de poca altura en plantas basamentales o en las últimas plantas formando la coronación de la fachada.

Los huecos de fachada serán de forma rectangular y proporción vertical, alineados según ejes compositivos verticales. En todo caso deberán prevalecer las partes macizas sobre los huecos.

Se deberán diseñar, en lo posible, de acuerdo con las siguientes recomendaciones:

Los ritmos verticales si condicionan en gran manera el resultado final, por lo que se señalan para cada edificio el número de ejes verticales obligatorios:

Ancho de fachada en m.	Nº de ejes
< 4,20 m.	1
de 4,20 a 7,80 m.	2
de 7,80 a 10,60 m.	3
de 10,60 a 13,40 m.	4
de 13,40 a 16,60 m.	5
de 16,60 a 20,00 m.	6

El número de ventanas no superará el 50% del total de huecos del edificios excluidos los de planta baja. La anchura mínima del hueco será de 0,90 m. y la máxima 1,20 m. La altura mínima será de 1,30 m. y la máxima de 1,80 m.

Los balcones tendrán un vuelo máximo de 1/10 del ancho de la calle con un máximo de 0,60 metros. Su anchura mínima del hueco será de 0,90 m y la máxima de 1,20 metros. Su altura máxima será de 2,10 metros. Su rejería será tradicional en diseño y materiales.

Las dimensiones de los accesos para vehículos se limitarán a las mínimas exigidas. Las puertas de los garajes serán de madera.

No se podrán fijar instalaciones en fachadas o cubiertas en las nuevas edificaciones, promoviéndose su eliminación paulatina en las existentes. Excepción de esta limitación es el anclaje de farolas o luminarias de alumbrado público y las iluminaciones particulares de tipo ornamental, cuyas canalizaciones deberán quedar ocultas en el paramento. En cubiertas se procurará centralizar el sistema de antenas de televisión, situándose en el faldón menos visible desde la vía pública.

Cubiertas

Las cubiertas serán inclinadas. La pendiente máxima del alero será del 35%. Se prohíben las terrazas en cualquier caso. No está permitida la construcción de baburiles. Quedan prohibidas las cubiertas amansardadas y los tejados en colores distintos a los rojizos o pardos. Se construirán con empleo en lo posible de teja árabe curva cerámica, color rojizo o pardo, pudiendo emplear otro material de color y textura similar. Se prohíbe el acabado en fibrocemento o chapa lacada.

Es obligatorio el empleo de aleros, recomendándose el tradicional. Los canalones y bajantes serán de cobre, zinc obligatoriamente en los edificios protegidos y preferiblemente en el resto, pudiendo en estos otros casos emplear canalizaciones lacadas en color marrón oscuro y siempre de sección circular.

Frentes de Parcelas

El frente de parcela no ocupado por la edificación será cerrado con tapia de fábrica ciega, de al menos 2,00 metros de altura, que podrá estar o no, rematada superiormente por una fila de tejas, y revestimiento a uno y otro lado de materiales que se adapten al entorno, conforme a lo señalado en estas Normas.

Pavimentos

Los pavimentos a utilizar en el Conjunto Histórico se realizarán con materiales discontinuos formando enlosados y/o adoquinados. Sólo podrán emplearse pavimentos continuos o enmostrillados cuando se enmarquen con encintados de materiales naturales.

Mobiliario Urbano

Todos los elementos de mobiliario urbano (bancos, papeleras, luminarias, señalizaciones, cabinas, etc.) serán aprobados en su elección por el Ayuntamiento que aprobará el modelo a instalar.

Rótulos

Los rótulos serán paralelos a fachadas sin sobresalir más de 10 cms.

Deberán estar constituidos con letras sueltas que no superen los 20 cms. de lado, o bien podrán ser rótulos transparentes con letras impresas. Podrán ser iluminados pero no luminosos.

Instalaciones

Todas las instalaciones urbanas serán subterráneas.

Al objeto de no perjudicar la imagen urbana ni la armonía del conjunto, no podrá quedar vista en las fachadas de los edificios ninguna instalación de abastecimiento, saneamiento, electricidad, alumbrado, telefonía, gas, etc, salvo lo señalado en párrafos anteriores.

Se procurará la ocultación de elementos auxiliares tales como acometidas, cajas de registro, cajas de protección y medida, contadores, etc. Cuando resulte inexcusable su instalación en fachada se situarán en el punto de menor impacto visual y se realizará un cajeado para su alojamiento sin sobresalir del plano de fachada, formando una puerta que permita un acabado idéntico al del resto de la fachada o en madera.

ORDENANZA N° 1.- USO RESIDENCIAL. EDIFICACIÓN CERRADA

Artículo 107.- Definición

Será de aplicación en las zonas señaladas con tal denominación en la documentación gráfica, tanto en la villa de Santo Domingo de Silos, como en las localidades pedáneas: Hortezielos, Peñacoba e Hinojar de Cervera).

Artículo 108.- Tipo de Ordenación

El tipo de ordenación es el existente, es decir manzanas cerradas o manzanas lineales, con edificación continua, según alineaciones de vial, como se encuentra reflejado en Plano de Calificación.

En esta ordenación, la edificación se apoya en la alineación principal conformando manzanas cerradas o compactas, aquellos solares edificados o no entre medianerías y los solares con una ocupación del 100%.

La protección ambiental es de carácter general aconsejándose el mantenimiento de su aspecto tradicional y la adaptación de las futuras rehabilitaciones o incorporaciones a aquél, así como el mantenimiento de su trazado urbano tradicional.

Se procurará mantener la composición volumétrica tradicional.

Artículo 109.- Condiciones de Uso

El uso característico es el residencial pudiendo ser en Santo Domingo de Silos vivienda unifamiliar o colectiva y en Hortezielos, Peñacoba e Hinojar de Cervera vivienda unifamiliar, siendo compatibles los usos:

Comercial, aparcamiento, hotelero, oficinas, recreativo, cultural, religioso, deportivo, sanitario, servicios y almacén agrícola con la salvedad del párrafo siguiente.

En este último caso se consideran dentro de ordenación las naves existentes en la actualidad, si bien se fomentará su conversión en uso residencial, desplazando estos otros usos productivos a suelo rústico, pudiéndose realizar en las existentes, operaciones de mantenimiento y reparación, nunca mejora o ampliación.

Artículo 110.- Condiciones de Edificación

Las condiciones de este tipo de suelo son:

1.- Tipología

En Santo Domingo de Silos, Vivienda unifamiliar o colectiva, entre medianerías formando manzanas o al menos con fachada ajustada a la alineación principal.

En Hortezielos, Peñacoba e Hinojar de Cervera vivienda unifamiliar entre medianerías formando manzanas o al menos con fachada ajustada a la alineación principal.

2.- Alineaciones

La alineación oficial está establecida en el plano de calificación, aunque su interpretación exhaustiva corresponderá al Ayuntamiento en base a los siguientes criterios:.

- En general corresponderán con las alineaciones de la edificación preexistente.
- La alineación deberá ser una línea recta que una los extremos del frente de parcela, eliminando desplomes de fachada, curvaturas, defectos de construcción.
- Existen casos en que el ancho de calle no viene grafiada en el plano y se produce un estrechamiento puntual de la calle. En estos casos se tomará como línea de referencia las construcciones del entorno para homogeneizar en lo posible el ancho de la vía pública. En otras ocasiones, si se requiere un ancho de calle mínimo, éste podrá estar grafiado en el plano de calificación.

En ningún caso, elementos de la cimentación o elementos de instalaciones particulares (saneamiento, conducciones...), salvo las acometidas a la red general, podrán sobrepasar la alineación principal, salvo permiso expreso debidamente justificado de la Corporación Municipal.

3.- Parcela Mínima

La parcela mínima es la catastral o superior a 100 m² en el caso de parcelaciones. Para el caso de vivienda unifamiliar se limita la edificación a una sola vivienda por parcela.

4.- Frente de Parcela Mínimo

El frente de parcela catastral existente ó 6 metros en parcelaciones. Caso de realizar vivienda agrupada el frente mínimo para cada unidad de vivienda será asimismo de 6 metros.

5.- Número de plantas máximo

El número máximo de plantas sobre rasante será de dos (planta baja y planta primera, más una entrecubierta que no podrá tener en el frente de fachada un realce superior a 1,50 m. ni una diferencia de altura entre la cumbrera y el alero de 4,50 m.

El número máximo de plantas bajo rasante es libre.

6.- Altura máxima

El número máximo de plantas sobre rasante será de dos (planta baja y planta primera, más una entrecubierta que no podrá tener en el frente de fachada un realce superior a 1,50 m. ni una diferencia de altura entre la cumbrera y el último forjado de 3,50m.

La altura máxima al alero será de 7,00 m. si bien será condicionante la altura al alero de los edificios contiguos a fin de igualar cornisas. Por encima de esta altura sólo podrán establecerse chimeneas, antenas y captadores energéticos. Se establecen las siguientes limitaciones de alturas libres:

P. baja:	Máximo: 3,30 m. Mínimo: 2,50 m.
P. primera:	Máximo: 2,70 m. Mínimo: 2,50 m.
Sótanos:	Máximo: 2,70 m. Mínimo: 2,30 m.

7.- Edificabilidad

La edificabilidad máxima no se fija y será la que resulte de aplicar en cada caso las alturas y fondos autorizados en las condiciones establecidas en esta normativa.

8.- Ocupación y Fondo máximo

La ocupación se limitará en función del fondo, que será el señalado en el plano de ordenación o en su defecto 14 metros contados desde la alineación principal.

La ocupación podrá ser del 100% en parcelas con superficie inferior o igual a 100 m². Asimismo, podrá ocuparse el 100% de la superficie de parcela, aquellas parcelas que cumplan simultáneamente los siguientes requisitos: tengan fachada a 2 calles y fondo menor de 20 metros.

Los espacios libres privados se configuran como zonas abiertas en el interior de manzanas en las que se permiten únicamente las obras de pavimentación, ajardinamiento y mobiliario urbano inherente a su condición. Asimismo, se permiten en este espacio, construcciones auxiliares para el entretenimiento del jardín, con una sola planta, superficie máxima 12 m², uso no vividero y altura máxima al alero de 2,10 metros y 3,00 metros a cumbre.

Los patios interiores tendrán unas dimensiones mínimas de lado de 3 m. debiendo poderse inscribir en su superficie una circunferencia de 3 m. de radio.

9.- Condiciones estéticas

Fachadas adaptadas a las características tradicionales dominantes en el núcleo, tanto en color como en textura de los materiales como en tipo de huecos, ritmo de los mismos y diseño.

Materiales

Fachadas adaptadas a las características tradicionales dominantes en el núcleo, tanto en color como en textura de los materiales como en tipo de huecos, ritmo de los mismos y diseño.

El material a emplear deberá ser piedra natural colocada a mampostería o sillería en fachadas del edificio. Caso de que dicha piedra sea aplacada, su espesor será igual o superior a 10 centímetros.

Deberán recuperarse los zócalos de piedra natural existentes en los edificios que se derriben, así como los elementos arquitectónicos de interés del edificio preexistente, incorporándolos a la nueva edificación.

Se permiten jambeados, dinteles y recercados en piedra y/o madera.

Se prohíbe todo tipo de aplacados, excepto de piedra siempre que evoquen modos de hacer constructivos tradicionales, como prefabricados, plaquetas de ladrillos, materiales vítreos, etc. En algún caso pueden aceptarse elementos cerámicos de tipo tradicional.

Se prohíbe el bloque de hormigón o cerámico sin revestir.

Asimismo está prohibido el ladrillo caravista, excepto en soluciones de carácter tradicional de la zona debidamente justificadas y en tramos de escasa extensión superficial. En este caso será obligatorio la utilización del ladrillo plano tejar o ladrillo mudéjar, denominado popularmente "galletero". Queda prohibido en todos los casos en planta baja.

Se prohíben las medianerías vistas que deberán ser tratadas como fachadas y conforme a lo descrito en párrafos anteriores.

No se admiten vuelos cerrados en fachada, salvo los balcones y miradores con las condiciones tradicionales, o paños en ménsula con canes de madera conforme a tipologías tradicionales.

Las carpinterías exteriores serán, preferiblemente de madera, siendo este requisito obligatorio en los edificios con protección. En el resto, cabe el aluminio lacado en colores tradicionales, preferiblemente marrón oscuro, pero no imitando a madera. Para el oscurecimiento de los huecos se utilizarán preferiblemente los tradicionales cuartillos o frailerros, quedando prohibida la utilización de persianas en los edificios protegidos.

Diseño de Huecos

Se autorizan huecos cuadrados o apaisados de poca altura en plantas basamentales o en las últimas plantas formando la coronación de la fachada. Los huecos de fachada serán de forma rectangular y proporción vertical, alineados según ejes compositivos verticales. En todo caso deberán prevalecer las partes macizas sobre los huecos. Se deberán diseñar, en lo posible, de acuerdo con las siguientes recomendaciones:

Los ritmos verticales si condicionan en gran manera el resultado final, por lo que se señalan para cada edificio el número de ejes verticales obligatorios:

Ancho de fachada en m.	Nº de ejes
< 4,20 m.	1
de 4,20 a 7,80 m.	2
de 7,80 a 10,60 m.	3
de 10,60 a 13,40 m.	4
de 13,40 a 16,60 m.	5
de 16,60 a 20,00 m.	6

El número de ventanas no superará el 50% del total de huecos del edificios excluidos los de planta baja. La anchura mínima del hueco será de 0,90 m. y la máxima 1,20 m. La altura mínima será de 1,30 m. y la máxima de 1,80 m.

Los balcones tendrán un vuelo máximo de 1/10 del ancho de la calle con un máximo de 0,60 metros. Su anchura mínima del hueco será de 0,90 m y la máxima de 1,20 metros. Su altura máxima será de 2,10 metros. Su rejería será tradicional en diseño y materiales. Los cuerpos volados cerrados sólo se permiten en la tipología de miradores de madera, y nunca tendrán una anchura superior a 2,40 metros.

Cubiertas

Las cubiertas serán inclinadas. La pendiente máxima del alero será del 35%. Se prohíben las terrazas en cualquier caso. Quedan prohibidas las cubiertas amansardadas y los tejados en colores distintos a los rojizos o pardos.

Se construirán con empleo en lo posible de teja árabe curva cerámica, color rojizo o pardo, pudiendo emplear otro material de color y textura similar. Se prohíbe el acabado en fibrocemento o chapa lacada.

Es obligatorio el empleo de aleros, recomendándose el tradicional. Los canalones y bajantes serán de cobre, zinc o lacados en color marrón oscuro y siempre de sección circular.

ORDENANZA N° 2.- USO RESIDENCIAL. EDIFICACIÓN ABIERTA

Artículo 111.- Definición

Esta zona comprende los suelos urbanos de edificación residencial fruto del desarrollo histórico del casco.

Constituye esta ordenación la de aquellos solares en cuyo interior se desarrollan o se prevé desarrollar edificaciones que mantienen una posición de la edificación respecto de la alineación principal variable, en unos casos coinciden ambas, y en otros la edificación se retranquea en parte o totalmente de la alineación principal, encontrándose dicha zona grafiada en los planos de calificación.

Artículo 112.- Tipo de Ordenación

La Tipología será de Vivienda Unifamiliar o Colectiva en las condiciones señaladas en el artículo anterior.

Las Alineaciones serán las establecidas en el plano de calificación.

Artículo 113.- Condiciones de Uso

El uso característico es el residencial siendo compatibles los usos: comercial, aparcamiento, hotelero, oficinas, recreativo, cultural, religioso, deportivo, sanitario, servicios y almacén agrícola con la salvedad del párrafo siguiente.

