

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALMAJANO (SORIA)

ÍNDICE

1.-DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

1.1.-MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.1.1.-Antecedentes.
- 1.1.2.-Características físicas.
 - 1.1.2.1.-Situación.
 - 1.1.2.2.-Extensión.
 - 1.1.2.3.-Límites.
 - 1.1.2.4.-Orografía.
 - 1.1.2.5.-Suelos.
 - 1.1.2.6.-Hidrografía.
 - 1.1.2.7.-Clima.
 - 1.1.2.8.-Paisaje y vegetación.
- 1.1.3.-Características humanas.
 - 1.1.3.1.-Evolución de la población.
 - 1.1.3.2.-Distribución de la población.
 - 1.1.3.3.-Características de la población
 - 1.1.3.4.-Localización de la población. Vivienda tipo.
 - 1.1.3.5.-Historia.
 - 1.1.3.6.-Fiestas.
- 1.1.4.-Características económicas.
 - 1.1.4.1.-Estructura económica.
 - 1.1.4.2.-Agricultura.
 - 1.1.4.3.-Ganadería.
 - 1.1.4.4.-Explotaciones forestales.
 - 1.1.4.5.-Recursos naturales.
 - 1.1.4.6.-Industrias.
 - 1.1.4.7.-Servicios.
 - 1.1.4.8.-Presupuesto municipal.
- 1.1.5.-Características urbanas.
 - 1.1.5.1.-Estructura urbana.
 - 1.1.5.2.-Edificaciones.
 - 1.1.5.3.-Información Catastral.
 - 1.1.5.4.-Edificaciones históricas y de interés arquitectónico.
 - 1.1.5.5.-Infraestructuras.
- 1.1.6.-Protección arqueológica.
- 1.1.7.-Informe ambiental.
 - 1.1.7.1.-Objetivos del Informe ambiental.
 - 1.1.7.2.-Aplicación a Almajano.

1.2.-DOCUMENTO DE ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO.

- 1.2.1.-Análisis de la información.
- 1.2.2.-Evolución tendencial.

2.-MEMORIA VINCULANTE.

- 2.1.-RELACIÓN DE OBJETIVOS.
- 2.2.-PROPUESTA DE ORDENACIÓN.
 - 2.2.1.-Determinaciones de carácter general.
- 2.3.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
 - 2.3.1.-Generalidades.
 - 2.3.2.-Suelo urbano
 - 2.3.2.1.-Suelo urbano consolidado.
 - 2.3.2.2.-Condición de solar.
 - 2.3.2.3.-Suelo urbano no consolidado.
- 2.4.-SUPERFICIES DE LAS CLASES DE SUELO.
- 2.5.-RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.
 - 2.5.1.-Régimen del suelo urbano consolidado.
 - 2.5.1.1.-Derechos en suelo urbano consolidado.
 - 2.5.1.2.-Deberes en suelo urbano consolidado.
 - 2.5.2.- Régimen del suelo urbano no consolidado.
 - 2.5.2.1.- Derechos en suelo urbano no consolidado.
 - 2.5.2.2.- Deberes en suelo urbano no consolidado.

3.-NORMATIVA.

- 3.1.-DETERMINACIONES GENERALES.
 - 3.1.1.-Ámbito de aplicación.
 - 3.1.2.-Vigencia.
 - 3.1.3.-Revisión. Modificación.
- 3.2.-PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.
 - 3.2.1.-Estudio de Detalle.
 - 3.2.1.1.-Objeto.
 - 3.2.1.2.-Coherencia con el Planeamiento General.
 - 3.2.1.3.-Determinaciones en suelo urbano consolidado.
 - 3.2.1.4.-Determinaciones en suelo urbano no consolidado con ordenación detallada.
 - 3.2.1.5.- Determinaciones en suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada.
 - 3.2.1.6.-Documentación.
 - 3.2.2.-Planes Especiales.
 - 3.2.2.1.-Objeto.
 - 3.2.2.2.-Coherencia con el Planeamiento General.
 - 3.2.2.3.-Planes Especiales de Protección.
 - 3.2.2.4.-Planes Especiales de Reforma Interior.
 - 3.2.2.5.-Otros planes especiales.
 - 3.2.2.6.-Documentación.
- 3.3.-LICENCIA URBANÍSTICA.
 - 3.3.1.-Actos sujetos.
 - 3.3.1.1.-Licencia urbanística.
 - 3.3.1.2.-Actos sujetos a licencia urbanística.
 - 3.3.1.3.-Actos no sujetos a licencia urbanística.

- 3.3.1.4.-Actos promovidos por Administraciones públicas.
- 3.3.2.-Competencia y procedimiento.
 - 3.3.2.1.-Régimen general.
 - 3.3.2.2.-Competencia.
 - 3.3.2.3.-Procedimiento ordinario.
 - 3.3.2.4.-Procedimiento abreviado.
 - 3.3.2.5.-Modelos normalizados de solicitud.
 - 3.3.2.6.-Plazos de resolución.
 - 3.3.2.7.-Resolución única con la licencia ambiental.
 - 3.3.2.8.-Resolución condicionada.
 - 3.3.2.9.-Resolución por silencio.
 - 3.3.2.10.-Publicidad.
- 3.3.3.-Efectos y eficacia temporal.
 - 3.3.3.1.-Efectos generales.
 - 3.3.3.2.-Exigibilidad para contratar servicios.
 - 3.3.3.3.-Plazos de ejecución.
 - 3.3.3.4.-Disconformidad sobrevenida.
 - 3.3.3.5.-Caducidad.
- 3.3.4.-Autorización de usos excepcionales.
 - 3.3.4.1.-Objeto y competencia.
 - 3.3.4.2.-Procedimiento.
 - 3.3.4.3.-Condiciones para la autorización.
- 3.3.5.-Licencia de parcelación.
 - 3.3.5.1.-Régimen de la licencia de parcelación.
 - 3.3.5.2.-Limitaciones a la licencia de parcelación.
 - 3.3.5.3.-Limitaciones específicas a la parcelación urbanística.
- 3.3.6.-Otras licencias especiales.
 - 3.3.6.1.-Licencia parcial.
 - 3.3.6.2.-Licencia en supuestos de interés general.
- 3.4.-ORDEN DE EJECUCIÓN.
 - 3.4.1.-Objeto.
 - 3.4.2.-Contenido.
 - 3.4.3.-Procedimiento y efecto.
 - 3.4.4.-Ejecución forzosa.
- 3.5.-DECLARACIÓN DE RUINA.
 - 3.5.1.-Supuestos de ruina.
 - 3.5.2.-Ruina parcial.
 - 3.5.3.-Inicio del procedimiento.
 - 3.5.4.-Tramitación y resolución del procedimiento.
 - 3.5.5.-Incumplimiento de la declaración.
 - 3.5.6.-Ruina inminente.
- 3.6.-VENTA FORZOSA.
 - 3.6.1.-Supuestos de aplicación.
- 3.7.-PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD.
 - 3.7.1.-Disposiciones generales.
 - 3.7.1.1.-Actividad administrativa de protección de la legalidad.
 - 3.7.1.2.-Competencias para la protección de la legalidad.
 - 3.7.2.-Inspección urbanística.
 - 3.7.2.1.-Objeto y funciones.
 - 3.7.2.2.-Facultades de inspección.

- 3.7.2.3.-Actas de inspección.
- 3.7.2.4.-Diligencias de inspección.
- 3.7.3.-Medidas de protección y restauración de la legalidad.
 - 3.7.3.1.-Actos en ejecución sin licencia urbanística.
 - 3.7.3.2.-Actos en ejecución que no se ajusten a la licencia urbanística u orden de ejecución.
 - 3.7.3.3.-Actos concluidos sin licencia urbanística.
 - 3.7.3.4.-Actos concluidos que no se ajusten a la licencia urbanística u orden de ejecución.
 - 3.7.3.5.-Ejecución forzosa de las medidas de protección y restauración.
 - 3.7.3.6.-Plazo para la adopción de las medidas de protección y restauración.
- 3.7.4.-Infracciones urbanísticas y personas responsables.
 - 3.7.4.1.-Infracciones urbanísticas.
 - 3.7.4.2.-Tipificación de las infracciones urbanísticas.
 - 3.7.4.3.-Personas responsables.
 - 3.7.4.4.-Responsabilidad de personas jurídicas.
 - 3.7.4.5.-Prescripción de las infracciones.
- 3.7.5.-Sanciones.
 - 3.7.5.1.-Escala y graduación de las sanciones.
 - 3.7.5.2.-Circunstancias agravantes y atenuantes.
 - 3.7.5.3.-Medidas accesorias.
 - 3.7.5.4.-Reducción de la sanción.
 - 3.7.5.5.-Prescripción de la sanción.
- 3.7.6.-Procedimiento sancionador.
 - 3.7.6.1.-Órganos competentes.
 - 3.7.6.2.-Procedimiento sancionador.
 - 3.7.6.3.-Exacción subsidiaria.
 - 3.7.6.4.-Concurrencia con el orden jurisdiccional penal.
- 3.7.7.-Otras medidas de protección de la legalidad.
 - 3.7.7.1.-Suspensión y revisión de licencias.
- 3.8.-OTRAS NORMAS DE APLICACIÓN.

4.-PARÁMETROS GENERALES.

- 4.1.-USOS Y SUS CONDICIONES.
 - 4.1.1.-Clases de usos.
 - Art. 1.- Usos.
 - 4.1.2.-Definición de los usos.
 - Art. 2.-Uso de vivienda unifamiliar.
 - Art. 3.-Uso de vivienda colectiva.
 - Art. 4.-Uso comercial.
 - Art. 5.-Uso oficinas.
 - Art. 6.-Uso naves.
 - Art. 7.-Uso deportivo.
 - Art. 8.-Uso ocio.
 - Art. 9.-Uso salas de fiestas, discotecas y discobares.
 - Art. 10.-Uso religioso.
 - Art. 11.-Uso docente.

- Art. 12.-Uso público.
- Art. 13.-Uso cementerio.
- Art. 14.-Uso sanitario.
- Art. 15.-Uso hotelero.
- Art. 16.-Uso residencias.
- Art. 17.-Uso camping.
- Art. 18.-Uso granja escuela.
- Art. 19.-Uso de parques.
- Art. 20.-Uso viario.
- Art. 21.-Uso invernadero.
- Art. 22.-Uso casilla agrícola.
- Art. 23.-Uso perreras.

4.2.-CONDICIONES DE VOLUMEN.

- Art. 24.-Altura de las edificaciones.
- Art. 25.-Altura máxima.
- Art. 26.-Sótanos y semisótanos.
- Art. 27.-Altura libre.
- Art. 28.-Cubiertas.
- Art. 29.-Encima altura máxima.
- Art. 30.-Desvanes y buhardillas.
- Art. 31.-Entreplantas.
- Art. 32.-Cuerpos volados.
- Art. 33.-Edificios entre medianeras.
- Art. 34.-Ocupación.
- Art. 35.-Alineaciones.
- Art. 36.-Parcela mínima.
- Art. 37.-Fondo edificable.