En este último caso se consideran dentro de ordenación las naves existentes en la actualidad, si bien se fomentará su conversión en uso residencial, desplazando estos otros usos productivos a suelo rústico, pudiéndose realizar en las existentes, operaciones de mantenimiento y reparación, nunca mejora o ampliación.

Artículo 114.- Condiciones de Edificación

Las condiciones de este tipo de suelo son:

1.- Tipología

En Santo Domingo de Silos, Vivienda unifamiliar o colectiva. En Hortezielos, Peñacoba e Hinojar de Cervera vivienda unifamiliar.

La vivienda unifamiliar podrá ejecutarse en las tipologías de aislada o agrupada.

En la tipología agrupada se limita el número máximo de unidades adosadas a 6, debiendo en caso de proyectar un número mayor, disponer en el lindero común correspondiente a la sexta vivienda, retranqueo de al menos 3 metros al lindero, por parte de cada una de las edificaciones. El número máximo de viviendas adosadas con igual imagen de fachada será de 4.

2.- Alineaciones

Serán las establecidas en el plano de calificación, que en general, corresponderán con las alineaciones de la edificación preexistente, pero que en otros requieren un ancho de calle mínimo que estará grafiado en el plano de calificación.

3.- Parcela Mínima

La parcela catastral existente ó 200 m² en parcelaciones limitándose la construcción a una vivienda por parcela en el caso de tipología vivienda unifamiliar.

4.- Frente de Parcela Mínimo

El Frente de Parcela catastral existente u 8 metros en parcelaciones.

5.- Altura máxima

El número máximo de plantas sobre rasante será de dos (planta baja y planta primera, más una entrecubierta que no podrá tener en el frente de fachada un realce superior a 1,50 m. ni una diferencia de altura entre la cumbre y el último forjado de 3,50 m.

El número máximo de plantas bajo rasante es libre.

La altura máxima al alero de 7,00 m. con la condición de la altura al alero de los edificios contiguos.

Por encima de esta altura sólo podrán establecerse chimeneas, antenas y captadores energéticos.

6.- Edificabilidad

La edificabilidad máxima se fija en 1,50 m²/m². sobre parcela neta.

7.- Ocupación

La posición de la edificación principal deberá mantener unos retranqueos respecto de los linderos de 3 metros, salvo autorización del colindante, en cuyo caso podrá adosarse al lindero lateral. El resto de la parcela no ocupada por la edificación se considerará espacio libre privado.

La ocupación será inferior al 60% de la parcela.

La ocupación podrá ser del 100% en parcelas con superficie inferior o igual a 100 m². Asimismo, podrá ocuparse el 100% de la superficie de parcela, aquellas parcelas que cumplan simultáneamente los siguientes requisitos: tengan fachada a 2 calles y fondo menor de 20 metros.

En los espacios libres privados se permiten construcciones auxiliares para el entretenimiento del jardín o el aparcamiento del vehículo, con una sola planta, superficie máxima 40 m², uso no vividero y altura máxima al alero de 2,50 metros y 3,00 metros a cumbre. Estas construcciones no requerirán estar retranqueadas de los linderos y podrán adosarse a ellos.

Los espacios libres privados o patios deberán ser ajardinados o encontrarse libres de edificación.

8.- Retranqueos

La edificación debe presentar retranqueo respecto de los linderos salvo lo señalado en el punto anterior.

De dejarse medianerías vistas, éstas deberán tratarse como fachadas.

Respecto al capítulo de vistas se estará a lo dispuesto en el Código Civil.

9.- Condiciones estéticas

Diseño

La configuración de fachadas tendrá más libertad que en otras ordenanzas.

Materiales

Fachadas adaptadas a las características tradicionales dominantes en el núcleo, tanto en color como en textura de los materiales como en tipo de huecos, ritmo de los mismos y diseño.

El material a emplear deberá ser piedra natural colocada a mampostería o sillería en fachadas del edificio. Caso de que dicha piedra sea aplacada, su espesor será igual o superior a 10 centímetros.

Deberán recuperarse los zócalos de piedra natural existentes en los edificios que se derriben, así como los elementos arquitectónicos de interés del edificio preexistente, incorporándolos a la nueva edificación.

Se permiten jambeados, dinteles y recercados en piedra y/o madera.

Se prohíbe todo tipo de aplacados, excepto de piedra siempre que evoquen modos de hacer constructivos tradicionales, como prefabricados, plaquetas de ladrillos, materiales vítreos, etc. En algún caso pueden aceptarse elementos cerámicos de tipo tradicional.

Se prohíbe el bloque de hormigón o cerámico sin revestir.

Asimismo está prohibido el ladrillo caravista, excepto en soluciones de carácter tradicional de la zona debidamente justificadas y en tramos de escasa extensión superficial. En este caso será obligatorio la utilización del ladrillo plano tejar o ladrillo mudéjar, denominado popularmente "galletero". Queda prohibido en todos los casos en planta baja.

Se prohíben las medianerías vistas que deberán ser tratadas como fachadas.

No se admiten vuelos cerrados en fachada, salvo los balcones y miradores con las condiciones tradicionales.

Las carpinterías exteriores serán, preferiblemente de madera, siendo este requisito obligatorio en los edificios con protección. En el resto, cabe el aluminio lacado en colores tradicionales, preferiblemente marrón oscuro, pero no imitando a madera. Para el oscurecimiento de los huecos se utilizarán preferiblemente los tradicionales cuartillos o frailerros, quedando prohibida la utilización de persianas en los edificios protegidos.

Cubiertas

Las cubiertas serán inclinadas, con empleo en lo posible de teja árabe curva cerámica, color rojizo o pardo, pudiendo emplear otro material de color y textura similar.

Se prohíbe el acabado en fibrocemento o chapa lacada.

La pendiente máxima del alero será del 35%. Se prohíben las terrazas en cualquier caso.

Es obligatorio el empleo de aleros, recomendándose el tradicional.

Quedan prohibidas las cubiertas amansardadas y los tejados en colores distintos a los rojizos o pardos.

Cerramientos de parcelas

Los cerramientos de parcela en esta ordenanza coincidirán con la alineación principal y tendrán una configuración a base de un zócalo ciego de 60 centímetros de altura realizado en material pétreo o revestimiento en colores terrosos, pudiendo establecerse un cerramiento diáfano como máximo de 1,50 metros más sobre el zócalo.

ORDENANZA N° 3.- SUELO URBANO-MERENDEROS

Artículo 115.- Definición

Constituyen esta ordenanza los suelos destinados al uso principal de merenderos.

Se define como merendero todo espacio habitable exento o adosado, de una planta, de construcción e imagen tradicional y una superficie inferior a 40 metros cuadrados.

Artículo 116.- Condiciones de Uso

Los usos dominantes serán los de bodega en el caso del suelo para bodegas tradicionales y de bodega-merendero para el suelo de bodegas nuevas.

Artículo 117.- Condiciones de Edificación

Los merenderos podrán edificarse con arreglo a las siguientes limitaciones:

- La superficie construida máxima será de 40 m2.
- La longitud máxima de la fachada será de 8,00 metros.
- La edificación se alineará a la alineación principal que da frente al camino-senda peatonal de este ámbito y que se encuentra reflejada en planos de ordenación.
- De realizarse más de un merendero en una misma parcela, la separación mínima entre ellos será de al menos 8,00 metros, debiendo guardar los dos merenderos extremos una separación respecto de los linderos laterales de parcela de al menos 4 metros.
- La construcción podrá tener una única planta, con una altura máxima al alero de 3,00 metros. Se permitirá si la cubierta es plana, la ejecución de una pérgola superior que deberá ejecutarse en madera y no podrá estar cubierta sino por especies vegetales.
- Cumplirán las normas de habitabilidad para el uso que se plantea, debiendo tener, al menos, un 5% de superficie de huecos o ventanas al exterior para garantizar la iluminación y ventilación.

Artículo 118.- Condiciones Estéticas**Fachadas**

Las fachadas serán de piedra natural. Se limitará el uso del ladrillo caravista, siendo, de utilizarse, ladrillo plano tejar. En todo caso se prohíbe expresamente el ladrillo esmaltado y el uso del ladrillo hueco visto en cerramientos de fachada, así como el bloque de hormigón visto sin revestir en tapias, incluido el tipo Split.

Las medianerías que queden vistas deberán tener un tratamiento superficial de fachada.

Las carpinterías exteriores serán, preferiblemente de madera, cabiendo el aluminio lacado en colores tradicionales, preferiblemente marrón oscuro, pero no imitando a madera.

Los huecos de fachada serán de forma rectangular y proporción vertical, alineados según ejes compositivos verticales. En todo caso deberán prevalecer las partes macizas sobre los huecos. Se deberán diseñar, en lo posible, de acuerdo con las siguientes recomendaciones:

Los ritmos verticales si condicionan en gran manera el resultado final, por lo que se señalan para cada edificio el número de ejes verticales obligatorios (en éstos se incluye la puerta de entrada):

Ancho de fachada en m.	Nº de ejes
< 4,20 m.	2
de 4,20 a 8,00 m.	3

La anchura mínima del hueco será de 0,90 m. y la máxima 1,20 m. La altura mínima será de 1,30 m. y la máxima de 1,80 m.

Cubiertas

Serán inclinadas y serán de teja cerámica curva de color rojizo, pudiendo emplear otro material de color y textura similar. Las cubiertas tendrán una pendiente máxima del 35 %. Se admiten cubiertas planas con las soluciones constructivas tradicionales, siempre que el material de cobertura tenga un acabado de textura y color cerámico. Se prohíbe el acabado en fibrocemento o chapa lacada. Se prohíbe el empleo de tejas u otros materiales de cobertura de tejados que no tengan color rojizo.

Los canalones y bajantes serán de cobre, zinc o lacados en color marrón oscuro y siempre de sección circular.

ORDENANZA N° 4.- SUELO URBANO - USO ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTOS Y VIARIO

Artículo 119.- Sistema de espacios libres

El sistema de espacios libres o verdes, en suelo urbano, ordenados a nivel de estas Normas Urbanísticas Municipales, está constituido por los parques, jardines y espacios libres grafiados en los planos de ordenación.

El destino a espacios libres o verdes obtenido por desarrollo de las Normas Urbanísticas, si no se señala lo contrario en los documentos de desarrollo, implica su titularidad pública, que debe obtenerse con los medios previstos en el ordenamiento general y específicamente urbanístico.

No se admite edificabilidad alguna sobre los "jardines y espacios libres", pudiendo solamente instalarse provisionalmente quioscos desmontables, instalaciones provisionales destinadas a usos culturales, o los que tradicionalmente estuvieran ya instalados.

Los Sistemas Generales y las Dotaciones Locales incluidos en Suelo Urbano, y excluidas de las Unidades de Actuación, se obtendrán por cesión voluntaria, permuta o expropiación.

Artículo 120.- Sistema de equipamientos

Estas Normas Urbanísticas Municipales diferencian los siguientes equipamientos:

Cívico-Administrativo,
Religioso
Socio-Cultural,
Deportivo
Educativo
Cementerio
Infraestructuras-Servicios

Las condiciones edificatorias de los equipamientos, se fijarán en cada caso por el Ayuntamiento, respetando los parámetros establecidos para las zonas residenciales en que se enclavan.

Artículo 121.- SISTEMA VIARIO

1.- Definición

Son los espacios lineales que interconectan los distintos ámbitos urbanos.

2.- Usos pormenorizados

Uso básico predominante: Viario y comunicación.

Usos básicos compatibles: Garaje y estacionamiento al aire libre o bajo rasante, zonas verdes, otras áreas libres y deportivo.

Usos prohibidos: El resto.

3.- Edificabilidad:

No existe edificabilidad propiamente dicha, sólo la imprescindible para materializar los usos básicos posibles.

Capítulo 2º.- NORMATIVA DEL SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN 1ª.- GENERALIDADES**Artículo 122.-****GENERALIDADES**

Constituirán este suelo, los terrenos señalados con esta consideración en los planos de Ordenación de las Normas Urbanísticas Municipales.

Se prevén los usos residencial y agro-ganadero.

La delimitación de Suelo Urbanizable completa el suelo urbano cerrando la estructura urbana y será desarrollado mediante el correspondiente Plan Parcial.

En suelo urbanizable estas Normas Urbanísticas Municipales señalan características de los sistemas locales, cuyas definitivas determinaciones corresponden al Plan Parcial de cada sector, de acuerdo con los estándares que señalan en la regulación de cada sector y zona.

Asimismo, estas Normas definen el "aprovechamiento medio máximo", el tipo de ordenación y determinadas condiciones que deberán ser completadas por el correspondiente Plan Parcial.

Asimismo se señalan los usos permitidos.

En el Plan Parcial, que necesariamente debe aprobarse con carácter previo a la edificación y urbanización, deberán reservarse los espacios libres públicos y equipamientos, así como el standard de aparcamientos de acuerdo con la legislación vigente.

Además de la cesión de los terrenos resultantes de la aplicación de estándares citados, los propietarios ceder un 10% urbanizado a la Administración actuante.

SECCIÓN 2ª.- NORMATIVA**Artículo 123.-****DESARROLLO DE ESTE SUELO Y CONDICIONES DE LOS SECTORES DE ESTE SUELO****Desarrollo**

El Suelo Urbanizable exige la tramitación de un Plan Parcial conforme a la legislación urbanística vigente.

El sector agro-ganadero tiene definida su ordenación detallada en estas Normas Urbanísticas Municipales, por lo que no será preciso tramitar planeamiento de desarrollo (plan parcial).

Se proponen como sistemas de actuación a emplear en el desarrollo de los Suelos Urbanizables, los de compensación, cooperación, concurrencia y concierto.

Uso**Sectores residenciales**

El uso característico es el de edificación residencial, vivienda unifamiliar, de la que el Plan Parcial señalará su tipología.

El uso principal será de vivienda unifamiliar.
Se consideran compatibles los siguientes usos:

Sector agro-ganadero

El uso característico es el ganadero si bien podrán desarrollarse usos agro-industriales tales como la transformación de productos agrícolas o ganaderos, embotelladoras de agua, serrerías de madera, trabajos de piedra...

Aprovechamiento medio máximo

El aprovechamiento medio máximo de los sectores urbanizables será de 0,50 m2/m2.

Densidad

En los sectores de suelo urbanizable delimitado residencial, la densidad se limita a 30 viviendas por hectárea.

Condiciones de Edificación

El resto de parámetros urbanísticos los definirá el Plan Parcial correspondiente a cada sector.

Cumplimiento de la Ley, de Urbanismo de Castilla y León

A fin de fomentar la cohesión social, el planeamiento procurará la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades. A tal efecto estas Normas Urbanísticas fijan un índice de variedad urbana para los sectores de suelo urbanizable consistente en la previsión de un porcentaje del aprovechamiento urbanístico que debe destinarse a viviendas con algún régimen de protección.

De acuerdo con el principio de cohesión social y de acuerdo con el artículo 38.2.b de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, estas Normas Urbanísticas Municipales reservan para viviendas con protección pública el 30 % de la edificabilidad residencial de cada sector de suelo urbanizable.

Artículo 124.- Condiciones del Sector de Uso Agro-Ganadero

Este sector de uso agro-ganadero, es un sector de suelo urbanizable desarrollado mediante Plan Parcial redactado al efecto y que no fue definitivamente aprobado por coincidir en el tiempo con la revisión de las Normas Urbanística Municipales.

Se recoge en este documento la ordenación detallada del sector.

Las ordenanzas de este sector son:

- Parcela mínima: 500 m²
- Ocupación: Será inferior al 60% de la parcela.
- Altura máxima: 4,50m. Al alero y 6,50 m. a cumbre.
- Retranqueos: 5,00 m. a todos los linderos

Se exige la adecuación de la edificación al entorno, tanto en fachadas como en cubiertas de acuerdo a lo siguiente:

Fachadas adaptadas a las características tradicionales dominantes en el pueblo, tanto en color como en textura de los materiales como en tipo de huecos, ritmo de los mismos y diseño.

Para ello el material a emplear deberá ser de piedra o revestimientos continuos en colores ocres, terrosos adaptados al ambiente. No podrá utilizarse el blanco. Quedan prohibidos los demás acabados, tales como el ladrillo caravista, el hormigón visto, el bloque de hormigón, etc.

Las carpinterías exteriores serán preferiblemente en madera o chapa lacada. Se prohíbe expresamente el aluminio anodizado en su color natural.

Cubiertas inclinadas, con empleo de teja árabe curva cerámica, su color cerámico, pudiendo emplear otro material de color y textura similar; pendiente máxima del alero 35%. En estas naves podrá emplearse fibrocemento siempre en color rojo.

Los cerramientos de parcela en esta ordenanza coincidirán con la alineación principal y tendrán una configuración a base de un zócalo ciego de 60 centímetros de altura realizado en material pétreo o revestimiento en colores terrosos, y un cerramiento diáfano como máximo de 1,50 metros más sobre el zócalo.

Capítulo 3º.- NORMATIVA DEL SUELO RÚSTICO

SECCIÓN 1ª.- DISPOSICIONES GENERALES**Artículo 125.-****GENERALIDADES**

- 1.- Las Normas de este capítulo se aplican en los terrenos calificados como suelo rústico.
- 2.- A los efectos de completar el régimen jurídico del suelo rústico se establecen sobre la base de sus condiciones naturales y de los objetivos de las Normas Urbanísticas Municipales las siguientes categorías:
 - Suelo rústico con protección:
 - a) Categoría A. Suelo Rústico con Protección Natural:

Subcategoría A-1:	Montes y Masas Forestales
Subcategoría A-2:	Cauces, Riberas y Márgenes de Cursos de Agua
Subcategoría A-3:	Espacios Naturales
Subcategoría A-4:	Vías Pecuarias
 - b) Categoría B: Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras
 - c) Categoría C: Suelo Rústico con Protección Cultural: Yacimientos Arqueológicos
 - d) Categoría D: Suelo Rústico de Actividades Extractivas
 - e) Categoría E: Suelo Rústico de Protección Especial
 - Suelo Rústico de Entorno Urbano
 - Suelo rústico común.
- 3.- Todas las disposiciones generales establecidas en esta sección estarán sometidas a las disposiciones específicas de cada tipo o categoría de suelo rústico, prevaleciendo siempre estas últimas sobre las disposiciones generales, cuando versen sobre los mismos conceptos.

Capítulo 3º.- NORMATIVA DEL SUELO RÚSTICO

SECCIÓN 2ª.- SUELO RÚSTICO COMÚN**Artículo 126.-****CONCEPTO**

En los terrenos que el planeamiento urbanístico delimite como suelo rústico común se aplicará el siguiente régimen mínimo de protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca el propio planeamiento:

a) Estarán permitidas:

1º Las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas.

2º Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en el planeamiento urbanístico o sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio.

b) Estarán sujetos a autorización los demás usos relacionados en el art. 23.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 127.-**CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA:**

Las edificaciones permitidas o autorizables en aplicación del régimen de usos previsto se adaptarán a las condiciones generales de edificación previstas en estas Normas, atendiendo en particular a lo dispuesto en este artículo de la normativa reguladora.

En concreto, en pabellones agrícolas y construcciones similares de tipo nave y de uso ganadero o industrial, las condiciones estéticas son las establecidas con carácter genérico en todo el municipio; no obstante, para este tipo de construcciones pueden admitirse otros materiales de acabado en las cubiertas, siempre que éstas sean de color rojizo, y el empleo de bloques de hormigón, aunque éstos deben ser preferentemente de tonos ocre. En cuanto al diseño de las naves, se prohíben expresamente los de forma semicilíndrica.

Deber de adaptación general al entorno. Las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, y asimismo sus elementos auxiliares de cualquier tipo tienen que ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante. A tal efecto todas las construcciones deberán armonizar con su entorno inmediato y con el paisaje circundante en cuanto a su situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características, tanto propias como de sus elementos complementarios. Esto se debe observar de manera especial en los ámbitos de manifiesto valor natural o cultural y en las áreas de borde urbano en las que no se permitirá que las nuevas construcciones impidan o deterioren la contemplación de la imagen del conjunto ni que los tipos edificatorios y los acabados resulten extraños a los tradicionales.

Movimientos de tierras y desmontes. Con carácter general hay que respetar los perfiles naturales del terreno. Cualquier intervención, de la naturaleza que sea, que precise la realización de grandes movimientos de tierra (dismontes o terraplenados con altura superior a 5 m.) deberá tramitarse conforme al procedimiento expresado en el Artículo 25.2 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

Regulación de los cierres de parcela. En el suelo rústico todos los cierres serán transparentes o vegetales (altura máxima de zócalo: 1 m.), permitiéndose también los cerramientos tradicionales propios de la comarca tales como los pequeños muretes a base de mampostería en seco siempre y cuando no rebasen el 1 m. de altura. En todo caso deben cumplir el artículo 34.f. de la Ley 4/1989, de 27 de Marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, en relación a los vallados y cercados en terrenos cinegéticos.

Obligación de arbolar. Se establece la obligatoriedad de arbolar la parcela en función de la superficie de edificación que vaya a construirse, sea cual sea su destino. Se deben disponer, al menos, 5 unidades de arbolado por cada nueva edificación cuando la superficie de ésta sea inferior a 100 m², y 1 más por cada 20 m² más construidos o fracción. Cualquier nueva construcción en suelo rústico de uso no agrario, además de lo especificado en el punto anterior, deberá proceder al arbolado de todos los linderos de la parcela, con el fin de corregir el impacto visual de la nueva edificación. En todos los casos tienen que emplearse especies características correspondientes a las unidades ambientales sobre las que se extiende el término¹², optando preferentemente por el trasplante antes que por la tala, en el caso de que las instalaciones deban necesariamente ocupar zonas arboladas.

En imágenes. Los siguientes esquemas recogen gráficamente lo dispuesto en este artículo: a la izquierda, las soluciones más aconsejables en cada caso; a la derecha, intervenciones a evitar:



Compensación de volúmenes

Ocupación no excesiva



Tipologías adecuadas

Vistas al núcleo Volúmenes separados



Adaptación al relieve

Respeto a los elementos preexistentes

Artículo 128.-**EDIFICIOS DESTINADOS A NAVES AGRÍCOLAS, GANADERAS, INSTALACIONES SINGULARES E INDUSTRIAS AGROPECUARIAS QUE NO SE EMPLACEN EN POLÍGONO ESPECÍFICO**

En Suelo Rústico Común, salvo para la construcción de casetas para aperos, se permite su construcción con arreglo a las siguientes condiciones:

-Parcela mínima:	1.500 m ²
-Ocupación:	Será inferior al 50% de la parcela.
-Edificabilidad máxima:	Será inferior a 0,50 m ² /m ² .
-Altura máxima:	8.00m. al alero
-Retranqueos:	5,00 m. a todos los linderos

El uso ganadero además de esta reglamentación, estará a lo dispuesto por la Comisión de Prevención Ambiental en cuanto a distancias.

Se exige la adecuación de la edificación al entorno, tanto en fachadas como en cubiertas de acuerdo a lo siguiente:

Cubierta

La cubierta siempre será inclinada, con pendientes entre el 15% (10°) y el 35% (22°). Los faldones serán continuos, sin resaltos, y se dispondrán de modo que las líneas de cumbrera serán paralelas a las fachadas exteriores. Quedan prohibidas las cubiertas amansardadas y los tejados en colores distintos a los rojizos o pardos. Se construirán con empleo en lo posible de teja árabe curva cerámica, color rojizo o pardo pudiendo emplearse teja mixta, cerámica o de cemento, en tonos rojos u ocre preferiblemente envejecida. Se prohíbe expresamente la cubierta plana.

Por encima de los faldones de cubierta se permiten huecos de iluminación, antenas, chimeneas, cajas de escaleras y, en su caso, cajas de ascensores, que deberán tratarse con materiales análogos a las fachadas y composición integrada en la cubierta. Asimismo se limita el empleo de captadores energéticos como paneles solares térmicos al uso mínimo exigido por el Código Técnico de la Edificación y siempre integrándolos lo más posible en la configuración exterior de las cubiertas.

Fachadas

Preferentemente se utilizarán acabados en piedra, sea mampostería o sillar, o bien, revocos en colores terrosos no pudiendo utilizarse el blanco. Se podrá emplear el acabado de hormigón visto siempre en acabado color ocre. El ladrillo caravista está prohibido. Se prohíbe el bloque de hormigón o cerámico sin revestir, incluso el tipo Split.

Las carpinterías exteriores podrán ser de madera, hierro, aluminio o plástico, en tonalidad, preferiblemente marrón oscuro y mate integradas en el entorno urbano. Se prohíbe el uso del aluminio en su color natural, así como los acabados anodizados, brillantes o con tratamientos similares.

Los canalones y bajantes de colocarse serán de cobre, zinc o lacados en color marrón oscuro y siempre de sección circular. Las bajantes y canalones serán de cobre, zinc o de chapa lacados en color marrón oscuro y siempre de sección curva.

Cierres de parcela

Los cerramientos de parcela en esta ordenanza coincidirán con la alineación principal, salvo en el caso que la propiedad linde con camino, en cuyo caso, la alineación principal se retirará del eje del camino al menos 4,00 metros.

En el cierre de las parcelas deberá cuidarse especialmente el aspecto exterior de los vallados de parcelas que den a suelo de uso y dominio público, cumpliendo lo descrito en el artículo 126 de esta Normativa.

Dentro de lo posible deben conservarse los muros de piedra que conforman la imagen típica e los portones y muros de los núcleos, siempre que éstos coincidan con las alineaciones establecidas.

Los vallados de linderos no correspondientes con vía pública tendrán una altura máxima de 2,50 metros .

Artículo 129.-

EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDA UNIFAMILIAR

Se permite la construcción de viviendas unifamiliares con arreglo a las siguientes condiciones:

-Que no constituya núcleo de población con arreglo al artículo 32 correspondiente de estas normas.

-Parcela mínima: 2,500 m²

-Edificabilidad máxima: Será inferior a 0,10 m²/m².

-Altura máxima: 6,50m. al alero

-Retranqueos: 5,00 m. a todos los linderos

Se exige la adecuación de la edificación al entorno, tanto en fachadas como en cubiertas de acuerdo a lo siguiente:

Cubierta

La cubierta siempre será inclinada, con pendientes entre el 15% (10°) y el 35% (22°). Los faldones serán continuos, sin resaltos, y se dispondrán de modo que las líneas de cumbrera serán paralelas a las fachadas exteriores. Quedan prohibidas las cubiertas amansardadas y los tejados en colores distintos a los rojizos o pardos. Se construirán con empleo en lo posible de teja árabe curva cerámica, color rojizo o pardo pudiendo emplearse teja mixta, cerámica o de cemento, en tonos rojos u ocre preferiblemente envejecida. Se prohíbe expresamente la cubierta plana.

Por encima de los faldones de cubierta se permiten huecos de iluminación, antenas, chimeneas, cajas de escaleras y, en su caso, cajas de ascensores, que deberán tratarse con materiales análogos a las fachadas y composición integrada en la cubierta. Asimismo se limita el empleo de captadores energéticos como paneles solares térmicos al uso mínimo exigido por el Código Técnico de la Edificación y siempre integrándolos lo más posible en la configuración exterior de las cubiertas.

Fachadas

Preferentemente se utilizarán acabados en piedra, sea mampostería o sillar, o bien, revocos en colores terrosos no pudiendo utilizarse el blanco. Sin embargo se permite el ladrillo caravista plano tejar aparejado a la manera tradicional y en colores ocre y terrosos. Se prohíbe el bloque de hormigón o cerámico sin revestir, incluso el tipo Split.

Las carpinterías exteriores podrán ser de madera, hierro, aluminio o plástico, en tonalidad, preferiblemente marrón oscuro y mate integradas en el entorno urbano. Se prohíbe el uso del aluminio en su color natural, así como los acabados anodizados, brillantes o con tratamientos similares.

Los canalones y bajantes de colocarse serán de cobre, zinc o lacados en color marrón oscuro y siempre de sección circular. Las bajantes y canalones serán de cobre, zinc o de chapa lacados en color marrón oscuro y siempre de sección curva.

Cierres de parcela

Los cerramientos de parcela en esta ordenanza coincidirán con la alineación principal, salvo en el caso que la propiedad linde con camino, en cuyo caso, la alineación principal se retirará del eje del camino al menos 4,00 metros.

En el cierre de las parcelas deberá cuidarse especialmente el aspecto exterior de los vallados de parcelas que den a suelo de uso y dominio público, cumpliendo lo descrito en el artículo 126 de esta Normativa.

Dentro de lo posible deben conservarse los muros de piedra que conforman la imagen típica e los portones y muros de los núcleos, siempre que éstos coincidan con las alineaciones establecidas.

Los vallados de linderos no correspondientes con vía pública tendrán una altura máxima de 2,50 metros .

SECCIÓN 3ª.- SUELO RÚSTICO DE ENTORNO URBANO

Artículo 130.-**CONCEPTO**

Dentro del suelo rústico, se incluyen en la categoría de suelo rústico de entorno urbano los terrenos contiguos al suelo urbano o urbanizable que se clasifiquen como suelo rústico con alguna de las siguientes finalidades:

- a) Para no comprometer su desarrollo futuro.
- b) Para preservar el paisaje tradicional, fomentando una transición armónica entre el medio urbano y el medio natural.
- c) Para preservar las perspectivas y panorámicas de interés, tanto desde el núcleo hacia su entorno como a la inversa.
- d) Para favorecer actividades vinculadas al ocio compatibles con su naturaleza rústica.

En suelo rústico de entorno urbano se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

- a) Son usos permitidos los citados en la letra c) del artículo 57 de la LUCyL, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
- b) Son usos sujetos a autorización:
 - 1.º- Los citados en las letras a), d), f) y g) del artículo 57.
 - 2.º- Los citados en la letra c) del artículo 57, cuando no estén previstos en la planificación sectorial ni en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
 - 3.º- Los citados en la letra g) del artículo 57, cuando no estén señalados como usos prohibidos en la letra siguiente.
- c) Son usos prohibidos todos los no citados en los artículos 56 y 57, y además los citados en las letras b) y e) del artículo 57.

Para todas las determinaciones y condiciones de aprovechamiento y adaptación del entorno se tomará la regulación del artículo 128 de estas Normas Urbanísticas Municipales.

SECCIÓN 3ª.- SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN**Artículo 131.-****GENERALIDADES**

Se delimitan áreas de suelo rústico con protección en las que está prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino y naturaleza, lesione el valor específico que se intenta proteger o infrinja las limitaciones establecidas.

Se establecen varias categorías expresadas en el plano de Ordenación de Término Municipal:

- Suelo rústico con protección:

- | | |
|-------------------|---|
| a) Categoría A. | Suelo Rústico con Protección Natural: |
| Subcategoría A-1: | Montes y Masas Forestales |
| Subcategoría A-2: | Cauces, Riberas y Márgenes de Cursos de Agua |
| Subcategoría A-3: | Espacios Naturales |
| Subcategoría A-4: | Vías Pecuarias |
| b) Categoría B: | Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras |
| c) Categoría C: | Suelo Rústico con Protección Cultural:
Yacimientos Arqueológicos |
| d) Categoría D: | Suelo Rústico de Actividades Extractivas |
| e) Categoría E: | Suelo Rústico de Protección Especial |

Artículo 132.-**CATEGORÍA A: SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL.**

Se delimitan áreas de suelo rústico con protección en las que está prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino y naturaleza, lesione el valor específico que se intenta proteger o infrinja las limitaciones establecidas.