4.3.-CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.

- Art. 38.-Generalidades.
- Art. 39.-Condiciones de las viviendas.
- Art. 40.-Programa mínimo.
- Art. 41.-Pacios.
- Art. 42.-Ventilación e iluminación.
- Art. 43.-Escaleras.
- Art. 44.-Barandillas.

4.4.-CONDICIONES ESTÉTICAS.

- Art. 45.-Generalidades.
- Art. 46.-Estilo tradicional
- Art. 47.-Chimeneas.
- Art. 48.-Carpinterías.
- Art. 49.-Edificios protegidos.
- Art. 50.-Pavimentos.
- Art. 51.-Rótulos.
- Art. 52.-Mobiliario urbano.
- Art. 53.-Vallados.

4.5.-CATÁLOGO DE EDIFICIOS Y ARBOLADO DE INTERÉS.

4.6.-PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN.

5.-NORMAS PARTICULARES. ORDENANZAS.

5.1.-ORDENANZA 1ª. CASCO ACTUAL

Art. 54.-Ordenanza 1ª. Casco Actual (CA).

5.2.-ORDENANZA 2ª. RESIDENCIAL MIXTA (RM).

Art. 55.-Generalidades.

Art. 56.-Características de las Unidades de Actuación.

Art. 57.- Parámetros urbanísticos.

5.3.-ORDENANZA 3ª. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA.

5.3.1.-Generalidades.

Art. 58.-Correspondencia.

Art. 59.-Parámetros urbanísticos.

5.4.-ORDENANZA 4ª. EDIFICACIÓN INDUSTRIAL Y AGROPECUARIA.

5.4.1.-Generalidades.

Art. 60.-Correspondencia.

Art. 61.-Parámetros urbanísticos.

5.4.2.- Aprovechamiento medio. Espacios Libres. Equipamiento.

6.-SUELO RÚSTICO.

6.1.-DEFINICIÓN DE SUELO RÚSTICO.

6.2.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.

6.2.1.-Concurrencia de categorías de suelo rústico.

6.2.2.-Suelo rústico común.

6.2.3.-Suelo rústico de entorno urbano.

6.2.4.-Suelo rústico de asentamiento tradicional.

6.2.5.-Suelo rústico con protección agropecuaria.

6.2.6.-Suelo rústico con protección de infraestructuras.

6.2.7.-Suelo rústico con protección cultural.

6.2.8.-Suelo rústico con protección natural.

6.2.9.-Suelo rústico con protección especial.

6.3.-RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.

6.3.1.-Régimen general de deberes en suelo rústico.

6.3.2.-Deberes y limitaciones en suelo rústico.

6.3.3.-Prevención activa de riesgos.

6.3.4.-Prohibición de parcelaciones urbanísticas.

6.3.5.-Protección mínima de las vías públicas.

6.3.6.-Prohibición de obras de urbanización.

6.4.-RÉGIMEN GENERAL DE DERECHOS EN SUELO RÚSTICO.

6.4.1.-Derechos ordinarios en suelo rústico.

6.4.2.-Derechos excepcionales en suelo rústico.

6.4.3.-Regímenes de autorización de los usos excepcionales.

6.5.-RÉGIMEN DE CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO.

6.5.1.-Régimen del suelo rústico común.

6.5.2.-Régimen del suelo rústico de entorno urbano.

6.5.3.-Régimen del suelo rústico de asentamiento tradicional.

- 6.5.4.-Régimen del suelo rústico con protección agropecuaria.
- 6.5.5.-Régimen del suelo rústico con protección de infraestructuras.
- 6.5.6.-Régimen del suelo rústico con protección cultural y del suelo rústico con protección natural.
- 6.5.7.-Régimen del suelo rústico con protección especial.

6.6.-SUELO RÚSTICO EN ALMAJANO.

- 6.6.1.-Clasificación del suelo rústico de Almajano.
- 6.6.2.-Usos en el suelo rústico de Almajano.
 - 6.6.2.1.-En suelo rústico común.
 - 6.6.2.2.-En suelo rústico de entorno urbano.
 - 6.6.2.3.-En suelo rústico con protección natural y/o cultural.
- 6.6.3.-Ordenanzas del suelo rústico.
 - Art. 62.-Construcción de viviendas unifamiliares.
 - Art. 63.-Construcción de naves.
 - Art. 64.-Construcción de merenderos, casillas agrícolas o perreras.
 - Art. 65.-Construcción otros tipos de edificios.
- 6.6.4.-Vías Pecuarias.
 - Art. 66.-Protección de Vías Pecuarias.

7.-INDICE DE PLANOS DE LAS NORMAS.

7.1.-Planos de Información.

- Plano nº 1.-TERMINO MUNICIPAL.
- Plano nº 2.-MUNICIPIO ACTUAL. EDIFICIOS Y ALTURAS.
- Plano nº 3.-CATASTRO DE URBANA.
- Plano nº 4.-CATASTRO DE RÚSTICA.
- Plano nº 5.-ABASTECIMIENTO.
- Plano nº 6.-SANEAMIENTO.
- Plano nº 7.-PAVIMENTACIÓN.
- Plano nº 8.-ALUMBRADO.

7.2.-Planos de Ordenación.

- Plano nº 9A.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
- Plano nº 10A.-DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO.
ALINEACIONES.
- Plano nº 11.-ORDENANZAS.
- Plano nº 12A.- ABASTECIMIENTO. SANEAMIENTO. PAVIMENTACIÓN.
ALUMBRADO.
- Plano nº 13.-SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL.
VÍAS PECUARIAS.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALMAJANO (SORIA)

1.-DOCUMENTO DE INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO.

1.1.-MEMORIA INFORMATIVA.

1.1.1.-ANTECEDENTES.

Estas Normas Urbanísticas Municipales se redactan por encargo del Ayuntamiento de Almajano. El Arquitecto autor de las mismas es D. José Ángel Juarranz Arjona, colegiado nº 171 en el COACYLE y con residencia en Soria. Han participado en la elaboración de las mismas D^a Eva y D^a Ángela Juarranz Serrano, estudiantes de Arquitectura.

Las Normas se redactan de acuerdo con la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999 de 8 de abril) (B.O.C. y L. de 15-04-1999); con la Ley 10/2002 de 10 de Julio de Modificaciones de la Ley 5/1999, de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León (B.O.C.y L. 12 de Julio de 2002) ; y con el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004 de 29 de enero (B.O.C. y L. de 2-02-2004).

Las Normas Urbanísticas Municipales vienen reguladas en los Artículos 43 y 44 de la Ley 5/1999, y en los Artículos 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129 y 130 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Actualmente Almajano se rige por una “Delimitación de Suelo Urbano” aprobada definitivamente en fecha 19 de Diciembre de 1985 y con las siguientes Modificaciones posteriores:

- Modificación Puntual nº 1. Ampliación de Suelo Urbano. Aprobada definitivamente el 4 de Mayo de 2000 y publicada en el B.O.C.y L. de 25 de Mayo de 2000.
- Modificación Puntual de la Delimitación del Suelo Urbano. Aprobada definitivamente el 31 de Octubre de 2003 y publicada en el B.O.C.y L. de 28 de Noviembre de 2003.
- Modificación Puntual nº 3. Aprobada definitivamente el 1 de Marzo de 2004 (Expte. 023/04).

1.1.2.-CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.

1.1.2.1.-SITUACIÓN.

Almajano se sitúa en la parte central de la provincia de Soria, al Sur de la Zona de Tierras Altas, al Oeste de la Tierra de Ágreda y al Norte del Campo de Gómara, y a unos 15 Km de distancia de la capital de la provincia. Pertenece al Partido Judicial de Soria.

El acceso es a través de la carretera provincial SO-P 1001 (antes SO-V 6101) que enlaza con la carretera N-122 en la circunvalación de la ciudad de Soria.

La posición geográfica del municipio está definida por:

- Longitud : 2° 20' 15" al Oeste.
- Latitud : 41° 51' 10" al Norte.
- Altura : 1057 m.

1.1.2.2.-EXTENSIÓN.

El término municipal de Almajano se extiende sobre una superficie de 9,62 Kilómetros cuadrados, siendo uno de los municipios que ocupa menor extensión dentro de la provincia de Soria.

1.1.2.3.-LÍMITES.

El término municipal de Almajano limita con:

- Norte: Término municipal de Los Villares de Soria y Cirujales del Río.
- Este : Término municipal de Narros y Aldehuela de Periañez.
- Sur : Término municipal de Aldehuela de Periañez y Renieblas.
- Oeste: Término municipal de Renieblas y Los Villares de Soria.

1.1.2.4.-OROGRAFÍA.

La altitud media del término municipal la podemos cifrar en 1060 metros aproximadamente, no existiendo dentro del mismo ningún accidente geográfico digno de mención, a excepción del Cerro de San Esteban, al Este, donde se alcanza en el límite del término municipal la altura máxima de 1260 metros.

Según se recoge en la “Delimitación de Unidades y Estructuras Territoriales” de cada una de las nueve provincias que forman la Comunidad de Castilla y León, en la correspondiente a la provincia de Soria, Almajano aparece incluido en la Unidad Morfoestructural : UM-5 Altos Campos Sorianos Compartimentados (Altos Campos intraibéricos) y dentro de las Unidades Naturales-Ambientales, en el apartado 5.2.El Campillo. La UM-5 corresponde a penillanuras con altos campos cerealísticos.

Dentro del “Inventario de las formas más destacadas del relieve soriano” encontramos dentro del apartado 3).Formas deprimidas, subapartado M.-Campos y campillos (Llanadas amplias), el nº 158.-Almajano-Aldeaseñor.

1.1.2.5.-SUELOS.

El origen geológico de los suelos, según el mapa geológico del Instituto Geológico y Minero de España, es variado. La mayoría del término municipal es “Paleógeno” y “Neógeno” de configuración indiferenciada. Al sur aparecen zonas de origen “Jurásico” con cuarzarenitas, arcillas arenosas y calizas.

Según el “Mapa de Suelos de Castilla y León” elaborado para la Junta por el Centro de Edafología y Biología Aplicada del C.S.I.C , empleando los criterios de clasificación de la F.A.O., en Almajano las principales unidades de suelo son: Cambisoles y Rendzinas.

Las características edafológicas del terreno lo califican como “tierra parda meridional” con el horizonte superior delgado y pobre en humus y drenaje natural entre regular y bueno.

1.1.2.6.-HIDROGRAFÍA.

- Los recursos hidráulicos superficiales de Almajano están constituidos por:
 - El río Merdancho que atraviesa todo el término municipal de Norte a Sur-Oeste. El río Merdancho desemboca en el río Duero, por la izquierda, en el término municipal de Garray
 - El río Villares (o también llamado río Moñigón) que entra por el Norte y desemboca en el Merdancho cerca del municipio.
 - Los arroyos de Narros y el de Valdearancón que desembocan en el Merdancho.

- Aguas subterráneas y fuentes naturales:
 - Las cuencas del río Merdancho y Moñigón son afloramientos calcáreos, de edad fundamentalmente jurásica, que constituyen una planicie irregular, fuertemente karstificada, con uvalas y dolinas abundantes. La base impermeable suele estar formada muchas veces por el Keuper.
La recarga es a través del agua de lluvia, y no hay perdederos permanentes.
 - Fuentes: La Veracruz, el Piojo, el Serenal.
 - Manantiales: La Pradera que abastece a la fuente del pilón construida en el año 1885 y al lavadero público. El manantial El Desón suministra de agua a la población.

1.1.2.7.-CLIMA.

Almajano carece de Estación Meteorológica y por lo tanto no se dispone de datos. No obstante, dado que la distancia desde el Observatorio de la ciudad de Soria hasta Almajano en línea recta es de 14,4 Km y que la altitud, longitud y latitud son semejantes, en el apartado de Clima expresamos los datos de la Estación Climatológica de Soria (Observatorio) en el periodo 1971-2000 para que puedan servir de referencia.

VALORES CLIMATOLÓGICOS ESTACIÓN: SORIA (OBSERVATORIO) PERIODO : 1971-2000

	T	TM	Tm	R	H	DN	DT	DF	DH	DD	I
Enero	2,9	7,4	-1,5	39	78	6	0	4	21	6	128
Febrero	4,4	9,3	-0,6	38	73	5	0	1	17	4	143
Marzo	6,5	12,4	0,6	28	66	4	0	1	14	5	191
Abril	8,0	13,8	2,3	53	67	3	1	1	7	3	199
Mayo	11,9	18,0	5,8	61	66	1	4	1	1	2	242
Junio	16,2	23,2	9,2	46	62	0	5	1	0	4	290
Julio	20,0	28,1	12,0	34	54	0	5	0	0	10	342
Agosto	19,9	27,9	12,0	30	56	0	5	0	0	8	316
Septbre.	16,3	23,5	9,1	31	62	0	3	1	0	5	230
Octubre	11,1	16,9	5,4	45	72	0	1	2	2	4	174

Noviembre	6,5	11,4	1,6	45	76	2	0	2	11	5	138
Diciembre	4,0	8,2	-0,2	51	80	4	0	5	17	5	119

Leyenda:

T : Temperatura media mensual (°C).

TM: Media mensual de las temperaturas máximas diarias (°C).

Tm: Media mensual de las temperaturas mínimas diarias (°C).

R: Precipitación mensual media (mm).

H: Humedad relativa media (%).

DN: Número medio mensual de días de nieve.

DT: Número medio mensual de días de tormenta.

DF: Número medio mensual de días de niebla.

DH: Número medio mensual de días de helada.

DD: Número medio mensual de días despejados.

I : Número medio mensual de horas de sol.

1.1.2.8.-PAISAJE Y VEGETACIÓN.

El terreno es sensiblemente llano con alturas que oscilan entre los 1047 y 1100 metros, excepto en el lado Este del término municipal donde la altura en el Cerro de San Esteban sube de los 1100 a los 1260 metros, en una extensión de unos 0,92 Km² en el límite del término municipal.

En general el término municipal carece de arbolado excepto en el Cerro San Esteban donde el bosque es mixto, con alguna frondosa, coníferas y matorrales.

En las riberas del río Merdancho a su paso por el término municipal hay grandes chopos y otras frondosas.

1.1.3.-CARACTERÍSTICAS HUMANAS

1.1.3.1.-EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN.

En la década de 1920-1930 se produce un crecimiento que se ve truncado en las décadas posteriores 1930-1940 y 1940-1950 coincidiendo con la guerra y posguerra españolas. En la siguiente década decrece ligeramente la población hasta 1960, año en el que se inicia un fuerte decrecimiento hasta los años 1980, coincidiendo con el éxodo rural a las zonas urbanas. En los últimos años se observa una tendencia a un crecimiento de la población.

Población de Hecho desde 1900 (Según INE):

Año	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991
Habitantes	357	403	331	367	356	341	348	280	209	140

Población de Derecho desde 1986 hasta 1996:

Año	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Varones	99	100	99	99	101	98	98	101	100	96	97

Mujeres	106	104	104	103	101	99	102	103	105	100	99
Total	205	204	203	202	202	197	200	204	205	196	196

La evolución en los últimos seis años es:

Año	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Varones	94	89	88	92	110	123
Mujeres	93	88	89	91	100	104
Total	187	177	177	183	210	227

El gentilicio de los habitantes de Almajano es almajanos.

Actualmente hay empadronadas 227 personas, de las cuales 123 son varones y 104 son mujeres. En verano la población aumenta en unas 150 personas más, por lo que puede decirse que en verano la población se acerca a las 400 personas.

1.1.3.2.-DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN POR SEXO Y EDAD.

Según la revisión del padrón municipal de 2003, la población por sexo y edad (grupos quinquenales) de Almajano es la siguiente:

	Ambos sexos	Varones	Mujeres
Total	227	123	104
De 0-04 años	5	4	1
De 05-09 años	13	4	9
De 10 -14 años	10	3	7
De 15 – 19 años	8	5	3
De 20 – 24 años	9	7	2
De 25- 29 años	24	11	13
De 30 – 34 años	17	10	7
De 35- 39 años	22	11	11
De 40 – 44 años	20	14	6
De 45 – 49 años	7	3	4
De 50 – 54 años	9	4	5
De 55 – 59 años	15	12	3
De 60 – 64 años	4	3	1
De 65 – 69 años	16	7	9
De 70 – 74 años	15	8	7
De 75 – 79 años	12	8	4
De 80 – 84 años	9	5	4
De 85 y más años	12	4	8

1.1.3.3.-CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN.

En el año 2002, según el INE, las personas nacidas en el extranjero y residentes en Almajano eran 35 (Varones 19 y 16 mujeres). Todos ellos de origen europeo y sudamericano (ecuatoriano y colombiano).

En la actualidad, además de la población autóctona, y según información proporcionada en el Ayuntamiento, residen en Almajano 30 personas inmigrantes pertenecientes a seis familias de diferentes orígenes: dos familias son ecuatorianas, dos de Bulgaria y otras dos de origen marroquí.

De estas familias hay 10 niños que asisten a la escuela local: Cinco niños son de padres ecuatorianos, tres niños de padres búlgaros y dos de padres marroquíes.

1.1.3.4.-LOCALIZACIÓN DE LA POBLACIÓN. VIVIENDA TIPO.

La población de Almajano se asienta en el núcleo urbano, en viviendas unifamiliares formando manzanas de varias viviendas adosadas y también en alguna vivienda unifamiliar aislada.

Generalmente las viviendas son en propiedad pero también viven familias en viviendas alquiladas, concretamente el Ayuntamiento es propietario de 8 viviendas que tiene alquiladas a residentes y también existe un convenio del Ayuntamiento con particulares propietarios de otras cuatro viviendas también alquiladas a residentes. Los alquileres son a precios asequibles para favorecer el crecimiento del pueblo y existen iniciativas para aumentar el asentamiento de nuevas familias.

La densidad de población es de 22,95 habitantes/Km², bastante superior a la media provincial de 11 habitantes/km² y debido a la pequeña extensión del término municipal.

1.1.3.5.-HISTORIA.

Las tierras de Almajano fueron testigo directo del proceso de romanización. Así lo confirman los campamentos romanos del cerro Gran Atalaya (término municipal de Renieblas), muy próximo al Cerro El Palmero del término municipal de Almajano. La Gran Atalaya fue estudiada por Schulten hacia 1929 y posteriormente Taracena recogió estos datos en la Carta Arqueológica (1941). En este gran cerro, que domina una amplia extensión y se muestra como un lugar estratégico y de dominio esencial para el control de esta zona (conquista de Numancia), se hallaron restos de cinco campamentos romanos. Renieblas I y II son de comienzos del siglo II a. de C., y están vinculados a la campaña de Catón del 195 a. de C. El tercer campamento, de tiempos de Nobilior, del 157-146 a. de C. Según Taracena en su Carta Arqueológica, el cuarto y quinto campamentos serían coetáneos y acaso del mismo general. El campamento cuarto es de verano y el quinto sería de invierno. Las fechas oscilan de 135-130 a. de C. para algunos estudiosos, mientras que Taracena los cifraba hacia el 75-74 a. C.

En tiempos tenía cárcel, hospital-albergue para mendigos y un molino.

Almajano deriva del nombre de “El Mejano” que significa mojón o montón de piedras, posteriormente y por derivación toma el nombre de origen árabe: Almajano.

Hacia mediados del siglo XV (1.430) tuvo lugar el episodio histórico de la firma de “La Tregua de Almajano”. Dicha tregua fue acordada entre el Rey Juan II, rey de

Castilla (1.406–1.454) y los emisarios del Rey de Aragón, Alfonso V “El Magnánimo”, que apoyaba a sus hermanos los Infantes de Aragón. Estos Infantes de Aragón eran hijos de Fernando I de Antequera, tío y regente de Castilla durante la minoría de edad de Juan II. Los Infantes de Aragón gozaron de gran poder político y económico durante la regencia de su padre y minoría de edad de su primo Juan II y aspiraban a dominar el poder en Castilla. Cuando Juan II llegó a la mayoría de edad dejó en manos de Álvaro de Luna el poder efectivo de Castilla. Hubo serios enfrentamientos por conseguir el poder entre los Infantes de Aragón, apoyados por su hermano Alfonso V “El Magnánimo”, rey de Aragón, y Juan II. Todo ello desencadenó una pugna entre los dos reinos: Aragón y Castilla. Con la victoria total de los castellanos, se firmaron las Treguas de Majano (Treguas de Almajano) en 1430 y que obligaba a la expulsión de Castilla de los Infantes de Aragón y a que ellos y Alfonso V “El Magnánimo” terminaran sus injerencias en la política de Castilla. Esta Tregua se firmó en “El Real de Almajano”, edificio blasonado ubicado en la Plaza de la Constitución.