Se establecen varias sub-categorías:

Subcategoría A-1:	Montes y Masas Forestales
Subcategoría A-2:	Cauces, Riberas y Márgenes de Cursos de Agua
Subcategoría A-3:	Espacios Naturales
Subcategoría A-4:	Vías Pecuarias

Artículo 133.-**SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL. MONTES Y MASAS FORESTALES**

Santo Domingo de Silos tiene un monte de utilidad público y terrenos de monte de libre disposición que son clasificados como suelo rústico de protección natural.

Listado de Montes.-

N	Con	Nombre	Pertenencia	Sup_Pu	Sup.Encl
26	348	La Cervera	Sto. Domingo de Silos	1.652,93	50,376
26	347	La Sierra	Sto. Domingo de Silos	1.706,18	39,13
26	0	Arriba	Sto. Domingo de Silos	2.220,74	1,8619
26	348	Los Cerros	Sto. Domingo de Silos	132	0

Esta protección abarca las masas arboladas de interés grafadas en el plano de clasificación de suelo O-001, a los efectos de aprovechamiento forestal y ecológico.

Concepto de monte.-

Se entiende por monte o terreno forestal la tierra en que vegetan especies arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, sea espontáneamente o procedan de siembra o plantación, siempre que no sean características del cultivo agrícola o fueren objeto del mismo (Artículo 1 LM).

Principio del uso sostenible.-

El aprovechamiento de los montes se realizará de forma racional, dentro de los límites que permitan los intereses de su conservación y mejora (Artículo 202 RM). Aquellos aprovechamientos forestales previstos en el Reglamento de Montes estarán sujetos a licencia previa de la Consejería de Medio Ambiente, en especial la corta de arbolado y las roturaciones de terrenos forestales.

Trabajos de defensa del suelo y de la vegetación.-

Conforme al artículo 24 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico deberán realizar o permitir realizar a la Administración competente los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio o cualquier otro tipo de perturbación al medio ambiente.

Categoría urbanística.-

El suelo aquí regulado tiene la siguiente consideración urbanística: está dentro de la clase "suelo rústico" en la categoría "Suelo rústico con protección natural" y subcategoría "Montes".

A los efectos urbanísticos, cualquier actuación en ellos tiene igual tratamiento que el Suelo Rústico con Protección Natural siendo además preciso solicitar de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio Informe previo.

Son zonas calificadas como suelos con protección dentro del suelo rústico y se reflejan en los planos de clasificación.

Los usos y actividades autorizables son los siguientes:

- Ganadero, de tipo extensivo y controlado.
- Forestal.
- Agrario.
- Se recomienda la creación de usos recreativos sin infraestructura permanentes.

Las Infraestructuras de telecomunicaciones o instalaciones eléctricas serán autorizables por el ayuntamiento señalando éste el emplazamiento concreto.

El resto de los usos están prohibidos

Se prohíbe el tránsito de todo tipo de vehículos a motor fuera de las pistas forestales o caminos habilitados al efecto y no cerrados al tráfico salvo aquéllos del personal de las distintas administraciones competentes en la gestión del territorio en el ejercicio de sus funciones oficiales, según Decreto 4/1995 del 12 de enero de la Junta de Castilla y León, por la que se regula la circulación y práctica de deportes con vehículos a motor en los montes y vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

Otra legislación aplicable.-

Además de lo recogido en estas Normas serán de aplicación:

- Ley 43/2003 de Montes de 21 de Noviembre (LM) por la que se derogan la ley 10 de marzo de 1941 sobre el Patrimonio Forestal del Estado, la Ley 8 de junio de 1957 de Montes, la Ley 81/1968 de Incendios Forestales, Ley 5/1977 de Fomento de Producción Forestal, Ley 22/82 de 16 de junio sobre repoblaciones gratuitas.
- El Reglamento de Montes (decreto 485/62 de 22 de febrero) (RM).
- Ley 5/1994 de 16 de marzo de fomento de montes arbolados de la Junta de Castilla y León, y las Instrucciones Generales para la Ordenación de los Montes Arbolados en Castilla y León, decreto 104/199 de 12 de mayo de 1999 de la Junta de Castilla y León.
- Decreto 3769/1972 de 23 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Incendios Forestales.

Artículo 134.-**SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL. CAUCES, RIBERAS Y MÁRGENES DE CURSOS DE AGUA**

1. Se establece un límite del suelo rústico con protección que incluye los cauces de los ríos integrantes del Dominio Público Hidráulico, así como sus riberas, y la zona de servidumbre de 5 m. de anchura de los márgenes entendiéndose por cauce, ribera y margen aquellos términos contenidos en los Artículo 4 y 6 de la Ley 6/1985 de 2 de agosto, de Aguas.

El suelo aquí regulado tiene la siguiente consideración urbanística: está dentro de la clase "suelo rústico" en la categoría "Suelo rústico con protección natural" y subcategoría "Ecosistemas Acuáticos".

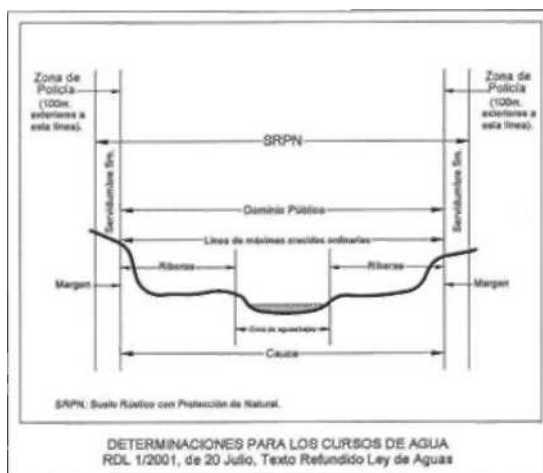
2. Por su valor singular se recomienda una conservación estricta impidiendo nuevas edificaciones y conservando las de tipo tradicional (molinos) existentes.
3. Los usos y actividades autorizables son los siguientes:
 - Ganadero, de tipo extensivo y controlado.
 - Forestal.
 - Agrario.
 - Se recomienda la creación de usos recreativos sin infraestructura permanentes.

Las Infraestructuras de telecomunicaciones o instalaciones eléctricas serán autorizables por el ayuntamiento señalando éste el emplazamiento concreto.

El resto de los usos están prohibidos

Se prohíbe el tránsito de todo tipo de vehículos a motor fuera de las pistas forestales o caminos habilitados al efecto y no cerrados al tráfico salvo aquéllos del personal de las distintas administraciones competentes en la gestión del territorio en el ejercicio de sus funciones oficiales, según Decreto 4/1995 del 12 de enero de la Junta de Castilla y León, por la que se regula la circulación y práctica de deportes con vehículos a motor en los montes y vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

4. Además de lo recogido en estas Normas serán de aplicación:
 - La ley 6/1992 de 18 de diciembre de protección de los Ecosistemas Acuáticos y de regulación de la pesca de Castilla y León (LPEA).
 - El Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, del texto refundido de la Ley de Aguas.
 - Reglamento de Dominio Público Hidráulico, Real Decreto 849/1986 de 11 de abril, modificado parcialmente por el Real Decreto 1315/1992 de 30 de octubre.



Artículo 135.-**SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL. ESPACIOS NATURALES**

En esta clasificación se engloban todos los territorios con clasificación Red Natura 2000 (LICs y ZEPAs) que en este caso coincide íntegramente con la totalidad de la superficie del término municipal de Santo Domingo de Silos, incluido en el Plan de Espacios Naturales.

Todo el término municipal de Santo Domingo de Silos está integrado en la Red de Espacios Naturales (REN) habiendo sido declarado Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) y Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) ES4120031, "Sabinares del Arlanza" donde se encontraría ya incluido el espacio de la Yecla.

Normativa Sectorial de Aplicación

Real Decreto 1997/1995 de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Ley 4/1989 de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, por los que traspone a nuestro ordenamiento jurídico interno la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Ley 8/1991 de 10 de mayo de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León (LEN), las Riberas y Zonas Húmedas Catalogadas, forman parte de la Red de Espacios.

Regulación de esta categoría de suelo

Los usos constructivos en suelo rústico habrán de ser autorizados por el Consejero de Medio Ambiente a propuesta de la Dirección General de Urbanismo y Medio Ambiente y previo Informe de la Comisión Regional de Urbanismo, el cual autorizará o denegará la actividad o uso pudiendo establecer medidas correctoras en relación a los mismos.

Artículo 136.-**SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL. VIAS PECUARIAS****Concepto.-**

Se entiende por vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discuriendo tradicionalmente el tránsito de ganado. Asimismo las vías pecuarias podrán ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios siendo siempre prioritario sobre los mismos el tránsito ganadero (Artículo 1 LVP).

Naturaleza jurídica.-

Las vías pecuarias son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas, y en consecuencia son inalienables, imprescriptibles e inembargables (Artículo 2 LVP).

Usos.-**- Usos Compatibles.-**

Son usos compatibles (Artículo 16 LVP) los tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo naturaleza jurídica de ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero (por ejemplo las comunicaciones rurales). Las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales cuando permitan el normal tránsito ganadero.

- Usos Complementarios.-

Son usos complementarios (Artículo 17 LVP) el paseo, la práctica del senderismo, cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados e instalaciones desmontable que sean necesarias para estas actividades.

Se prohíbe el tránsito de todo tipo de vehículos a motor fuera de las pistas forestales o caminos habilitados al efecto y no cerrados al tráfico salvo aquéllos del personal de las distintas administraciones competentes en la gestión del territorio en el ejercicio de sus funciones oficiales, según Decreto 4/1995 del 12 de enero de la Junta de Castilla y León, por la que se regula la circulación y práctica de deportes con vehículos a motor en los montes y vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

Categoría urbanística.-

El suelo aquí regulado tiene la siguiente consideración urbanística: está dentro de la clase "suelo rústico" en la categoría "Suelo rústico con protección natural" y subcategoría "Vías Pecuarias".

Cierres.-

Conforme al artículo 24 de la ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León quedan prohibidos los cierres de parcela a menos de 3 metros del límite exterior de vías pecuarias.

Ocupaciones.-

Por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, se podrán autorizar ocupaciones de carácter temporal siempre que no alteren el tránsito ganadero ni impidan el resto de usos compatibles o complementarios. No podrán exceder de 10 años (Artículo 14 LVP).

Vías Pecuarias de interés especial.-

Conforme a la ley 8/1991 de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León, (LEN), las Vías Pecuarias declaradas de Interés Especial, forman parte de la Red de Espacios Naturales de Castilla y León como "Zonas Naturales de Interés Especial".

Vías Pecuarias a clasificar en el futuro.-

Las Vías Pecuarias que no estando clasificadas en la actualidad lo sean no obstante en el futuro, mediante el procedimiento establecido en su legislación sectorial, tendrán el mismo tratamiento urbanístico que el resto de las Vías Pecuarias ya clasificadas con antelación, considerándose estas Normas Urbanísticas modificadas por la aprobación de las nuevas clasificaciones.

Clasificación de Vías Pecuarias.-

Santo Domingo de Silos tiene la Vía Pecuaría "Cañada Real de Arévalo (Ávila) a Valle de Valdelaguna (Burgos)" que tiene una anchura de 75 metros y atraviesa el término de Peñacoba desde Espinosa de Cervera a Mamolar, según además se grafia en los planos de estas Normas Urbanísticas Municipales.

Artículo 137.-**CATEGORÍA B: SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS**

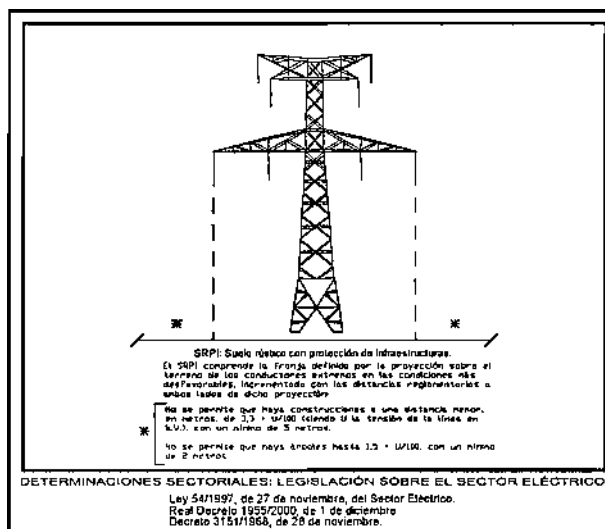
Esta categoría de suelo protege las Infraestructuras existentes: carreteras, redes hidráulicas, redes de infraestructuras tales como energía eléctrica, telefonía, etc...

SUELO RUSTICO DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS.- DISTANCIAS MINIMAS

Cuadro 1

CLASE DE SERVICIO O LINEA DE COMUNICACIONES	ENTORNO DE ZONAS DE AFECCIÓN SERVIDUMBRE O SEGURIDAD QUE REQUIERE AUTORIZACIÓN (m)	SEPARACIÓN EDIFICACIONES O INSTALACIONES A ARISTA EXTERIOR	
		DE LOS EDIFICIOS (m)	DE LOS CERRAMIENTOS, VALLADOS, LINDES (m)
1. Carreteras - C. Provinciales, municipales	30	25- 18 Arista Ext. Calz.	18 Arista Ext. Explan.
2. Cauces fluviales (máxima avenida) (Ley Aguas)	100 (del álveo del cauce)	(s/c)	5
3. Líneas eléctricas alta tensión $D \geq 3,3 + (Kv/100 > 5m)$	--	>5 m (según Kv)	>5

En este suelo será de aplicación la normativa sectorial de la infraestructura correspondiente y en función de la Administración titular de la misma.



Artículo 138.-**CATEGORÍA C: SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS**

Existen catalogados diversos bienes del Patrimonio Arqueológico en diferentes clases de suelo (urbano y rústico).

De acuerdo a lo previsto en el punto 3º del artículo 54 de la 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, aquellos enclaves situados en suelos rústicos mantienen en la clasificación la categoría de Suelo Rústico con Protección Cultural (S.R.P.C.)

Para todos, sin excepción, se han dictado las normas precisas para su protección por técnico competente, en el documento aportado como Anexo, donde se establecen diferentes rangos de protección arqueológica en función de cada caso particular (Protección de Intensidad Alta "A", de Intensidad Media "B" y de Intensidad Baja "C")

Artículo 139.-**CATEGORÍA D: SUELO RÚSTICO DE ACTIVIDADES EXTRACTIVAS**

Se incluyen en la categoría de suelo rústico de actividades extractivas los terrenos que se clasifiquen como suelo rústico a fin de reservarlos para dichas actividades, lo que se justificará por la calidad y abundancia del recurso minero o por su proximidad a los lugares en los que resulte necesario.

En suelo rústico de actividades extractivas se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

- a) Son usos permitidos los citados en la letra b) del artículo 57 del RUCyL, sin perjuicio de las exigencias de la normativa sectorial y ambiental.
- b) Son usos sujetos a autorización los citados en las letras a), c) y f) del artículo 57.
- c) Son usos prohibidos los no citados en los artículos 56 y 57, y además los citados en las letras d), e) y g) del artículo 57.

Para todas las determinaciones y condiciones de aprovechamiento y adaptación del entorno se tomará la regulación del artículo 128 de estas Normas Urbanísticas Municipales.