La información que se recoge sobre Almajano en el Diccionario Geográfico-Estadístico-Histórico de España y sus provincias de Ultramar de Pascual Madoz, Madrid 1845-1850, es la siguiente:

“ALMAJANO: ald. con ayunt. de la pro., adm. de rent. y part. jud de Soria (3 leg) , aud. terr. y c. g. de Burgos (26) , dióc. de Osma (12): SIT. en un llano de vega á una leg. N. de la Vía Romana, entre la confluencia de dos arroyos que fertilizan algo su jurisd. Su CLIMA es sano, aunque bastante frío y húmedo siendo tercianas las enfermedades más comunes. Se compone de 90 CASAS medianas en general, aunque hay algunas buenas y de comodidad; tiene casa consistorial en mal estado, la que al mismo tiempo sirve de cárcel, bien que poco segura, y de local para una escuela de instrucción primaria común a ambos sexos, servida por un maestro, con la dotación de 440 rs., á la que concurren como unos 40 alumnos. Hay varios pozos de buen agua, de los que se surten para su uso los vec.; un hospital para albergue de los mendigos, y una igl. parr. de segundo ascenso, bajo la advocación de San Andrés Apóstol; es matriz y está servida por un párroco; inmediato al pueblo hay una ermita con la advocación de la Soledad, varios paseos muy regulares, y un molino harinero. Confina el TÉRM. Por N. con Cerujales á ¼ leg. , por E. con el de Canos á ½, por S. con el de Renieblas, y por O. con Pedrosa á igual dist. Se encuentra en él y al E. un pequeño monte poco poblado, y bajo de él hay en un cerro a ½ leg. S. un murallón, muy derruido, de gran extensión y de construcción romana; varios manantiales, y dos arroyos llamados Monigon y Merdanela, procedentes de la sierra de Cebollera; son de poco caudal; tienen puentes de madera y bañan los pueblos de Castilfrío, Grajales, Villares, Pinilla y Fuentefresno; en su curso dan movimiento al molino harinero inmediato a la pobl. Su TERRENO es bastante bueno, y da lo necesario para el consumo de los hab. Las cuatro quintas partes se hallan en cultivo, y el resto contiene pastos y arbolado. Tiene dos CAMINOS principales que conducen el uno á la cap. Y el otro á la Rioja y á Aragón, ambos en mal estado. El CORREO se recibe de la adm. de Soria los domingos y miércoles, y sale los sábados y martes. PROD: trigo, cebada, todo género de verduras y cereales; cría ganado lanar, vacuno, yeguar, asnal, caballar y de cerda. Hay perdices, conejos, liebres, y codornices. POBL.: 81 vec., 321 alm.; RIQUEZA IMP.:76,106. El PRESUPUESTO MUNICIPAL asciende á 1,500 rs., y se cubre con el prod. de propios y arbitrios.”

En el “Nomenclator Histórico, Geográfico, Estadístico y Descriptivo de la Provincia de Soria” de Manuel Blasco Jiménez, Segunda Edición reformada, Soria, 1909, la descripción que se hace de Almajano es la siguiente:

“Almajano, enclavado entre la confluencia de dos arroyos que riegan parte de sus tierras, es en nuestra provincia una de esas aldeas de aspecto risueño que detienen momentáneamente los pasos del viajero que las visitan. Aunque situada en una vega con iglesia parroquial y una ermita titulada de la Soledad, un molino, un pequeño monte y algunos paseos y prados, no son estas escasas bellezas las que preocupan hasta dominar el ánimo del huésped que allí se detiene, es el genio de la antigua Roma el que ataja sus pasos, para hablarle y decirle en lenguaje propio de la antigüedad: ese fragmento de vía que te ofrece paso á una legua N. del pueblo y ese murallón derruido que se alza todavía en el cerro aquel próximo al monte y distante media legua, testigos fueron de mis luchas con los de tu patria; ellos sumaron juntos el número de romanos sacrificados para dominarla y el de héroes españoles muertos como valientes por no vivir la vida de mis esclavos.

Tiene más de 400 almas y escuela con 500 pesetas de asignación anual, casa y retribuciones; corresponde al partido de la Capital de la que le separa un camino de tres leguas, que toca en Tozalmoro, al obispado de Osma, á la Audiencia Territorial de Burgos y a la Capitanía general de Zaragoza.

Su término limita con los de Cirujales, Canos, Renieblas y Pedraza.

Las producciones son las elementales propias de la agricultura, algo ampliadas con las de hortalizas y ganado lanar, vacuno y caballar; y el clima, aunque frío, no tanto que rechace en absoluto el ensayo de plantaciones especiales que, aun en las regiones menos templadas suelen ofrecer algunos rendimientos.”

1.1.3.6.-FIESTAS.

- Fiestas:

- La Virgen del Rosario y San Esteban se celebran el último fin de semana de Agosto (día 28), al final de la fiesta se comparte una caldereta.

- San Andrés Apóstol, patrón de Almajano, se celebra el 30 de Noviembre.

- Se celebran también:

 - .San Isidro Labrador: el 15 de Mayo.

 - .San Roque: el 16 de Agosto.

- El dos de febrero, San Blas, se encienden las luminarias.

- En la romería de Santa Ana se subastan los rollos y banzos.

- Tradiciones perdidas:

 - La pingada del Mayo cuando recibían la visita del señor Obispo.

 - El “pago del piso” por entrar a vecino y a mozo, si no cumplían las costumbres los tiraban al pilón.

 - En las bodas se cantaban albas.

 - Cada siete años se celebraba “ el prendimiento del judas” y según se recogía en el Avisador Numantino:

“ A las dos de la tarde suenan las cornetas y numerosos disparos anuncian el comienzo de las fiestas, “Judas” hace ya varias horas que se halla oculto en los montes, en donde ha de hacerse el simulacro de su persecución y captura. Al mando de un joven que hace de general jefe salen 32 números, soldados de caballería, verdaderos lanceros con soberbias jacas enjaezadas. Otros veinte números de infantería recorren el sitio denominado “Las Lastrillas”. Numeroso público invade aquellos campos a presenciar la batalla campal, donde flamea la bandera española. Dura el simulacro un par de horas entre las carreras tras el Judas, quien dispara contra sus adversarios, y a quien le tiran a quemarropa. Cuando es capturado le llevan al pueblo, en cuya plaza principal, rodeado de la

tropa, se exhibe y se cuentan sus diabluras. El Judas se vuelve a escapar, y cogido nuevamente lo someten a una estricta prisión, hasta el lunes que es ejecutado en la plaza ante las multitudes...Se celebra luego una novillada en la que toman parte cuatro manolas...Después tuvo lugar una función teatral “La Pasión de Nuestro Señor Jesucristo...”

1.1.4.-CARACTERÍSTICAS ECONÓMICAS

1.1.4.1.-ESTRUCTURA ECONÓMICA.

En general, la población vive de la agricultura, algo de ganadería y alguna industria que empieza a despuntar con fuerza.

1.1.4.2.-AGRICULTURA.

Los cultivos son fundamentalmente de trigo y cebada, y algo de girasol.

Existen también pequeños huertos para el consumo familiar.

Según el Censo agrario de 1999 :

- Aprovechamiento de las tierras labradas (Ha)

	Herbáceos	Frutales	Olivar	Viñedo	Otras tierras labradas
Almajano	937 Ha	0	0	0	0

- Superficie total de las explotaciones según régimen de tenencia (Ha)

	Almajano
Todos los Regímenes	1221 Ha
Propiedad	661 Ha
Arrendamiento	548 Ha
Aparcería	0
En otros regímenes	0

1.1.4.3.-GANADERÍA.

-Según los datos de la Consejería de Agricultura y Ganadería de la Junta de Castilla y León, en octubre de 2003, el censo de cabezas de ganado en Almajano era:

- Ovejas: 1089 cabezas.
- Cabras: 18 cabezas.
- Cerdas reproductoras: 14 cabezas.
- Cerdos de cebo: 162 cabezas.

-Según datos tomados recientemente en el pueblo, los resultados son:

- Bovino: En la actualidad no hay vacas en el municipio.
- Ovino: Hay dos rebaños de ovejas con unas 600 ovejas en total.
- Porcino: No hay granjas de cerdos. Solamente se crían cerdos para el consumo familiar, siendo una decena de familias las que tienen cerdos con un promedio de dos o tres cerdos por familia.

- Gallinas: Tampoco hay granjas de pollos. Existen gallinas para el consumo familiar con unas doce gallinas por familia, siendo diez familias las que tienen gallinas.

1.1.4.4.-EXPLOTACIONES FORESTALES.

No existe ninguna explotación forestal en el municipio.

1.1.4.5.-RECURSOS NATURALES.

Existe en el término municipal algo de caza mayor: jabalí, ciervo y corzo y de caza menor con liebres, conejos, perdices y codornices.

Hay un coto privado de caza para la Sociedad de Cazadores de Almajano y Canos, con unos cuarenta socios para caza mayor y menor.

En el río Merdancho se puede pescar alguna trucha y cangrejo señal.

1.1.4.6.-INDUSTRIAS.

En los últimos tiempos han surgido algunas industrias que empiezan a despuntar con fuerza:

- Hay un taller de herrería de forja con cuatro empleados, instalado en el centro del pueblo y que próximamente trasladará su negocio al nuevo polígono industrial en la carretera de Aldehuela de Periañez
- Hay una panadería, repostería y bollería de tipo familiar con cuatro personas empleadas y con producción para los pueblos del entorno y Soria capital.
- Existe también una industria–almacén de suministros para panaderías, con dos empleados.
- Hay una industria de derivados lácteos, (Granja “El Boyal”), concretamente de productos artesanos (queso, cuajadas, flanes, etc.) derivados de la leche de oveja, con dos empleados y alguno más según temporadas.

1.1.4.7.-SERVICIOS.

En la localidad existe el siguiente equipamiento:

- Carnicería y pescadería: No hay. Circunstancialmente se resuelve mediante venta ambulante y en general se compra en Soria.
- Otras tiendas: No hay. Existe venta ambulante los lunes y viernes.
- Bares: Hay un bar con restaurante y comedor para 30 personas. El mismo establecimiento tiene un servicio de habitaciones (seis en total).
- Servicios hoteleros, pensiones o casas rurales: No existen.
- Recreativos:
 - Centro Sociocultural y de la Tercera Edad que dispone de un salón con biblioteca y zona de juegos.
 - Salón de actos múltiples situado en la planta baja del Ayuntamiento y utilizado para actos culturales y comidas y meriendas en las fiestas.
- Deportivos:
 - Campo de fútbol y rugby junto al río Merdancho, con aparcamiento, zona recreativa y merendero con barbacoas.
 - Cancha polideportiva y frontón junto al colegio público.
- Comunicaciones y transportes:

- Teléfono: Existe una cabina de teléfono público que es atendida por una familia. También hay teléfono público en el bar. En total son 58 los teléfonos fijos (de particulares u otros) registrados en Almajano.
- “Internet Rural”: En el Ayuntamiento se ha habilitado una sala de “Internet Rural” con dos conexiones para el uso del público en general. El Plan “Internet Rural” está integrado en el Plan de Acción eEurope 2005 y tiene por objeto el que todos los ciudadanos dispongan en sus municipios de puntos de acceso a la Red.
- Correos: El reparto de correo se realiza diariamente desde Soria, no disponiendo de oficina en Almajano. El buzón de correos está ubicado en los soportales del Ayuntamiento.
- Autobús: A Soria los lunes, jueves y viernes, con salida a las diez y regreso a las seis y media de la tarde.
- Taxi: Hay un autotaxi de clase B (furgoneta).
- Entidades financieras: Hay oficinas de Caja Duero y de la Caja Rural de Soria.
- Servicios administrativos:
 - Ayuntamiento con Secretaria-Interventora y un alguacil a tiempo parcial.
 - Juzgado de Paz: con su correspondiente juez.
 - Guardia Civil: El servicio se atiende desde la Comandancia de Soria con guardias periódicas.
 - Cámara Agraria: denominada actualmente “Junta Agropecuaria Local” a la que pertenecen los agricultores en activo (unos doce miembros).
 - Servicios médicos: Consultorio Local de Almajano.
Dirección: Calle La Iglesia nº 2.
Tipo de centro: Consultorios Locales de Atención Primaria Públicos.
Finalidad asistencia: Enfermería. Medicina General.
Titularidad: Ayuntamiento de Almajano.
Dependencia funcional: Gerencia Regional de Salud.
El consultorio médico dispone de despacho para el médico, para la enfermera, sala de espera y aseos. Todo en planta baja y accesible para minusválidos. La asistencia del médico es diaria con consulta por las mañanas. La asistencia de la enfermera se realiza dos días por semana. Los servicios de urgencia se atienden en Soria.
 - Farmacia: Hay una farmacia, residiendo la farmacéutica en la localidad.
 - Biblioteca: Hay una biblioteca en el Centro Social, disponiendo de una importante hemeroteca deportiva. También se desplaza el bibliobús B a la localidad dos veces al mes. Este Bibliobús está adscrito al Centro Coordinador de Bibliotecas de Soria. Presta libros, revistas, películas de vídeo y DVD.
 - Asistencia Social: Mediante el CEAS “SORIA RURAL” (Centro de Acción Social) de la Diputación.
 - Religión:- Iglesia de San Andrés con misas los jueves y domingos. Pertenece al Arciprestazgo de Tierras Altas (Diócesis de Osma-Soria)
- Ermita de La Soledad junto al cementerio y utilizada en los funerales y oficios de Semana Santa.
 - Enseñanza:
 - Educación Infantil y Primaria: El Colegio Público “Juan Antonio Gaya Nuño” tiene dos unidades escolares asistidas por maestro y maestra, y profesores especialistas y de apoyo.

En total hay 16 niños y niñas repartidos en las dos unidades, con edades comprendidas entre los tres y doce años.

En la unidad de Infantil hay seis niños de 3, 4 y 5 años. En la unidad de Primaria, de 6 a 12 años, hay diez alumnos.

El colegio tiene una zona recreativa con columpios y parque y una zona deportiva con cancha y frontón para uso general de la localidad.

Este colegio está integrado en el C.R.A. (Colegio Rural Agrupado) “Tierras Altas” cuya sede está en San Pedro Manrique.

- Transporte Escolar: Parte de los alumnos de Educación Infantil y Primaria vienen en Transporte Escolar desde los siguientes pueblos: Narros, Aldealices, Renieblas, Cuéllar y Fuentefresno.
- Comedor Escolar: Hay servicio de comedor escolar en el edificio de la Plaza de la Constitución. Es utilizado por 14 alumnos.
- Educación Secundaria y Bachillerato: Hay ocho alumnos de Educación Secundaria y Bachillerato que son transportados diariamente al Instituto Politécnico de Soria.
- Educación de Adultos: En años anteriores ha habido Aula de Educación de Adultos. Este último curso no ha habido.

- o Equipo asistencial: la localidad no dispone de guardería infantil para niños.

El Hogar del Pensionista se sitúa en el Centro Socio-cultural.

No se dispone de residencia de ancianos.

- o Almajano pertenece a la Mancomunidad de los 150 pueblos de Soria, a la comarca de Almarza.
- o Almajano también pertenece a PROYNERSO, que es una Asociación para el Desarrollo Integral con carácter civil, sin ánimo de lucro entre cuyos fines están el mejorar las posibilidades de desarrollo de las zonas rurales, desarrollar y gestionar iniciativas, promover, apoyar e impulsar todo tipo de actividades culturales, colaborar con las Administraciones Públicas en el fomento del empleo, etc. Para la consecución de estos fines, la Asociación realiza las siguientes actividades: acciones de dinamización cultural, formación de la mano de obra y ayudas a la contratación, valoración del patrimonio artístico y cultural, valorización y comercialización de productos locales, protección y conservación del medio ambiente, renovación y desarrollo de los pueblos... Proynerso comprende las zonas de Deza y Campo de Gómara, Moncayo y Tierras Altas.
- Servicios varios:
 - o Cementerio: Junto a la Ermita de La Soledad en la carretera de La Aldehuela. Se amplió hacia el año 1980 y está en buen estado de conservación. La gestión es municipal y se venden sepulturas en tierra, no existiendo nichos sobre el terreno.
 - o Bomberos: Se atiende el servicio desde Soria por la Diputación Provincial.

- Recogida de basuras (residuos sólidos urbanos): los martes y sábados por los servicios de la Diputación Provincial. En época estival la recogida se realiza tres días por semana.

Hay ocho contenedores repartidos en distintas zonas para basura en general, y un contenedor de papel y otro para vidrio en la Plaza de la Constitución, junto al bar.

- Escombrera: para el vertido de materiales de derribo de las obras, está situada en el paraje Las Lastrillas, en la carretera a La Losilla

1.1.4.8.-PRESUPUESTO MUNICIPAL.

El Presupuesto municipal de Almajano en los cinco últimos años, en euros, ha sido:

	1999	2000	2001	2002	2003
Ingresos	165.302,37	145.264,63	146.268,33	172.570,00	316.262,00
Gastos	165.302,37	145.264,63	146.268,31	172.570,00	316.262,00

1.1.5.-CARACTERÍSTICAS URBANAS.

1.1.5.1.-ESTRUCTURA URBANA.

En general predominan los edificios de viviendas de dos plantas (algunas con zona abuhardillada bajo cubierta) que se agrupan en pequeñas manzanas sin un orden concreto y de aparente crecimiento anárquico. Calles cortas y a veces de trazado tortuoso que desembocan en pequeñas plazas o lugares de cruce.

La localidad está fuertemente dividida por la carretera que llega desde Soria y atraviesa el pueblo mediante curvas a uno y otro lado. En primer lugar y muy próximo a la llegada de la carretera desde Soria existe el desvío a la derecha desde donde arranca la carretera de Aldehuela de Periáñez. Siguiendo la carretera de Soria y después de tres curvas se llega al cruce (cerca de la Plaza de la Constitución) desde el que a la derecha arranca la carretera a Narros que poco después se divide en la carretera a La Losilla, a la izquierda del cruce arranca la carretera a Los Villares de Soria que a su vez se divide para dar arranque a la carretera a Cirujales del Río. En fin, resulta notorio ver cómo la localidad se asienta encima de un “cruce de caminos”.

1.1.5.2.-EDIFICIOS DE VIVIENDAS.

Los edificios de viviendas son generalmente de dos plantas y entre medianeras, alguno de ellos con buhardilla bajo cubierta. Predomina la construcción en piedra de mampostería vista y el estado de conservación, en general, es bastante bueno pues en los últimos tiempos se han realizado numerosas rehabilitaciones.

Es interesante destacar la existencia de algunas viviendas que se adscriben al “modelo serrano con corral delantero”. Son edificios con dos plantas en los que la vivienda se dispone en la primera, en ocasiones, y el espacio de planta baja quedaba destinado a cuadra o almacén. El corral es habitualmente de pequeñas proporciones y tapia baja. Nos referiremos con más detalle a este tipo de viviendas:

A veces aparecen cuerpos auxiliares como pajar, cuadras, cortes, leñeras...

El sistema portante de la estructura es con muros de carga de fábrica de sillería y mampostería arenisca.

El sistema horizontal de la estructura y la cubierta es con correas y pares de madera tanto en el piso como en la formación de cubierta.

El sistema de cobertura es con teja árabe doble. En un tejado de la calle Palomar todavía se conserva el tejado de un cuerpo auxiliar con grandes lajas pétreas como elemento de cobertura.

La composición de la fachada principal es de dos alturas con muro de mampostería vista y huecos encuadrados en sillería.

A veces aparece doble dintel de sillería en la puerta principal e inscripciones con fecha en el mismo.

Últimamente se están promocionando las viviendas unifamiliares en parcelas aisladas de unos 500 m² con tipologías que se alejan de la construcción tradicional en piedra.

1.1.5.3.-INFORMACIÓN CATASTRAL.

A).-CATASTRO INMOBILIARIO URBANO

Los datos que aparecen en el Catastro Inmobiliario Urbano del año 2002 sobre el municipio de Almajano son los siguientes:

Parcelas urbanas	Solares	37
	Parcelas con construcción	155
	Total	192
Superficie total de las parcelas urbanas en miles de m ²		79
Unidades urbanas		192
Valor catastral miles €		1.333
Valor catastral por unidad urbana €		6.943

B).-CATASTRO INMOBILIARIO RÚSTICO.

Los datos que aparecen en el Catastro Inmobiliario Rústico en el año 2002 del municipio de Almajano son los siguientes: (Año de revisión 2002)

Total titulares catastrales	Superficie catastrada (hectáreas)	Número parcelas reales	Número de subparcelas	Valor catastral (miles de euros)
290	965	1.408	1.530	496

1.1.5.4.-EDIFICACIONES HISTÓRICAS Y DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO.

Existen varios edificios con interés desde el punto de vista histórico y arquitectónico, destacando entre ellos la Iglesia, así como algunas casonas o casas solariegas cuyas trazas denotan vestigios de un pasado relevante.

- La Iglesia Parroquial de San Andrés Apóstol: La descripción que aparece sobre esta iglesia en el “Inventario Artístico de Soria y su provincia”, Ministerio de Cultura, Madrid, 1989, Tomo I, es la siguiente:” Edificio construido en sillarejo de una sola nave de tres tramos, separados por fajones apuntados sobre medias columnas y cubiertos con crucería sencilla, terceletes y terceletes con combados. En el primer tramo de la nave junto al crucero se abren a ambos lados del mismo, dos capillas adyacentes por medio de arcos de medio punto, cubiertas respectivamente con crucería sencilla y lunetos. Crucero con cúpula sobre pechinas y lunetos en sus brazos. A la capilla mayor se accede por triunfal de medio punto y se cubre con lunetos. Capilla bautismal y sacristía adinteladas. Torre a poniente de tres cuerpos, inferior liso, medio con dos campaneras de medio punto y tres arcos igualmente de medio punto sobre jónicas y superior con tres campaneras de medio punto entre pilastras y tres arcos de medio punto entre jónicas. Portada, en el lado de la Epístola, con arco de medio punto de gran dovelaje y rosca recorrida por molduras, encuadrado por alfiz que descansa en mensulillas. Pórtico de mampostería de doble arcada con inscripción: “1816”. La nave central presenta fábrica gótica del siglo XVI, siendo el resto de la iglesia del siglo XVIII. Atendiendo a distintas inscripciones, la capilla del lado del Evangelio de 1715, la contigua que hace de brazo del crucero, fundada por Francisco Javier del Río con traza del cantero Juan Bachiller de 1761 y la adyacente del lado de la Epístola de 1799.