Artículo 140.-**CATEGORÍA E: SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ESPECIAL**

Se incluyen en la categoría de suelo rústico con protección especial los terrenos que se clasifiquen como suelo rústico por ser terrenos amenazados por riesgos naturales incompatibles con su urbanización por inundación.

En este suelo rústico con protección especial por estar sometido a protección de área inundable se aplicará el régimen establecido en la legislación de aguas:

Asimismo se aplicará el siguiente régimen mínimo de protección:

- a) Son usos sujetos a autorización los citados en las letras a), b), c), d), f) y g) del artículo 57 del RUCyL.
- b) Son usos prohibidos todos los no citados en los artículos 56 y 57, y además los citados en la letra e) del artículo 57.

TÍTULO SÉPTIMO.-NORMAS DE PROTECCIÓN**Capítulo 1º.- PROTECCIÓN DE BIENES CULTURALES****Artículo 141.-
GENERALIDADES**

Estas normas específicas de protección completan las de aplicación directa de la Legislación Urbanística que señala que las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que estuviesen situadas.

Independientemente deberán respetarse las prescripciones en la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español de 25 de junio que ordena en función del peculiar interés público los distintos bienes culturales.

Asimismo se aplicará la Ley 12/2002 de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Igualmente será de aplicación el Decreto 37/2007 de 19 de abril por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

**Artículo 142.-
CONJUNTO HISTÓRICO**

La declaración del centro histórico de Santo Domingo de Silos por la Dirección General de Bellas Artes del Gobierno Español de 7 de diciembre de 1983, como Conjunto Histórico Artístico, implica la redacción y aprobación de un Plan Especial de Centro Histórico. Estas Normas Urbanísticas Municipales pretenden constituirse como el instrumento de planeamiento a que se refiere el artículo 43.1 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León para el Conjunto Histórico de Santo Domingo de Silos.

La entrada en vigor de estas Normas Urbanísticas Municipales llevan aparejado la incorporación y validez de este texto en lo que afecta al Conjunto Histórico con la categoría de Plan Especial de Conjunto Histórico, pues tanto la ordenación detallada de ese ámbito como su regulación normativa se encuentran recogidas con las oportunas actualizaciones y adaptaciones a la nueva legislación urbanística dentro del documento de Normas Urbanísticas.

Por tanto, el documento de Normas Urbanísticas Municipales desde el momento de su Aprobación Definitiva, constituirá el documento de planeamiento general y normativo único, resultante como refundido de la Revisión de las anteriores Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y el Plan Especial de Reforma Interior de Conjunto Histórico.

El objetivo fundamental del Plan Especial del Conjunto Histórico de Santo Domingo de Silos es la voluntad de mantener las características generales del conjunto y para ello deberá justificarse cualquier cambio que afecte a la armonía del mismo.

Asimismo, deberán considerarse excepcionales las sustituciones de inmuebles, realizándose sólo si contribuyen a la conservación general del carácter del Conjunto.

Las alineaciones, edificabilidad, condiciones de parcelación se señalan en la ordenanza específica del Conjunto Histórico de esta Normativa Urbanística, y obedecen a la garantía de conservación de las condiciones presentes del centro histórico de Santo Domingo de Silos y a sus peculiares características arquitectónicas.

Artículo 143.-**BIENES DE INTERÉS CULTURAL**

Los Bienes de Interés Cultural existentes en la actualidad dentro de la delimitación de Conjunto Histórico Artístico de Santo Domingo de Silos son:

- La Villa de Santo Domingo de Silos.
- El Monasterio de Santo Domingo de Silos.
- Son Bienes de Interés Cultural, además los siguientes elementos cuya antigüedad sea superior a 100 años: escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés artístico protegidas por el Decreto 571/1963 de 14 de marzo, así como los castillos, que se encuentran bajo las normas de protección del Decreto de 22 de abril de 1949. Todos ellos por virtud de la Disposición Adicional 2ª de la Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español y la Disposición Adicional 1ª de la Ley 12/2002 de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Procedimiento de autorización de intervención en BICs

El procedimiento de autorización de intervención en inmuebles declarados Bien de Interés Cultural se recoge en la Ley 12/2002, artículos 36 y siguientes.

Cualquier intervención que pretenda realizarse en un inmueble declarado Bien de Interés Cultural habrá de ser autorizada por la Consejería competente en materia de Cultura, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, salvo en los casos previstos en el artículo 44.2 de la Ley 12/2002.

Procedimiento y aprobación de modificaciones de planeamiento

1. La aprobación definitiva de cualquier planeamiento urbanístico que incida sobre el área afectada por la declaración de un inmueble como Bien de Interés Cultural requerirá el informe favorable de la Consejería competente en materia de Cultura.

2. Si en el procedimiento de aprobación del planeamiento se produjeran modificaciones en éste, como consecuencia de los informes sectoriales o del resultado del trámite de información pública, que afectaran al contenido del informe al que se refiere el apartado anterior o a los bienes que en él se identifiquen como integrantes del Patrimonio Cultural de la Comunidad, el órgano competente para la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento urbanístico deberá recabar un segundo informe, con los mismos efectos, de la Consejería competente en materia de Cultura.

3. Los informes a los que se refieren los apartados anteriores se entenderán favorables si transcurrieran tres meses desde su petición y no se hubiesen emitido.

Declaración de ruina

1.- Si a pesar de lo establecido en el deber de conservación y el régimen de protección de los BICs, llegase a iniciarse procedimiento de declaración de ruina de algún inmueble declarado Bien de Interés Cultural, la Consejería competente en materia de cultura estará legitimada para intervenir como interesado en dicho expediente, debiéndole ser notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten.

2. En ningún caso podrá procederse a la demolición sin autorización de la Consejería competente en materia de cultura. Si el inmueble estuviera declarado con las categorías de monumento o jardín histórico, la resolución por la que se declare la ruina sólo podrá disponer la ejecución de las obras necesarias para su conservación o rehabilitación, previo informe de la Consejería competente en materia de cultura.

3. La situación de ruina producida por incumplimiento de los deberes de conservación establecidos en esta Ley conllevará la reposición, a cargo del titular de la propiedad, del bien a su estado primigenio.

4. En el supuesto de que la situación del inmueble conlleve peligro inminente de daños a personas, la entidad que incoase expediente de ruina habrá de tomar las medidas oportunas para evitar dichos daños, adoptando las medidas necesarias para garantizar el mantenimiento de las características y elementos singulares del edificio. Dichas medidas no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias, y se atenderán a los términos previstos en la resolución de la Consejería competente en materia de cultura.

Autorización de obras

1. Las solicitudes de autorización o licencia de obras que afecten a una zona arqueológica o a un yacimiento inventariado y supongan remoción de terrenos, deberán ir acompañadas de un estudio sobre la incidencia de las obras en el patrimonio arqueológico, elaborado por titulado superior con competencia profesional en materia de Arqueología.

2. La Consejería competente en materia de cultura, a la vista de las prospecciones, controles o excavaciones arqueológicas a las que se refiera el estudio, podrá establecer las condiciones que deban incorporarse a la licencia.

Para las actuaciones de ordenación del territorio y las sometidas a evaluación de impacto ambiental que afecten al patrimonio arqueológico y etnológico, se estará a lo dispuesto en el artículo 30.1 de la Ley 12/2002, y cuando afecten a Bienes de Interés Cultural o Inventariados se regirá por lo establecido en el artículo 30,2 del mismo texto legal.

Artículo 144.-

ADAPTACIÓN AL ENTORNO

Las construcciones en lugares inmediatos a conjuntos o áreas de interés y a elementos de interés artístico, histórico, arqueológico o de tipo tradicional, habrán de armonizar con ellos, adecuando sus formas, color, materiales, etc. que además deberán cumplir lo establecido en cada tipo de suelo y área donde se sitúa.

En los lugares de paisaje abierto y natural, en las perspectivas que ofrezcan los espacios y elementos de interés grafados en los planos de información y en las inmediaciones de carreteras y caminos en áreas de interés paisajístico, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cerramientos o la instalación de otros elementos, limite o incida en el campo visual y deberán cumplir además lo establecido en cada tipo de suelo donde se sitúa.

Artículo 145.-

CONTROL DE LAS INTERVENCIONES SOBRE ELEMENTOS UNITARIOS

Las intervenciones sobre elementos incluidos en la categoría de Protección Integral, o comprendidos en su entorno, quedan bajo control de la Administración competente para la ejecución de la Ley de Patrimonio Histórico Español (LPHE).

El Ayuntamiento de Santo Domingo de Silos será competente para autorizar directamente las obras que se desarrollen dentro del perímetro del Conjunto Histórico-Artístico y que no estén comprendidas en el supuesto del párrafo anterior, debiendo dar cuenta a la Administración competente para la ejecución de la LPHE, de las autorizaciones o licencias concedidas en el plazo máximo de 10 días desde su otorgamiento (artº 20 LPHE).

Los proyectos deberán contener la información gráfica, fotográfica y documental necesaria que, a juicio del Ayuntamiento o Administración competente sea factible la ponderación de su contenido.

En los proyectos de obra deberá justificarse de forma pormenorizada y fundamentada el ajuste de las intervenciones en los elementos unitarios a las determinaciones establecidas en las Ordenanzas de esta Normativa Urbanística, documentando cada una de las proyectadas en la forma que allí se establece.

En aquellos casos en los que por la entidad de la obra no sea legalmente preceptiva la presentación de proyecto acompañando a la solicitud de la licencia, se aportará una descripción detallada de la obra, de su finalidad y de su ajuste a las condiciones que le sean de aplicación de las presentes ordenanzas. Dicha descripción deberá documentarse gráfica y fotográficamente de forma que, a juicio del Ayuntamiento o Administración competente, sea posible la ponderación de lo que propone y del estado actual del edificio o elemento sobre el que se proponga intervenir. Los elementos gráficos ilustrados, tanto del estado actual como futuro deberán estar acotados.

Los proyectos deberán precisar, en su caso, los aspectos y elementos objeto de demolición y sustitución, justificando que no se supriman elementos de valor. Tal justificación se hará de acuerdo con las determinaciones de esta Normativa y deberá ser objeto de calificación pormenorizada por los Servicios Técnicos Municipales.

Los bienes inmuebles catalogados dentro del Conjunto Histórico Artístico y del resto del municipio no podrán ser demolidos ni en su totalidad ni en ninguna de sus partes sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la Administración competente.

Si existiera urgencia y peligro inminente, la entidad que hubiera incoado expediente de ruina deberá ordenar las medidas necesarias para evitar daños a las personas (artº 24 LPHE).

En los casos en que se produjeran actuaciones ilegales en estos edificios o en alguno de sus elementos, la Administración competente, además de las medidas procedentes de carácter sancionatorio, podrá ordenar la reconstrucción o demolición de lo indebidamente ejecutado.

Cuando los propietarios o titulares de derechos reales sobre estos elementos unitarios, no cumplan con las obligaciones de conservación y mantenimiento que les corresponden según esta Normativa, la Administración actuante, previo requerimiento a los interesados, podrá ordenar su ejecución subsidiarias (artº 36 LPHE).

Además de los casos de suspensión de los actos de edificación y uso del suelo contemplados en la legislación vigente procederá la suspensión en el siguiente supuesto: la incoación de expediente de declaración de interés cultural respecto de un bien inmueble determinará la suspensión de las correspondientes licencias municipales de parcelación, edificación o demolición en las zonas afectadas, así como de los efectos de las ya otorgadas (artº 16 LPHE) y en los casos contemplados en los artículos 25 y 37 de la LPHE.

Las construcciones en lugares inmediatos a conjuntos o áreas de interés y a elementos de interés artístico, histórico, arqueológico o de tipo tradicional, habrán de armonizar con ellos, adecuando sus formas, color, materiales, etc. que además deberán cumplir lo establecido en cada tipo de suelo y área donde se sitúe.

En los lugares de paisaje abierto y natural, en las perspectivas que ofrezcan los espacios y elementos de interés grafiados en los planos de información y en las inmediaciones de carreteras y caminos en áreas de interés paisajístico, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cerramientos o la instalación de otros elementos, limite o incida en el campo visual y deberán cumplir además lo establecido en cada tipo de suelo donde se sitúa.

Artículo 146.-**NORMAS DE PROTECCIÓN Y OPERACIONES PERMITIDAS****1.- Normas de Protección**

Los elementos arquitectónicos de interés cultural están definidos en el Documento Gráfico de estas Normas y se les asigna tres grados de protección: integral, estructural y ambiental.

En caso de ausencia de norma concreta aplicable o en el supuesto de contradicción, se aplicarán las regulaciones más favorables a la conservación del patrimonio protegido.

1.1.- Protección integral

Afecta a todos aquellos elementos catalogados como tales, ciertos Bienes de Interés Cultural, y aquellos otros en los que pueda recaer dicha declaración por poseer valores suficiente para ser incluidos en esta categoría.

El nivel integral protege la totalidad de cada edificio en él incluido, preservando por todas sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio edificado.

Las obras permitidas son las de consolidación, restauración y conservación.

Las actuaciones sobre elementos o edificios declarados BIC deberán ser informadas como se ha descrito en el artículo 143 de estas Normas.

1.2.- Protección estructural

En él quedan comprendidos aquellos elementos y conjuntos singulares que por sus destacadas características objetivas y simbólicas deben conservarse manteniendo sus notas esenciales de carácter, sin perjuicio de intervenciones de adaptación compatibles con su vinculación a la cultura.

El nivel de protección estructural protege la identidad del edificio de los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso u ocupación del espacio.

No se autorizará el derribo de la edificación, autorizándose obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación debiendo mantener sus fachadas y formación de cubierta así como los elementos estructurales, tales como la estructura, forjados, patios, escaleras, galerías o miradores... Únicamente podrán modificarse las condiciones estructurales existentes en base a la particularidad de los usos propuestos o lo inadecuado de sus características y estado mediante el correspondiente proyecto y estudio justificativo.

1.3.- Protección ambiental

Para la protección del ambiente que contribuyen a configurar sus componentes, las intervenciones que se lleven a cabo en éstos deberán adaptarse a las características esenciales reconocibles determinantes de la identificación de este patrimonio desde el punto de vista ambiental.

Se autorizan obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación y reestructuración debiendo conservarse sus fachadas y formación de cubierta. Asimismo podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos en fachada, siempre y cuando se mantenga el criterio compositivo de la misma.

2.- Tipos de Obras

Los tipos de obras que podrán realizarse en los elementos catalogados son los siguientes:

- 1.- Conservación
- 2.- Restauración
- 3.- Consolidación
- 4.- Rehabilitación
- 5.- Reestructuración
- 6.- Pavimentación
- 7.- Urbanización
- 8.- Ajardinamiento

2.1.- Conservación

Son aquellas obras cuya finalidad es la de cumplir las obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornato e higiene de la edificación, así como las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos o instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes e instalaciones en general) y estrictas obras de mantenimiento, como reparación de solados, revocos, pintura, etc.

En las obras de conservación deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio, no permitiéndose la alteración, sustitución de cualquiera de los elementos estructurales o de diseño.

2.2.- Restauración

Son aquellas obras que constituyendo el grado máximo de conservación, tienen por objeto, mediante una reparación de los elementos estructurales o no del edificio, restituir sus condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño.

La reposición o reproducción de las condiciones originales habrá de incluir la reparación e incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado.

En cualquier caso se estará a lo que determina el Artículo 39 de la LPHE.

Las obras de restauración habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.

En las obras de restauración habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización congruentes con la calidad y uso del edificio. Asimismo deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio, así como sus características estructurales.

2.3.- Consolidación

Son obras de consolidación las de afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior (disposiciones de escaleras, patios de parcelas, número de viviendas, etc.) aunque haya aportaciones de nuevo diseño y materiales siempre que se justifique adecuadamente respetándose, en todo caso el carácter, estilo, apariencia y personalidad del edificio que se consolide.