Lado del Evangelio: Retablito de madera policromada de mediados del siglo XVII. Un cuerpo de compuestas acanaladas con Crucificado coetáneo. En ático, lienzo de Ecce-Homo entre pilastras que sostienen frontón curvo.

Retablo de tamaño medio y madera policromada. Rococó. En banco, escudo con yelmo y cimera, cuartelado en cruz con abejas, tringles ondados, árbol y lobo, de los fundadores de la capilla. Un cuerpo de tres calles de compuestas acanaladas decorados con rocalla e imágenes coetáneas de San Antonio, San Joaquín y San José. En ático y entre estípites, pequeña imagen coetánea de Santa Ana.

Presbiterio: Retablo Mayor. Tamaño medio y madera policromada. Romanista, realizado por Pedro del Cerro. En banco, relieves de los Santos Padres en las pilastras y San Marcos y San Lucas en las casas, en el centro, relicario de toscanas acanaladas con relieves de El Salvador, San Pedro y San Pablo e inscripción:” OFRECIOSE DE LIMOSNA AÑO 1612”. Un cuerpo de compuestas acanaladas con el tercio inferior con decoración de putis en tres calles, en laterales, relieves del martirio y juicio de San Andrés y en central imagen del titular coetánea. En ático de frontón curvo, relieves de San Juan y San Mateo y Calvario en central. El retablo se encuentra muy repintado habiéndose añadido a ambos lados una ampliación rococó.

Lado de la Epístola: Retablo de tamaño medio y madera pintada imitando mármoles. Un cuerpo de tres calles de compuestas, en laterales, imágenes de San Roque y San Sebastián dieciochescas, en central imagen de vestir de la Virgen del Rosario, coetánea. En ático y entre compuestas, pequeña imagen coetánea de San Antonio.

Retablito de madera policromada. Barroco de finales del siglo XVII. Un cuerpo de compuestas de fuste escamado y tercio inferior decorados con flores con gran lienzo de la Resurrección de Lázaro. Rematado en ático con frontón curvo.”

- La Ermita de Ntra. Señora de La Soledad (junto al cementerio) es del siglo XVIII. Edificio restaurado con zona porticada y espadaña de sillería. Planta rectangular, de una sola nave adintelada. Zona del ábside con tejado a cuatro aguas. La capilla mayor se abre en arco de medio punto y se cubre con cañón. Portada moderna a los pies. En el interior hay un retablo de madera policromada, del siglo XVIII. El banco lo tiene decorado con rocalla. Tiene un cuerpo de tres calles entre estípites y hornacina central con una Piedad de vestir también del siglo XVIII. En el ático, un pequeño Crucifijo igualmente coetáneo.
- En la localidad son abundantes las casas blasonadas, adinteladas, de sillar y sillarejo, generalmente del siglo XVIII, viviendas solariegas de porte aristocrático y mesteño.
- En la Plaza de la Constitución destaca la “Casa Fuerte de los Salcedo” (conocida como “El Real de Almajano”) construida en escuadra y cerrada parcialmente por un recinto amurallado de sillarejo con almenas y portón de sillería.
La fachada es de sillar y sillarejo con balcón corrido y con dos escudos iguales de piedra caliza con borde ajedrezado y el emblema familiar del sauce con sus cinco corazones. En su pabellón derecho hay una galería elevada del siglo XVI con arcos de medio punto sobre fustes cilíndricos y capiteles dóricos. En otras casas también se ve el blasón de armas de los Salcedo.
- Casa con dintel donde se lee: “AÑO DE 1723”.
- Casa con patio con portón adintelado con inscripción:”AÑO DE 1718” y escudo con las armas de los Salcedo.
- Casa con portón de arco de medio punto de gran dovelaje y escudo con armas de los Salcedo y Morales.
- Casa con dos escudos ovalados iguales con las armas de los Salcedo.
- Casa blasonada con las armas de Salcedo y Ríos en escudos ovalados.
- Casa de sillar y sillarejo de dos pisos con escudo de los Salcedo y otro con media luna, ondas, compás, tres cabezas de pájaros y un águila.

OTROS EDIFICIOS INTERESANTES.

Molino: En la actualidad no funciona aunque sí hay en él una vivienda habitada por el antiguo y último molinero, el Sr. Lorenzo. El molino se encuentra a unos 200 metros de la junta de los ríos Los Villares y Merdancho. A escasos metros de haberse juntado los dos ríos, se construyó un dique de piedra y argamasa, para dar altura al agua que discurría por la “Cacera” hasta el molino donde ponía en funcionamiento los artilugios del molino para moler los cereales.

Una riada se llevó por delante, desgraciadamente, el dique de contención y por lo tanto, desapareció la presa y se quedó sin agua la Cacera, que servía al molino. En la actualidad, la presa no está reparada.

1.1.5.5.-INFRAESTRUCTURAS.

- Red de saneamiento: Creada en los años de 1971 y 1972, vierte al río Merdancho, sin depuradora, aguas abajo del pueblo. Existe en la totalidad del núcleo urbano. Las redes de agua de lluvia y de saneamiento van por los mismos conductos. Existen sumideros en algunas calles. La red de saneamiento de 1972 es de hormigón vibropresado con secciones , según caudal a recoger, de 60, 50, 40, 30 y 20 cm. El saneamiento actual se está realizando en tubería de PVC “naranja” especial saneamiento. En los puntos de arranque de la red de saneamiento existen cámaras de descarga para la limpieza periódica de toda la red. La red está muy bien dotada de pozos de registro para facilitar su limpieza y mantenimiento.
Sería deseable la instalación de algún tipo de depuradora antes de verter las aguas residuales al río Merdancho.
- Red de agua sanitaria: Creada también en los años de 1971 y 1972, es de uralita de presión y se va renovando por polietileno según surgen averías. El suministro de agua a la población viene del manantial “El Desón” ubicado en el término de Cirujales. Junto a esta captación hay un depósito regulador de 100 m³ de capacidad. La distribución se realiza por gravedad. La red es ramificada y las conducciones son de diámetros 150 en la red de abastecimiento y de 125, 100 y 80 mm en la red de distribución. El trazado de la red de abastecimiento de agua potable es prácticamente paralelo al de la red de saneamiento y colocado por encima de éste. Existen bocas de riego. Las viviendas tienen contadores individuales. En su día, cuando se realizó la red de distribución de agua se calculó para una población de 400 habitantes, con un consumo de 250 l/persona/día.
- El manantial de “La Pradera” (a la salida por la carretera de Aldehuela) abastece de agua a la fuente del pilón construida en el año 1885 y al lavadero público.
- Lavadero público: Se encuentra en perfecto estado de conservación y funcionamiento, cerrado con ventanas y puerta acristaladas. Se utiliza normalmente para lavar piezas de grandes dimensiones como son mantas, alfombras, etc.
- Pavimento y mobiliario urbano: Generalmente el pavimento de las calles es de hormigón, excepto en la Travesía Soria-Magaña que es de aglomerado asfáltico.
La superficie pavimentada de calles y aceras con pavimento de hormigón es de 18.119,50 m². La superficie pavimentada de las travesías de aglomerado asfáltico es de 7.262,00 m².
El total de superficie transitable con pavimento, bien sea de hormigón o aglomerado asfáltico, es de 25.381,50 m².
En determinados lugares hay: bancos, papeleras y arbolado de acacias, plátanos y algún castaño. Son muy destacables las enormes nogueras que hay en los patios y jardines de algunas viviendas.
- Energía eléctrica: La compañía suministradora es Iberdrola. Existe un transformador aéreo de media tensión situado en la Plaza del Ayuntamiento.
- Alumbrado público: Está resuelto mediante un total de 64 puntos de luz entre farolas de pie y faroles adosados a fachadas, todas con lámparas de 100 w de sodio de baja presión. Los metros de calles con servicio de alumbrado público son de 3.400 metros aproximadamente.
La Iglesia goza de iluminación artística mediante proyectores de halógenos.

La regulación del encendido y apagado se realiza mediante célula fotoeléctrica que enciende al anochecer y apaga al amanecer, solo hay un nivel de iluminación.

El electricista conservador es Electricidad Ayuso de Soria.

1.1.6.-PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

La Ley 12/2002 de 11 de Julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León establece en su art. 54 la necesidad de incluir un catálogo de los bienes integrantes del Patrimonio arqueológico afectados y las normas necesarias para su protección, redactado por técnico competente, en los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Según los datos facilitados en la Dirección Provincial de la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León, existen en Almajano los siguientes yacimientos (de los que se facilitan los datos generales):

Yacimiento	Hoja MTN Número	Coordenadas		Atribución cultural	Extensión
		Longitud	Latitud		
Casco urbano	318 IV	2° 20' 13"	41° 51' 6"	Plenomedieval cristiano	0,00
Los Juncas	318 IV	2° 20' 38"	41° 51' 6"	Indeterminado	0,00
Las Navalbas	318 IV	2° 20' 0"	41° 50' 29"	Calcolítico	2,00
El Palmero	350 II	2° 20' 51"	41° 50' 0"	Bronce Antiguo	3,00
El Palomar	318 IV	2° 20' 9"	41° 51' 15"	Hierro I	1,6

Los lugares en que se encuentran estos yacimientos se clasificarán como suelo rústico con protección cultural, salvo aquéllos que se localizan en zonas urbanas.

Un arqueólogo estudiará los yacimientos y elaborará el correspondiente documento para incluirlo en estas Normas.

La aprobación del catálogo y normas a que se refiere el Art. 54 de la Ley 12/2002, requerirá el informe favorable de la Consejería competente en materia de cultura en un plazo máximo de seis meses.

De acuerdo con el Art. 1, párrafo 2 de la Ley 12/2002 “integran el Patrimonio Cultural de Castilla y León los bienes muebles e inmuebles de interés artístico, histórico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnológico, científico o técnico. También forman parte del mismo el patrimonio documental, bibliográfico o lingüístico, así como las actividades y el patrimonio inmaterial de la cultura popular y tradicional”.

Según el Art. 37 de la Ley 12/2002, 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.

No existe en Almajano ningún inmueble declarado Bien de Interés Cultural, por lo tanto no se toma ninguna medida en la redacción de las Normas Urbanísticas.

No obstante, se ha realizado en estas Normas un catálogo de los edificios que deberán tener algún tipo de protección.

1.1.7.-INFORME AMBIENTAL.

1.1.7.1.-OBJETIVOS DEL INFORME AMBIENTAL.

El Informe ambiental, que a efectos de la Evaluación Estratégica Previa debe señalar, describir y evaluar los probables efectos relevantes sobre el medio ambiente de la aplicación de las determinaciones de las Normas Urbanísticas, así como las alternativas razonables que tengan en cuenta sus propios objetivos. El informe debe aludir al menos a los siguientes aspectos, si bien puede remitirse a otros documentos de las Normas Urbanísticas donde se haga referencia a los mismos:

1º.-Los aspectos relevantes de la situación del medio ambiente en el término municipal, y su evolución probable en caso de que no se apliquen las determinaciones de las Normas Urbanísticas.

2º.-Las características ambientales de las zonas que puedan verse afectadas de forma relevante por la aplicación de las Normas Urbanísticas.

3º.-Los problemas ambientales relevantes, en especial los relacionados con las zonas de especial importancia medioambiental designadas por la Unión Europea y por las normas estatales y autonómicas que las desarrollan.

4º.-Los objetivos de protección ambiental y de sostenibilidad de los asentamientos humanos que guarden relación con el ámbito de las Normas Urbanísticas y el modo en que se han tenido en cuenta en su elaboración.

5º.-Los probables efectos de la aplicación de las Normas Urbanísticas sobre el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, el clima, los bienes materiales y la interrelación entre los mismos.

6º.-Los motivos de selección de las alternativas tenidas en cuenta para la elaboración de las Normas Urbanísticas incluyendo una descripción del modo en que se realizó su evaluación.

7º.-Las medidas previstas para prevenir, reducir y en lo posible compensar cualquier efecto negativo importante sobre el medio ambiente que pueda derivarse de los procesos de urbanización del territorio vinculados a la aplicación de las Normas Urbanísticas.

8º.-Las medidas de supervisión que permitan evaluar los efectos de la aplicación de las Normas Urbanísticas y señalar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir la ejecución de las medidas de reparación adecuadas y la readaptación de las Normas Urbanísticas.

1.1.7.2.-APLICACIÓN A ALMAJANO.

De los diferentes documentos de información y toma de datos “in situ”, se deduce que en el término municipal no existen accidentes geográficos o parajes, fauna o flora que deban recibir una especial atención, teniendo en cuenta también que el contenido de las diferentes determinaciones de estas Normas será de obligado cumplimiento después de su aprobación, se considera que queda suficientemente protegido el medio ambiente, y por este motivo no se estima necesario incidir más en el Informe Ambiental.

1.2.-DOCUMENTO DE ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

1.2.1.-ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN.

La redacción de estas Normas pretende el establecimiento de unas pautas para ordenar el crecimiento urbanístico de la localidad en particular y del término municipal en general.

En los últimos tiempos se han construido nuevas viviendas unifamiliares aisladas y naves para industrias, y existe la necesidad de crear suelo para la construcción de otras nuevas, de aquí surge la necesidad de tener una Nueva Normativa Urbanística al haber quedado obsoleta la “Delimitación de Suelo Urbano” existente.

Estas normas deberán integrar los nuevos desarrollos con el conjunto urbano existente, ordenando todo ello.

La redacción de las Normas viene forzada por la presión ejercida para la dotación de suelo para el crecimiento urbanístico que ha surgido últimamente, esto es al contrario a otras situaciones en las que se hacen las Normas Urbanísticas para potenciar un crecimiento que en determinadas localidades no existe.

Con toda la información recogida, una vez estudiada, meditada y reposada y teniendo en cuenta las inquietudes y directrices expresadas por el Ayuntamiento, se propone el modelo de planeamiento, en realidad muy simple y continuista, que queda reflejado en los diferentes documentos de estas Normas.

1.2.2.-EVOLUCIÓN TENDENCIAL.

Últimamente se observa un crecimiento lento pero constante de la población, debido fundamentalmente a los inmigrantes de otras nacionalidades y a los pequeños empresarios que se instalan en la población debido a las facilidades que proporciona el Ayuntamiento en lo referente a la oferta de suelo industrial a precios asequibles.

Teniendo en cuenta las anteriores circunstancias y los padrones de los últimos años, se estima que la población podría crecer en los próximos años a razón de tres o cuatro familias anuales, y otras tres o cuatro familias de hecho que construirían viviendas unifamiliares para residencia de fin de semana y de vacaciones. Con estas previsiones se puede decir que la necesidad anual de vivienda es de unas seis al año, que en el transcurso de ocho años, serían cuarenta y ocho viviendas y un crecimiento de población de ciento noventa y dos personas, considerando cuatro miembros de media en cada familia.

2.-MEMORIA VINCULANTE

2.1.-RELACIÓN DE OBJETIVOS.

Estas Normas tienen por objeto establecer la ordenación general en todo el término municipal de Almajano y también:

- La ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado.
- La ordenación detallada en los sectores de suelo urbano no consolidado.

A partir del análisis y diagnóstico de las circunstancias urbanísticas del término municipal, estas Normas Urbanísticas formulan sus objetivos y propuestas de ordenación para todo el término municipal, con las siguientes particularidades:

- Respeto a lo dispuesto en la normativa urbanística y en la legislación sectorial aplicable
- Con coherencia a los objetivos generales de la actividad urbanística pública.
- Ser compatible con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal, con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes y con las demás políticas municipales.

- Se orientan de forma preferente a resolver las necesidades de dotaciones urbanísticas y de suelo derivadas de las características del término municipal.
- Completando, conectando y estructurando la trama urbana existente, solucionando los problemas urbanísticos y previniendo los futuros, favoreciendo la reconversión y reutilización de los posibles inmuebles abandonados, con preferencia a otros procesos de extensión.

2.2.-PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

En una primera aproximación y después de ver el importante “cruce de caminos” sobre el que se asienta Almajano, pensé que lo más adecuado sería crear una circunvalación que rodeara todo el casco urbano liberando del “tráfico de paso” a la localidad; esta carretera de circunvalación podría arrancar desde la carretera de Soria y siguiendo hacia la izquierda discurrir paralela al río Merdancho, que de forma natural va bordeando diferentes fincas que envuelven el casco urbano. Luego me pareció que quizás esta solución sea prematura, por el momento, y que, a pesar de los inconvenientes del tráfico de paso, tal vez la población prefiera seguir manteniendo esta situación mientras los efectos de dicho tráfico no sean más agresivos o molestos.

Así pues, como se ha dicho anteriormente, el modelo a seguir va a ser continuista, recogiendo y encauzando el crecimiento e impulso urbanístico que ya se ha producido, continuando la expansión de la localidad por donde de forma natural ha surgido y que fundamentalmente es entre las carreteras de Narros y Aldehuela de Periañez.

En lo que se refiere al casco urbano consolidado, las Normas tratan de fomentar la construcción de solares vacíos, rellenando huecos, de forma preferente a la expansión del municipio.

En el entorno más inmediato al casco urbano consolidado donde existen propiedades de mayores superficies y que constituyen el suelo urbano no consolidado, se delimitarán sectores para potenciar su construcción, también de forma preferente a la extensión del municipio por otras fincas más alejadas del centro.

2.2.1.-DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

- ◆ En el Suelo Urbano No Consolidado se han delimitado nueve sectores sin ordenación detallada, en estos sectores se han establecido los siguientes parámetros de ordenación general (Ver Art. 56 y 57 de estas Normas):
 - Usos predominantes.
 - Usos prohibidos.
 - Densidad máxima de edificación.
 - Número máximo y mínimo de viviendas edificables por hectárea.
- ◆ En el Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada se han delimitado un sector (Sector 10) con los siguientes parámetros de ordenación general (Ver Art. 58, 59, 60 y 61):
 - Usos predominantes, permitidos y prohibidos.
 - Densidad máxima de edificaciones.
- ◆ En el Suelo Rústico se han establecido las determinaciones de carácter general que figuran en el apartado 6.6 de estas Normas, entre ellas:

- Calificación de usos permitidos, sujetos a autorización y prohibidos.
- Parcela mínima, ocupación máxima, altura máxima de construcciones, distancias mínimas de construcciones al dominio público, a las parcelas colindantes y a elementos geográficos.

2.3.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO

2.3.1.-GENERALIDADES.

Con objeto de eludir procesos urbanísticos complicados y largos que podrían incluso disuadir a algún propietario de la posibilidad de edificar, se ha decidido clasificar el suelo en dos únicas clases: **Suelo urbano y Suelo rústico**. El suelo urbano dividido a su vez en: “Suelo urbano consolidado” y “Suelo urbano no consolidado”. En el Suelo rústico se contemplan varias categorías y sus peculiaridades, clasificación, regímenes y ordenanzas se contemplan en el apartado 6 de estas Normas U. Municipales.

2.3.2.-SUELO URBANO:

De acuerdo con el artículo 11 de la LUCyL, tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que, formando parte de un núcleo de población, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- a) Los terrenos que cuenten con acceso rodado 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 sobre ellos permita el planeamiento urbanístico.
- b) Los terrenos que estén ocupados por la edificación en al menos la mitad de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establezca el planeamiento urbanístico.
- c) Los terrenos urbanizados conforme al planeamiento urbanístico

Según el Art. 23 del Reglamento de la LUCyL:

▪ 1.-El suelo urbano es el conjunto de terrenos ya urbanizados o incorporados al proceso de urbanización. A tal efecto deben clasificarse como suelo urbano los terrenos que formen parte de un núcleo de población y cumplan además alguno de los siguientes criterios:

a) Criterio de dotación de servicios: que los terrenos cuenten con acceso integrado en la malla urbana y con servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica. Tanto el acceso como los otros servicios deben cumplir los siguientes requisitos:

1º. Contar con condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que hayan existido en el pasado o de que se prevea su existencia futura.

2º. Estar disponibles a una distancia máxima de 50 metros de la parcela, y en el caso del acceso, en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles.

b) Criterio de consolidación: que los terrenos estén ocupados por la edificación en al menos la mitad de los espacios aptos para la misma conforme al planeamiento urbanístico. A tal efecto sólo pueden entenderse como espacios aptos para la edificación

los terrenos que cuenten con acceso integrado en la malla urbana y todos los servicios citados en la letra anterior.

c) Criterio de previa urbanización: que los terrenos hayan sido urbanizados conforme a los procedimientos establecidos en la normativa urbanística vigente en su momento, de forma que cuenten con acceso integrado en la malla urbana y todos los servicios citados en la letra a).

▪ 2. No pueden clasificarse como suelo urbano:

a) Los terrenos que no formen parte de un núcleo de población.

b) Los terrenos que no cumplan ninguno de los criterios señalados en el apartado anterior, incluso cuando los cumplan todas o algunas de las parcelas colindantes.

c) Los terrenos en los que el cumplimiento de los criterios señalados en el apartado anterior se fundamente en la existencia o en la previsión de infraestructuras, equipamientos u otras instalaciones de carácter supramunicipal o impropios de las zonas urbanas, tales como líneas férreas, carreteras, variantes de población, rondas, circunvalaciones, centros de tratamiento o almacenamiento de aguas o residuos, canales, presas, embalses, líneas eléctricas de alta tensión, centros de producción o transformación de energía, explotaciones agropecuarias, actividades extractivas, industrias o cualesquiera otros elementos análogos.