Las obras de consolidación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.

2.4.- Rehabilitación

Son obras de rehabilitación las de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales del edificio.

Este tipo de obra podrá suponer la adecuación de usos bajo cubiertas actuales o que complete éstas; modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachadas; apertura de patios interiores y huecos de escaleras que no afecten a la estructura portante, con excepción de forjados, y la ocupación de patios interiores cuando éstos tengan dimensiones notoriamente inferiores a las permitidas.

En el caso de edificios incluidos en los niveles de protección integral y estructural en los que la rehabilitación tenga por objeto su adecuación a usos públicos podrán asimismo, realizarse obras de reestructuración, nuevos forjados, entreplantas y obras análogas, siempre que no alteren sustancialmente las características que motivaron la protección del edificio.

Deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio, así como sus características estructurales.

2.5.- Reestructuración

Son obras de reestructuración las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates.

Podrá admitirse modificación de volumen de acuerdo a la normativa vigente. El caso extremo de obra de reestructuración sería el de vaciado del edificio, entendiendo por tal la demolición del interior generalizada, con mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores y sus remates.

En estas obras, la fachada deberá mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios.

2.6.- Pavimentación

Son las obras necesarias para dotar de acceso rodado, peatonal o mixto a todos aquellos inmuebles que contengan algún tipo de protección.

Se emplearán aquellos materiales que guarden relación con el carácter de todo el conjunto apropiados al uso al que se destinan.

2.7.- Urbanización

Son aquellas obras que además de dotar acceso rodado, peatonal o mixto incluyen una ordenación total del espacio urbano, con incorporación de jardinería, mobiliarios, zona de juegos, etc. así como la renovación o dotación de infraestructuras urbanas.

En estas obras se tendrán en cuenta las determinaciones para la obras de pavimentación debiendo además cuidarse de que tanto la jardinería como el mobiliario urbano tengan una integración en todo el conjunto, prohibiéndose expresamente la realización d aceras con bordillos a diferentes altura en zonas preferentemente peatonales.

2.8.- Ajardinamiento

Son aquellas obras en que la urbanización tiene por objeto fundamental la ordenación de los parques y jardines.

Se tendrán en cuenta las consideraciones dadas para las obras de pavimentación y urbanización.

3.- Catálogo

Se ha elaborado un Catálogo que figura al final de este articulado, indicando los elementos o edificios catalogados, su época, su descripción, estado de conservación, interés y el estado de protección asignado.

Dicho Catálogo está abierto a la inclusión de nuevos elementos, conjuntos o espacios.

La inclusión se podrá iniciar por petición de particulares, entidades, por el propio Ayuntamiento o por la Comisión Territorial de Urbanismo, mediante estudio justificativo de la solicitud sometiéndose a trámite de información pública.

Artículo 147.-

NORMATIVA ARQUEOLÓGICA

De acuerdo a lo previsto en el punto 1º del artículo 54 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, se ha elaborado un Catálogo de los bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico del término municipal de Santo Domingo de Silos, redactado por la empresa CRONOS S.C. bajo la dirección técnica de Dª Carmen Alonso Fernández, que además incluye las normas necesarias para su protección. Dicho catálogo se aportará, quedando sus contenidos integrados en el propio documento de planeamiento.

CAPITULO 2.- PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE Y PAISAJE**SECCIÓN 1ª.- PROTECCIÓN DE CAUCES****Artículo 148.-****MARCO JURÍDICO**

La protección de cauces públicos y acuíferos se regulará de acuerdo con lo establecido en la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1985 así como sus posteriores reformas Real Decreto 1/01 de 20 de julio (BOE 24 de julio de 2001 y 30 de noviembre de 2001), y a los Reglamentos que la desarrollan (Reglamento de Dominio Público Hidráulico, Real Decreto 849/86 de 11 de abril y Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, Real Decreto 927/88 de 29 de julio) y Disposiciones complementarias, así como la Ley autonómica 6/92 de Protección de los Ecosistemas acuáticos y de regulación de la Pesca en Castilla y León.

Tendrán la consideración de suelo rústico con protección natural, los terrenos definidos en la normativa como cauces naturales, riberas y márgenes, a que se refiere el artículo 134 de estas Normas.

Artículo 149.-**DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO**

En el Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por RDL 1/2001, se señala que constituyen el dominio público hidráulico del Estado con las salvedades expresamente establecidas en ese texto:

- a) Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.
- b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.
- d) Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.
- e) Las aguas procedentes de la desalación...

El álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias Artículo 4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por RDL 1/2001. Se considerará como caudal de la máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural, producidos durante diez años consecutivos que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente (Artículo 4.2 del RDPH).

El artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Aguas define como riberas "...las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces...". Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura y una zona de policía de 100 metros de ancho, en la que se condicionará el uso del suelo y la actividades que se desarrollen.

Dentro del ámbito competencial de este Organismo y de acara a definir las eventuales afecciones, se puede hacer la siguiente clasificación:

- 1º) Lo relativo a la hidrología superficial y subterránea.
- 2º) Lo referente a los usos del agua existentes, ya sean concesiones o inscripciones, y a las autorizaciones dadas por este Organismo tanto en el dominio público hidráulico como en su zona de policía.
- 3º) Las instalaciones explotadas directamente por la Confederación Hidrográfica del Duero.

El Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por RDL 1/2001 regula el régimen de concesiones y autorizaciones que se puedan otorgar, a través del Organismo de Cuenca, y que afectan al dominio público hidráulico y a sus zonas de servidumbre y policía. Los titulares de derechos de esos tipos deben ser tenidos en cuenta. Hay que tener en cuenta, por último, que la Confederación Hidrográfica del Duero explota múltiples instalaciones hidráulicas cuya conservación deberá ser tenida en cuenta.

En lo que se refiere a los Reglamentos que desarrollan en Texto Refundido citado, los futuros usos que se autoricen dentro de los límites del Planeamiento estarán sometidos a las servidumbres legales que marca dicho Texto, así como la autorización administrativa previa por parte de la Confederación de los usos definidos en el texto Refundido como privativos o comunes especiales que se pretenda instalar. En concreto, podemos señalar las autorizaciones de vertido y las concesiones de aguas subterráneas, entre otros.

Por otro lado se debe tener en cuenta que las márgenes de los cauces públicos se encuentran sometidos en toda su extensión a una zona de servidumbre de 5 metros anchura y a una zona de policía de 100 metros de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollan y que requerirán igualmente autorización previa de la Confederación.

Para la planificación y posterior realización de las obras se tendrá en cuenta todo lo previsto en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de 11 de Abril de 1986 (R.D.P.H.) relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce o márgenes (en especial el Artículo 14 y los capítulos II y III del Título II).

El citado Reglamento de Dominio Público Hidráulico establece en ambas márgenes de todos los cauces públicos una zona de servidumbres legales de uso público de 5.00 metros en la margen en la que queda prohibida la construcción de cualquier tipo de edificación o cerramiento.

Se precisa autorización expresa de la Confederación para la ejecución de cualquier tipo de trabajo que se ejecute en los cauces que tengan carácter de Dominio Público.

En todo lo relativo a obras de paso y drenaje longitudinal y transversal de vías de comunicación se harán los cálculos hidrológicos e hidráulicos correspondientes teniendo como base la vigente Instrucción de Carreteras 5.2-1C "drenaje superficial", aprobada por OM de 14 de mayo de 1990 (BOE 21-05-1990 del Mº de Obras Públicas y Urbanismo).

En lo relativo a los posibles usos del suelo en las zonas inundables y a falta de una normativa de obligado cumplimiento, esta Confederación Hidrográfica del Duero estima que se deberá cumplir lo recogido en el capítulo 3.12.3.2. "criterios técnicos" y en el apartado 3.12.4.2.1. "ordenación de zonas inundables" del conocido "libro blanco del agua" publicado por el Mº de Medio Ambiente en el año 1998.

Artículo 150.- AUTORIZACIONES

Cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, deberá disponer de autorización previa otorgada por esta Confederación Hidrográfica.

Para las edificaciones u otro tipo de construcciones e instalaciones que se vayan a situar en las proximidades de cauces en zonas inundables (respecto a las avenidas con periodo de retorno de 500 años, tal y como se establece en el Artículo 14.3 del R.D.P.H.), se deberá realizar un estudio previo de avenidas, que establezca los niveles de inundación, así como la posible afección y las medidas de protección sobre dichas obras e instalaciones. No obstante estarán sujetas a las limitaciones que en el futuro, el Gobierno podrá establecer mediante decreto (Artículo 14.2 del R.D.P.H.).

Artículo 151.- FACULTADES DE LA CHD

La Administración se reserva la facultad que le otorgan las leyes para ejecutar las obras que por su función administradora de los cauces públicos tienen encomendadas.

La protección del Dominio Público Hidráulico y de la calidad de las aguas se regulará de acuerdo a lo establecido en la vigente Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985 y al Reglamento de Dominio Público Hidráulico y la Ley autonómica 6/92 de Protección de los Ecosistemas acuáticos y de regulación de la Pesca en Castilla y León.

El deslinde de cauces públicos corresponde por imperativo legal a las Confederaciones Hidrográficas de las cuencas respectivas. Por consiguiente, los límites que se señalan para los cauces que atraviesan el casco urbano de las poblaciones que se indican en estas Normas hay que considerarlos como provisionales y sujetos a un posible expediente de deslinde que sólo se realizaría si se considerara necesario. Asimismo las competencias adquiridas por la Sección Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León.

**Artículo 152.-
PROHIBICIONES**

Queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley de Aguas:

- a) Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.
- b) Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias cualquiera que sea su naturaleza y el lugar que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o puedan constituir una degradación del entorno
- c) Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

Todo ello se entiende sin perjuicio del dominio público ni de terceros, dejando a salvo el derecho de propiedad, siendo el Ayuntamiento responsable de los daños que puedan ocasionarse por causa de las obras, debiendo retirar los materiales que supongan obstáculo al paso de las aguas, con la prohibición de realizar vertidos de aguas residuales u otros productos al cauce sin la autorización de este Organismo.

**Artículo 153.-
AUTORIZACIONES DE VERTIDO**

Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del Dominio Público Hidráulico y, en particular, el vertido de aguas o productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, requiere autorización administrativa.

El procedimiento para obtener dicha autorización administrativa viene determinado en el Artículo 246 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

**Artículo 154.-
ESTABLECIMIENTO DE INSTALACIONES INDUSTRIALES (INCLUIDAS LAS GANADERAS)**

Las autorizaciones administrativas sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que originen o puedan originar vertidos se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

Las autorizaciones de vertido, que se tramitarán según lo dispuesto en el Artículo 246 del R.D.P.H. tendrán en todo caso el carácter de previas a la implantación y entrada en funcionamiento de la industria o actividad que se trata de establecer., modificar o trasladar, y en cualquier caso se precederá a las licencias que hayan de otorgar la autoridades locales.

SECCIÓN 2ª.- PROTECCIÓN DE ECOSISTEMAS Y EL PAISAJE

Artículo 155.-**ACTUACIONES**

La Corporación Local y demás organismos competentes denegarán todo plan, proyecto o acto que pueda ocasionar la destrucción, grave deterioro o desfiguración del paisaje o ambiente dentro del entorno natural.

Toda actuación que a juicio de la Comisión Territorial de Urbanismo pueda alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios importantes en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de impacto previo a su aprobación o licencia correspondiente.

Artículo 156.-**CAPA VEGETAL**

Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas lindantes con las carreteras y caminos de nuevo trazado, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas, hayan resultado dañadas o deterioradas.

Los nuevos taludes y terraplenes deberán ser tratados reponiendo y reconstruyendo el paisaje.

En aquellos tramos de carretera o caminos que por alteración de su trazado quedaran sin uso se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal y la flora. No obstante, en los tramos anulados de carreteras muy transitadas se llevará a efecto prioritariamente su acondicionamiento para aparcamiento, reposo o descanso.

Artículo 157.-**VERTEDEROS**

Los vertederos no se autorizarán en ningún caso.

Los basureros y estercoleros serán de vertido controlado y se situarán siempre fuera del casco urbano, en lugares poco visibles y en donde los vientos no puedan llevar olores a núcleos habitados o vías de circulación rodada o peatonal, rodeándose de pantallas arbóreas.

Se garantizará un adecuado tratamiento de superficie una vez agotada la vida útil del vertedero, para conseguir la restauración medioambiental del lugar.

SECCIÓN 3ª.- ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

Artículo 158.-**ACTIVIDADES EXTRACTIVAS**

Se consideran áreas extractivas los suelos en los que temporalmente se realizan actividades de extracción de tierras, áridos o se explotan canteras o cualquier tipo de actividad minera a cielo abierto.

Estas actividades tienen siempre carácter temporal y provisional.

Se prohíbe cualquier actividad extractiva en Suelo Urbano, así como en los Suelos Rústicos con protección.

Las actividades de extracción estarán sujetas a previa autorización municipal, estudio de impacto y por fin otorgamiento de la licencia municipal.

SECCIÓN 4ª.- VÍAS PECUARIAS

Artículo 159.-**VÍAS PECUARIAS**

Las vías pecuarias se registrarán por la Ley de Vías Pecuarias 3/1995.

El municipio de Santo Domingo de Silos cuenta con clasificación de vías pecuarias.

CAPITULO 3.- PROTECCION DE CARRETERAS

**Artículo 160.-
MARCO JURÍDICO**

A las carreteras que cruzan el término municipal les es de aplicación con carácter general lo citado en las siguientes leyes y reglamentos:

- Ley 25/88 de 29 de julio, de Carreteras, con ámbito estatal.
- Reglamento General de Carreteras aprobado por Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre.
- Ley 10/2008 de 9 de diciembre de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León.

Y en especial las limitaciones de propiedad establecidas para el uso y defensa de la carretera.

Los documentos, proyectos o estudios de detalle que se desarrollen como consecuencia de las presentes Normas Urbanísticas Municipales en el área de influencia de las carreteras serán previamente presentados a informe del Servicio del Órgano Titular de la Vía.

Se distinguen asimismo en estas Normas Urbanísticas entre tramos interurbanos y tramos urbanos.

**Artículo 161.-
TRAMOS INTERURBANOS**

A los efectos de las presentes Normas se establecen en las carreteras las siguientes zonas:

- De dominio público.
- De servidumbre.
- De afección.

Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

La zona de afección de una carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 30 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

**Artículo 162.-
PUBLICIDAD**

Fuera de los tramos urbanos de las carreteras queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público en la carretera y se regirá por lo establecido en el Reglamento General de Carreteras publicado por R.D. 1812/94 de 2 de septiembre de (BOE de 23/09/1994).

Tampoco se instalará señalización turística de ningún tipo (en tramos no urbanos de carreteras) que no sea la establecida en el acuerdo SISTHO vigente, suscrito entre la Comunidad Autónoma de Castilla y León y el Ministerio de Fomento.

Artículo 163.-**LÍNEA DE EDIFICACIÓN**

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, a 25 metros en el resto de las carreteras nacionales o viario básico de la red regional, y a 18 metros en el resto de las carreteras, medidos de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista.

Sin perjuicio de lo expuesto, las líneas límites de edificación se señalan en suelo urbano acotadas en los planos a escala.

En el caso de que la anchura de la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes sea de tal magnitud que la línea de edificación queda dentro de la zona de servidumbre, la línea de edificación coincidirá con la línea exterior de la zona de servidumbre.

Las nuevas edificaciones, dentro del suelo urbanizable y rústico, deberán guardar una distancia mínima de 18,00 metros con respecto a las carreteras de titularidad autonómica y provincial, medido desde la misma arista exterior de la calzada más próxima.

Artículo 164.-**ZONA DE DOMINIO PÚBLICO**

En la zona de dominio público no podrán realizarse obras sin la previa autorización del órgano administrativo competente.

Artículo 165.-**ZONA DE SERVIDUMBRE**

En la zona de servidumbre no se permitirán otros usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial.

No podrán realizarse cerramientos de ningún tipo, ni otro tipo de obstáculos que impidan o dificulten la entrada en la zona y la ocupación de terrenos sitos en ella, con las matizaciones realizadas en estas Normas.

En los edificios ubicados en esta zona sólo podrán autorizarse obras de conservación y mantenimiento.

En la zona de servidumbre no se autorizan zonas pavimentadas para viales o aparcamientos, salvo con carácter excepcional.

Cualquier urbanización que afecte al contacto calzada-aceras y/o terrenos colindantes, con aquella requerirá del informe vinculante del Organismo propietario de la carretera por afectar al dominio público y a la funcionalidad y drenaje de la carretera.

Artículo 166.-**ZONA DE AFECCIÓN**

En la zona de afección se permitirá cualquier tipo de instalación fija o provisional, cambio de uso y destino, así como plantar o talar árboles, todo ello sometido a lo dispuesto en su respectivo tipo de suelo por estas Normas.

El suelo comprendido entre la carretera y la línea de edificación será calificado como zona verde o de reserva vial, quedando prohibido cualquier tipo de obra de nueva planta, permitiendo sólo obras imprescindibles para mantenimiento de las edificaciones existentes.

Artículo 167.-**OBRAS, CONDUCCIONES SUBTERRÁNEAS Y PLANTACIONES**

En las tres zonas cualquier tipo de obra o instalación deberá contar con la preceptiva autorización de la Administración de la que dependa la carretera.

Por regla general se situarán fuera de la zona de dominio público de las carreteras de titularidad autonómica y provincial (3,00 metros), excepto las que sirvan para prestar un servicio público de interés general, que podrán invadirlo y siempre lo más alejado posible de la calzada, salvo en las zonas que estén dotadas de aceras en las que podrán instalarse las conducciones por debajo de las mismas.

Las conducciones de interés privado sólo podrán autorizarse en la zona de afección de la carretera, a una distancia mínima de ocho (8,00) metros de la arista exterior de la explanación.

Los tendidos aéreos se situarán preferentemente detrás de la línea límite de edificación, y los apoyos, en tal caso a una distancia mínima de 1,50 veces su altura con respecto a la arista exterior de la calzada.

Las plantaciones podrán colocarse fuera de la zona de dominio público siempre que no perjudiquen la visibilidad en la carretera ni la seguridad de la circulación vial.

Los vertederos no se autorizarán en ningún caso.

Artículo 168.-**CERRAMIENTOS**

Los nuevos cerramientos en el caso de la red provincial, podrán ser autorizados en la zona de servidumbre siempre que sean totalmente diáfanos, sobre piquetes, sin cimientos de fábrica, debiendo los demás tipos situarse exteriormente a la línea límite de edificación.

Artículo 169.-**ACCESOS**

El organismo administrativo competente puede limitar los accesos a las carreteras y establecer con carácter obligatorio los puntos en los que puedan construirse.

Asimismo queda facultado para reordenar los accesos existentes con objeto de mejorar la explotación de la carretera y la seguridad vial.

En suelo rústico se solicitarán los accesos que se precisen en el futuro ante los Entes Públicos aludidos anteriormente.

Los accesos nuevos o modificación de los existentes, deberán ajustarse a las determinaciones de la O.M. de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios (BOE 24-01-98) debiendo entender informados desfavorablemente aquellas conexiones que no cumplan con las determinaciones de aquélla.

Todos los nuevos accesos fuera de los tramos urbanos cuyo objetivo sea dar servicio a una vivienda particular, explotación agrícola, instalación de uso particular, instalaciones utilizadas por una colectividad, instalaciones industriales o de servicios, deberán cumplir la Instrucción C.E.-1/2005 de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras sobre autorizaciones de Acceso a las Carreteras Regionales.

**Artículo 170.-
MOVIMIENTOS DE TIERRA**

Los movimientos de tierras están prohibidos en la zona de dominio público y para poderse realizar en el resto de zonas, deberán contar con el permiso del organismo de quien dependa la carretera.

Las obras subterráneas no podrán ejecutarse en la zona de servidumbre cuando puedan perjudicar el ulterior aprovechamiento de la misma para los fines a que está destinada.

En la zona de afección delante de la línea de edificación no se podrán construir aquellas obras que supongan edificación bajo el nivel del terreno tales como garajes, piscinas, etc..

Las obras para cruces subterráneos tendrán la debida resistencia, dejarán el pavimento en iguales condiciones que estaba y se ejecutarán de forma que produzca las menores perturbaciones posibles al tráfico.

**Artículo 171.-
TRAMOS URBANOS**

Se considerarán tramos urbanos de las carreteras aquellos que discurran por suelo calificado de urbano por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico.

Se considera travesía la parte de tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles al menos en una de las márgenes.

En la zona de dominio público de travesías y tramos urbanos, el otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas por el órgano titular de la carretera, corresponde a los Ayuntamientos, previo informe vinculante de dicho órgano titular, que habrá de versar sobre aspectos relativos a disposiciones de la presente Ley.

En las travesías de carreteras corresponde a los Ayuntamientos el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones situadas en las zonas de servidumbre o afección.

En las zonas de servidumbre y afección de los tramos urbanos, excluidas las travesías, las autorizaciones de usos y obras las otorgan asimismo los Ayuntamientos, si bien cuando no estuviere aprobado definitivamente ningún instrumento de planeamiento urbanístico deberán aquellos recabar, con carácter previo, informe del órgano titular de la carretera.

Las zonas urbanas de carreteras quedan sujetas a estas regulaciones señaladas en este capítulo 3, si bien no quedan fuera de ordenación las edificaciones existentes que incumplan cualquiera de las distancias señaladas en párrafos anteriores.

La línea de edificación se sitúa para el suelo urbano a la distancia actual, o la señalada en los planos de ordenación.

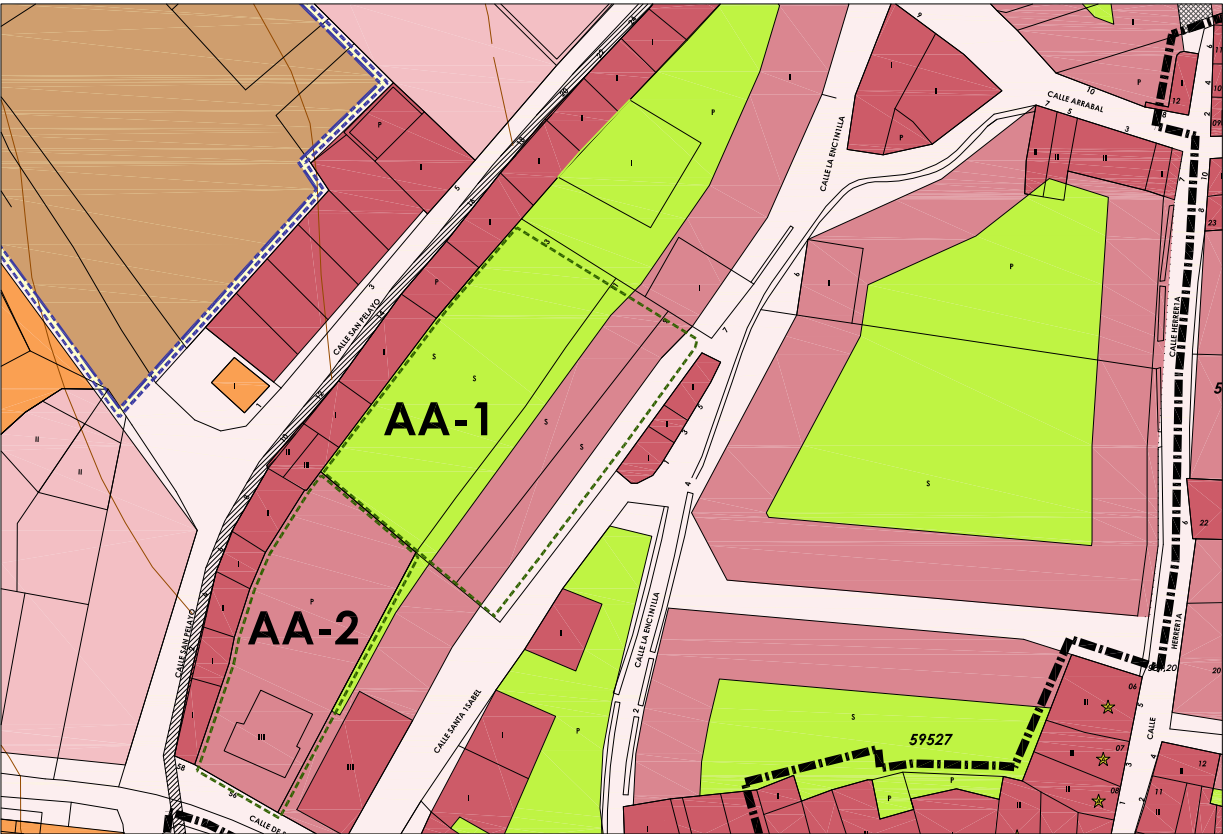
Tanto la línea de edificación como las vallas de cerramiento podrán situarse a distancias inferiores con carácter excepcional cuando formen parte de alineaciones consolidadas sin sobresalir del conjunto de éstas.

ANEXO 1.-FICHAS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO: ÁREAS DE ACTUACIÓN AISLADA

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES SANTO DOMINGO DE SILOS

FICHA DE AREA DE ACTUACION AISLADA	
------------------------------------	--

DENOMINACION DE LA UNIDAD:		SUC AA-1
SUPERFICIE:		2.300 m²
NÚCLEO: SANTO DOMINGO DE SILOS	DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO	
	Tipología:	Vivienda Unifamiliar
	Aprovechamiento	El de la Ordenaza de Aplicación



PLANEAMIENTO:	Normas Urbanísticas Municipales
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación - Cooperación
INICIATIVA	Privada - Pública

OBSERVACIONES Requiere redacción de Proyecto de Actuación y Proyecto de Urbanización La Ordenanza de aplicación es la número 1 Suelo Urbano Casco Cerrada Su objeto es la equidistribución del espacio perdido por el viario

Requiere redacción de Proyecto de Actuación y Proyecto de Urbanización
La Ordenanza de aplicación es la número 1 Suelo Urbano Casco Cerrada
Su objeto es la equidistribución del espacio perdido por el viario

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES SANTO DOMINGO DE SILOS

FICHA DE AREA DE ACTUACION AISLADA

DENOMINACION DE LA UNIDAD: SUC AA-2

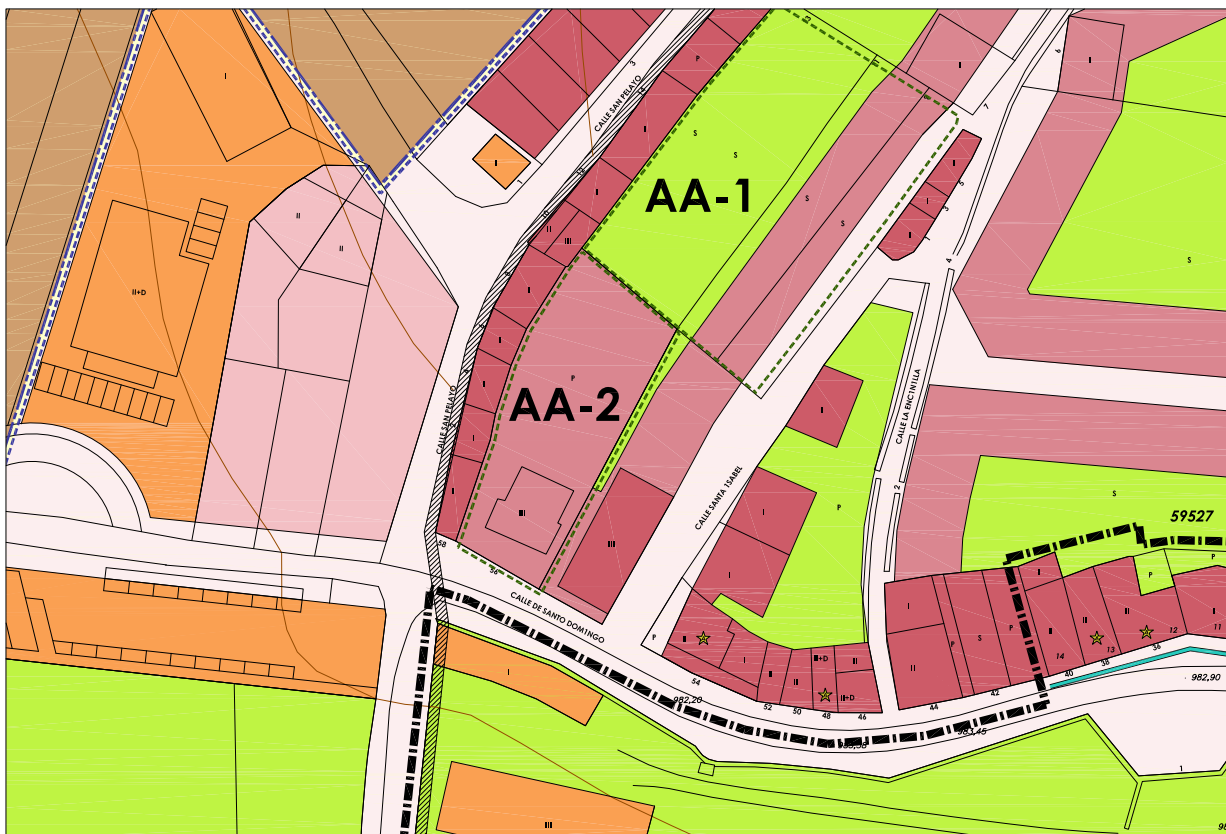
SUPERFICIE: 1.200 m²

NÚCLEO:
SANTO DOMINGO DE SILOS

DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

Tipología: Vivienda Unifamiliar

Aprovechamiento: El de la Ordenanza de Aplicación



PLANEAMIENTO: Normas Urbanísticas Municipales

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

INICIATIVA: Privada

OBSERVACIONES

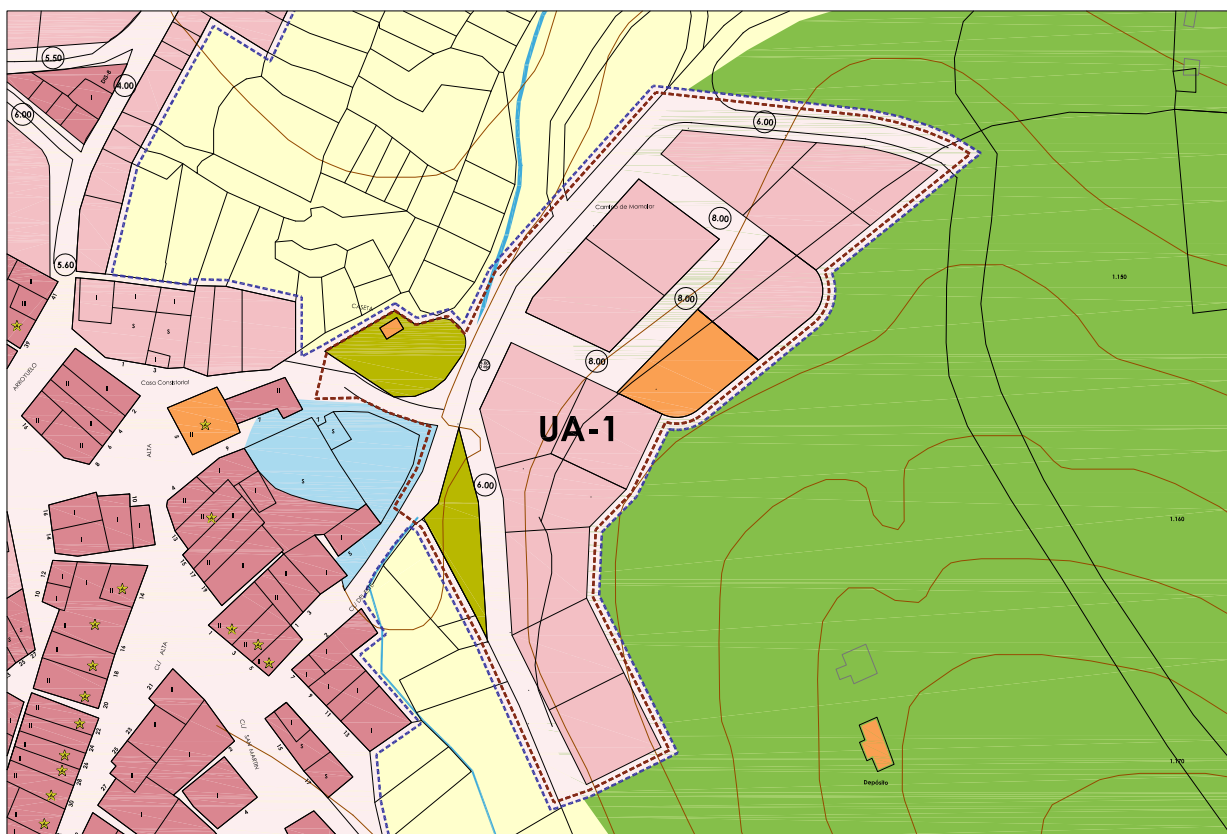
Requiere redacción de Estudio de Detalle, Proyecto de Actuación y Proyecto de Urbanización. La Ordenanza de aplicación es la número 1 Suelo Urbano Casco Cerrada. Su objeto es la posibilidad de ejecutar hasta 3 viviendas mediante la apertura de un vial interior pero público.

ANEXO 2.-FICHAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: UNIDADES DE ACTUACIÓN

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES SANTO DOMINGO DE SILOS

FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DENOMINACION DE LA UNIDAD:	SUNC UA-1
SUPERFICIE:	9.900 m ²
NÚCLEO: PEÑACOBÁ	DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO Tipología: Vivienda Unifamiliar Aprovechamiento Medio Máximo: 0.50 m ² /m ² Espacios Libres Públicos: 495 m ² Equipamientos: 495 m ² Aparcamientos: s/ Legislación Urbanística



PLANEAMIENTO:	N.U. Municipales
SISTEMA DE ACTUACION	Cooperación
INICIATIVA	Pública

OBSERVACIONES

La Ordenanza de aplicación es la número 2 Suelo Urbano Casco Abierta

Requiere la redacción de Proyecto de Actuación y Proyecto de Urbanización

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios es del 100% por ser terreno de titularidad municipal.

Este documento fija la Ordenación Detallada

ANEXO 3.-FICHAS DE SUELO URBANIZABLE: SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES SANTO DOMINGO DE SILOS

FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

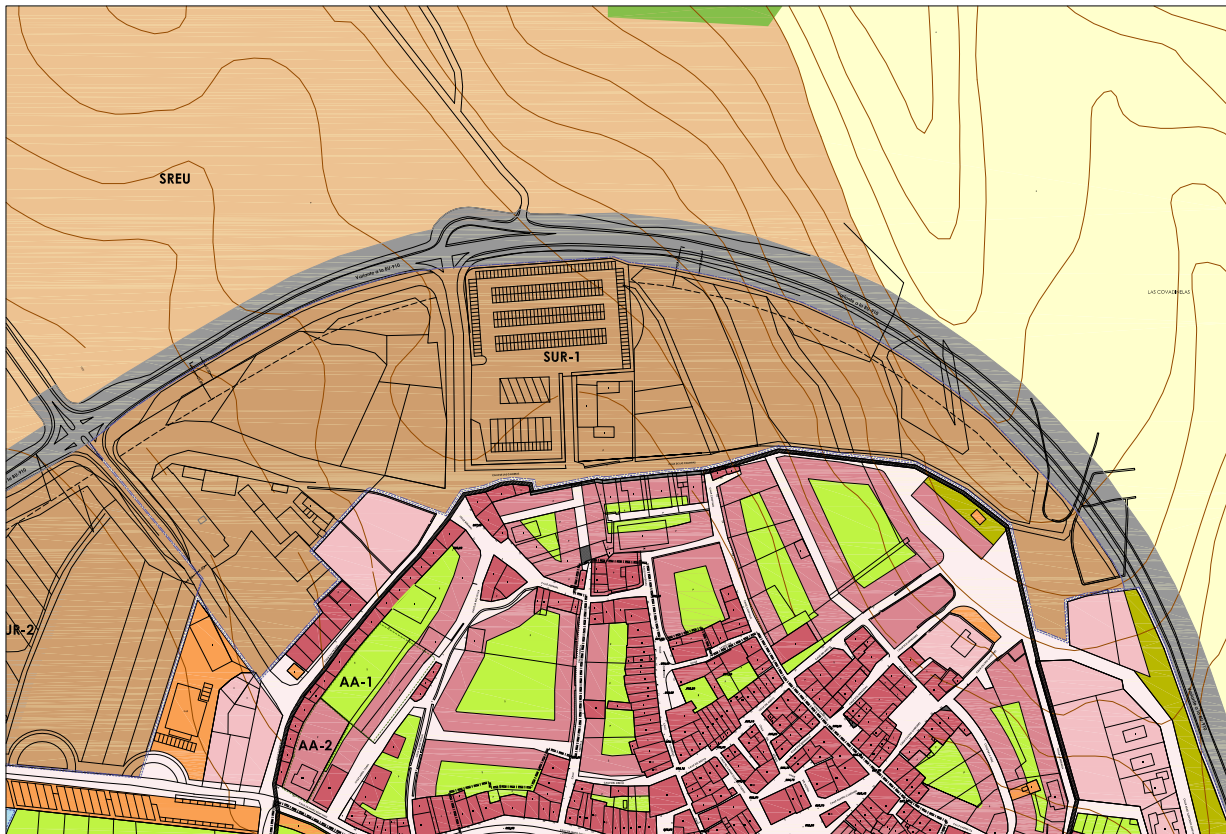
DENOMINACION DE LA UNIDAD: SUR-1

SUPERFICIE: 65.400 m²

NÚCLEO:
SANTO DOMINGO DE SILOS

DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

Tipología:	Vivienda Unifamiliar
Aprovechamiento Medio Máximo:	0.50 m ² /m ²
Espacios Libres Públicos:	s/ Legislación Urbanística
Equipamientos:	s/ Legislación Urbanística
Aparcamientos:	s/ Legislación Urbanística
Densidad:	30 Viviendas/hectárea
Índice Integración Social:	30% V.P.P.



PLANEAMIENTO: N.U. Municipales

SISTEMA DE ACTUACION Cooperación

INICIATIVA Pública

OBSERVACIONES

Requiere la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación y Proyecto de Urbanización
La Ordenanza de aplicación es la número 2 Suelo Urbano Casco Abierta
El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios es del 90%
La parcela del aparcamiento existente no genera aprovechamiento urbanístico.

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES SANTO DOMINGO DE SILOS

FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

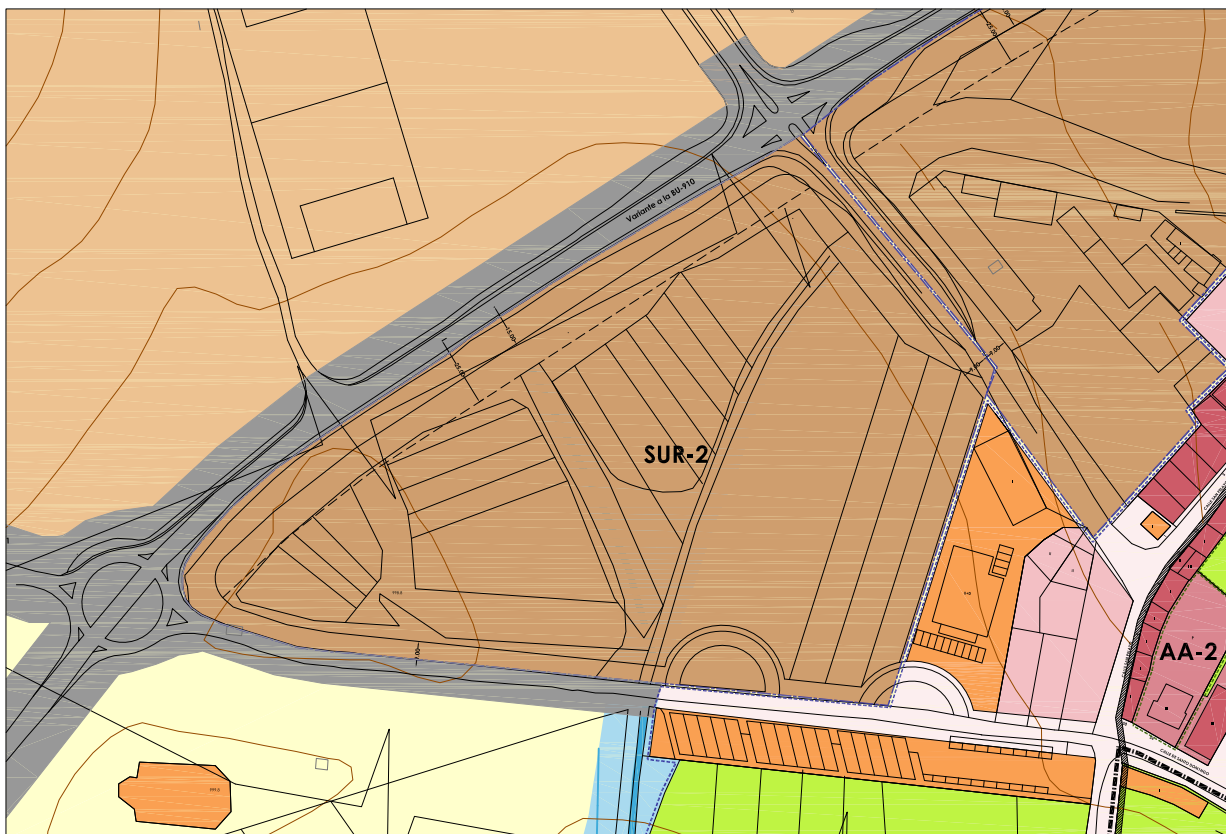
DENOMINACION DE LA UNIDAD: SUR-2

SUPERFICIE: 33.700 m²

NÚCLEO:
SANTO DOMINGO DE SILOS

DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

Tipología:	Vivienda Unifamiliar
Aprovechamiento Medio Máximo:	0.50 m ² /m ²
Espacios Libres Públicos:	s/ Legislación Urbanística
Equipamientos:	s/ Legislación Urbanística
Aparcamientos:	s/ Legislación Urbanística
Densidad:	30 Viviendas/hectárea
Indice Integración Social:	30% V.P.P.



PLANEAMIENTO: N.U. Municipales

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación - Cooperación

INICIATIVA: Privada - Pública

OBSERVACIONES

Requiere la redacción de Plan Parcial, Proyecto de Actuación y Proyecto de Urbanización
La Ordenanza de aplicación es la número 2 Suelo Urbano Casco Abierta
El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios es del 90%

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES SANTO DOMINGO DE SILOS

FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

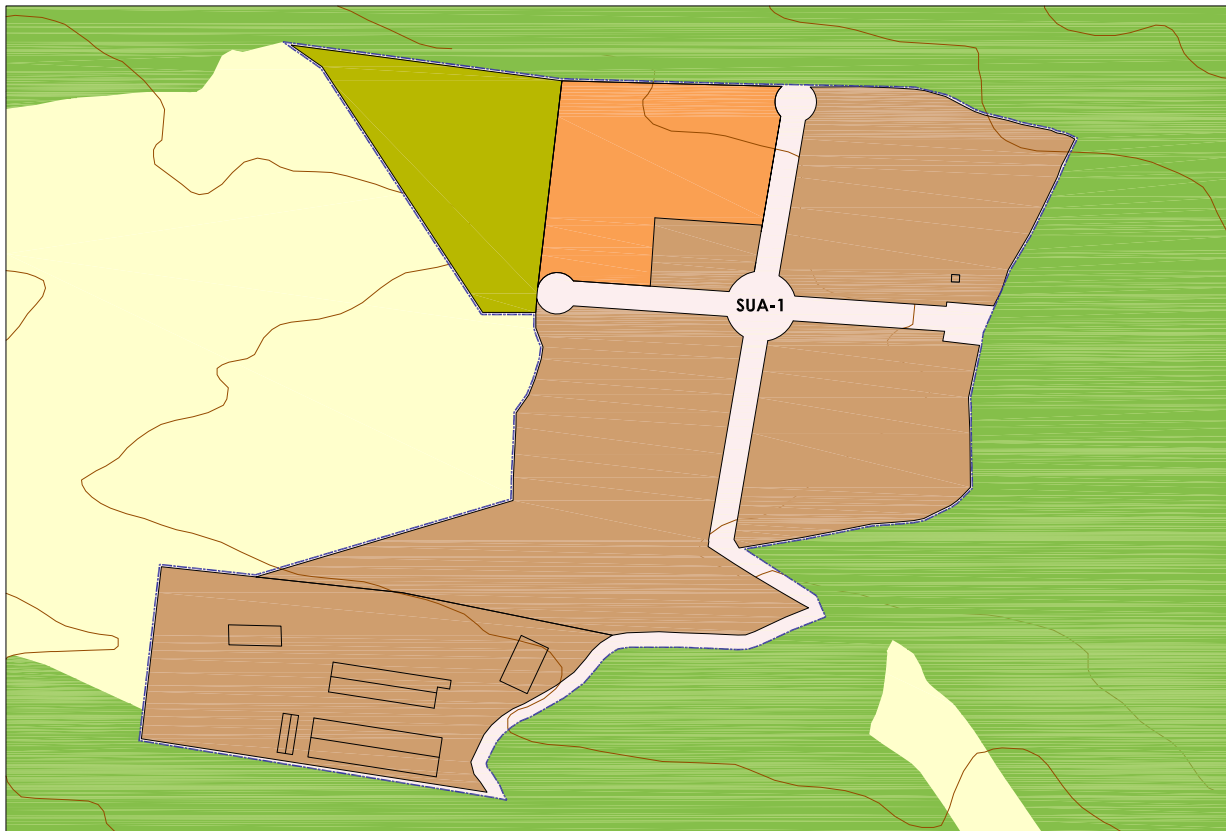
DENOMINACION DE LA UNIDAD: SUA-1

SUPERFICIE: 84.000 m²

NÚCLEO:
SANTO DOMINGO DE SILOS

DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

Tipología:	Agropecuario
Aprovechamiento Medio Máximo:	0.50 m ² /m ²
Espacios Libres Públicos:	8.500 m ²
Equipamientos:	8.700 m ²



PLANEAMIENTO: N.U. Municipales

SISTEMA DE ACTUACION Cooperación

INICIATIVA Pública

OBSERVACIONES

Este documento fija la Ordenación Detallada del Sector

Requiere la redacción de Proyecto de Actuación y Urbanización

El Ámbito tuvo desarrollo del Estudio de Impacto Ambiental que cuenta con aprobación definitiva

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el propietario es del 100% pues el terreno es de titularidad municipal