2.3.2.1.-SUELO URBANO CONSOLIDADO.

De acuerdo con el Art. 25 del Reglamento de la LUCyL:

1. Dentro del suelo urbano, deben incluirse en la categoría de suelo urbano consolidado:

a) Los terrenos que tengan la condición de solar, así como los que puedan alcanzar dicha condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.

b) Los terrenos que sustenten dotaciones urbanísticas propias de las zonas urbanas en las condiciones establecidas por el planeamiento urbanístico, así como los terrenos donde se prevea ubicar dichas dotaciones mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.

2. Los terrenos incluidos en suelo urbano consolidado pueden agruparse:

a) En ámbitos de planeamiento de desarrollo, denominados ámbitos de Estudio de Detalle o ámbitos de Plan Especial, cuando esta agrupación sea conveniente para completar o mejorar la ordenación detallada de los terrenos.

b) En ámbitos de gestión urbanística, tales como unidades de normalización u otros ámbitos de actuación aislada, cuando esta agrupación sea conveniente para una mejor gestión o para un mejor cumplimiento de los deberes urbanísticos.

2.3.2.2.-CONDICIÓN DE SOLAR.

De acuerdo con el Art. 24 del Reglamento de la LUCyL:

1. Tienen la condición de solar las superficies de suelo urbano 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:

1ª. Estar abierta sobre terrenos de uso y dominio público.

2ª. Estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico.

3ª. 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.

- 4ª. 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:
- 1º. Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución.
 - 2º. Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales.
 - 3º. Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión.
 - 4º. Alumbrado público.
 - 5º. Telecomunicaciones.
2. Los terrenos que los instrumentos citados en el artículo 21 (del Reglamento de la LUCyL) clasifiquen como suelo urbano no consolidado y como suelo urbanizable sólo pueden alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado las obras de urbanización necesarias para:
- a) Conectar el sector en el que estén incluidos los terrenos con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos, o en su defecto con las vías públicas y los servicios urbanos existentes.
 - b) Ampliar o reforzar los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos, o en su defecto las vías públicas y los servicios urbanos existentes, cuando dicha ampliación o refuerzo resulten necesarios para asegurar el correcto funcionamiento de dichos elementos

2.3.2.3.-SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

De acuerdo con el Art. 26 del Reglamento de la LUCyL:

1. Dentro del suelo urbano, deben incluirse en la categoría de suelo urbano no consolidado:
 - a) Los terrenos donde sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de terrenos reservados para ubicar dotaciones urbanísticas públicas, que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación.
 - b) Los terrenos donde se prevea una ordenación urbanística sustancialmente diferente de la que estuviera vigente con anterioridad, cuando la misma no pueda materializarse mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.
 - c) Los terrenos que hayan adquirido la condición de suelo urbano prescindiendo de los procedimientos establecidos en la normativa urbanística vigente en su momento, salvo cuando ya tengan condición de solar.
 - d) Los terrenos donde se prevea un aumento del número de viviendas o de la superficie o volumen edificables con destino privado, superior al 30 por ciento respecto de la ordenación anteriormente vigente.
 - e) De forma residual, los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano y que no cumplan las condiciones para ser incluidos en suelo urbano consolidado.
2. Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado deben agruparse en ámbitos denominados sectores, donde la ordenación detallada puede ser establecida directamente por los instrumentos citados en el artículo 21 (del Reglamento de la LUCyL) o remitirse a un Estudio de Detalle o Plan Especial. Cuando se establezca su ordenación detallada, los sectores pueden dividirse en ámbitos de gestión urbanística integrada denominados unidades de actuación, entendiéndose en otro caso que cada sector constituye una unidad de actuación.

2.4.-SUPERFICIES DE LAS CLASES DE SUELO.

- La superficie de Suelo urbano, según estas Normas, asciende a 165.305 m² con una longitud del perímetro delimitado de 2.664 m.
- La superficie de Suelo Rústico de Entorno Urbano asciende a 444.199 m².
- La superficie de Suelo Rústico con Protección Natural: Arbolado, es de 974.253 m².
- La superficie de Suelo Rústico con Protección Natural: Forestado, es de 704.000 m²
- La superficie de Suelo Rústico con Protección Natural: Cauces de Agua, es de 184.072 m².
- La superficie de Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras: Carreteras y Caminos, es de 179.214 m².
- La superficie de Suelo Rústico con Protección Cultural: Bienes Arqueológicos, es de 136.137 m².
- La superficie de Suelo Rústico con Protección Natural: Vías Pecuarias, es de 297.734 m².
- La superficie de Suelo Rústico Común es de 6.533.399 m².
- La superficie del Casco Antiguo, “Ordenanza CA” es de 112.296 m².
- La superficie de Suelo Urbano No Consolidado, “Ordenanza Residencial Mixta. RM” es de 31.152 m², que corresponde a los siguientes sectores:

Sector	Superficie en m ²
Sector 1	4.808 m ²
Sector 2	7.209 m ²
Sector 3	1.514 m ²
Sector 4	2.573 m ²
Sector 5	2.551 m ²
Sector 6	2.352 m ²
Sector 7	3.055 m ²
Sector 8	7.090 m ²
TOTAL	31.152m ²

La superficie del Suelo Urbano No Consolidado con “Ordenanza Residencial Unifamiliar Aislada RU” es de 8.665 m².

La superficie de Suelo Urbano no consolidado con ordenación detallada y “Ordenanza Edificación Industrial y Agropecuaria IA” asciende a 13.192 m².

La superficie total del término municipal es = 9.618.313 m²

2.5.-RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

2.5.1.-RÉGIMEN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

A continuación se pasa a exponer los derechos y deberes en suelo urbano consolidado, de acuerdo con los Art. 40 y 41, respectivamente del Reglamento de la LUCyL.

2.5.1.1.-DERECHOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

- 1.** Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen los siguientes derechos:
 - a) Derecho a urbanizar: los propietarios tienen derecho a completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen la condición de solar si aún no la tuvieran.
 - b) Derecho a edificar: los propietarios tienen derecho a edificar las parcelas que tengan la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico. En particular:
 - 1º. Corresponde a los propietarios el aprovechamiento real, que se obtiene aplicando las determinaciones del planeamiento urbanístico sobre la superficie bruta de sus parcelas.
 - 2º. Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre la superficie neta de sus parcelas o bien sobre las parcelas que resulten de una actuación aislada. Cuando no sean posibles dichas opciones deben ser compensados mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo.
- 2.** El ejercicio del derecho a urbanizar requiere que previamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada, y cuando el mismo lo exija, también el instrumento de gestión urbanística necesario. Además de lo anterior, el ejercicio del derecho a edificar requiere que previamente se obtenga la licencia urbanística correspondiente.

2.5.1.2.-DEBERES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

- 1.** Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen los siguientes deberes:
 - a) Deber de urbanización: los propietarios deben completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen la condición de solar si aún no la tuvieran. A tal efecto deben costear todos los gastos de urbanización necesarios para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes, y ejecutar en su caso las obras correspondientes.
 - b) Deber de cesión: los propietarios deben ceder gratuitamente al Municipio los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas existentes, entendidos como las superficies exteriores a las alineaciones señaladas por el planeamiento urbanístico. Este deber no debe impedir que los propietarios puedan materializar el aprovechamiento que les corresponde. A tal efecto, cuando no pueden materializar dicho aprovechamiento sobre la superficie neta de las parcelas resultantes tras la cesión, el Ayuntamiento puede optar entre:
 - 1º. Ajustar las alineaciones o aumentar el volumen edificable mediante un Estudio de Detalle de forma que el propietario pueda materializar todo su aprovechamiento.
 - 2º. Compensar el aprovechamiento no materializable mediante cesión de aprovechamiento o de terrenos de valor equivalente, o pago en efectivo.
 - c) Deber de edificación: los propietarios deben edificar sus solares en los plazos y con las condiciones que establezcan el planeamiento urbanístico y la licencia urbanística.
- 2.** Los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado no pueden ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta haber alcanzado la condición de solar, una vez cumplidos los deberes de urbanización y cesión establecidos en el apartado anterior. No obstante, la licencia urbanística puede autorizar la ejecución simultánea de la urbanización, con las correspondientes garantías. En los mismos términos la licencia puede autorizar la ejecución de la urbanización por fases.

2.5.2.-RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

A continuación se pasa a exponer los derechos y deberes en suelo urbano no consolidado, de acuerdo con los Art. 42 y 43, respectivamente, del Reglamento de la LUCyL.

2.5.2.1.-DERECHOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

1. Los propietarios de suelo urbano no consolidado tienen los siguientes derechos:

a) Derecho a urbanizar: los propietarios tienen derecho a completar la urbanización de la unidad de actuación en la que estén incluidos sus terrenos, a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.

b) Derecho a edificar: los propietarios tienen derecho a edificar las parcelas que tengan la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico. En particular:

1º. En los Municipios con población inferior a 20.000 habitantes, corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el aprovechamiento medio del sector.

2º. Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre las parcelas que resulten de una actuación integrada. Cuando no sea posible, deben ser compensados mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo.

2. El ejercicio del derecho a urbanizar requiere que previamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada y el Proyecto de Actuación. Además de lo anterior, el ejercicio del derecho a edificar requiere que previamente se obtenga la licencia urbanística correspondiente.

2.5.2.2.-DEBERES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

1. Los propietarios de suelo urbano no consolidado tienen los siguientes deberes:

a) Deber de urbanización: los propietarios deben completar la urbanización de sus terrenos, a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar. A tal efecto deben costear los gastos de urbanización necesarios, excepto los de ejecución de nuevos sistemas generales, y ejecutar en su caso las obras correspondientes.

b) Deber de cesión: los propietarios deben ceder gratuitamente al Municipio los terrenos reservados para la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a nuevos sistemas generales, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios. Todos los terrenos citados deben cederse completamente urbanizados, a excepción de los destinados a nuevos sistemas generales.

c) Deber de equidistribución: los propietarios deben repartirse de forma equitativa los beneficios y las cargas derivados de las determinaciones del planeamiento urbanístico, con anterioridad al inicio de la ejecución material de las mismas.

d) Deber de edificación: los propietarios deben edificar sus solares en los plazos y con las condiciones que establezcan el planeamiento urbanístico y la licencia urbanística.

2. Los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado no pueden ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta haber alcanzado la condición de solar, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución establecidos en el apartado anterior. No obstante, la licencia urbanística puede autorizar la ejecución simultánea de la urbanización, con las correspondientes garantías. En los mismos términos la licencia puede autorizar la ejecución de la urbanización por fases.

3.-NORMATIVA.

3.1.-DETERMINACIONES GENERALES.

3.1.1.-ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Estas Normas Urbanísticas serán de aplicación en todo el término municipal de Almajano, lo no previsto en las mismas se regirá por la Legislación Urbanística vigente en cada momento.

3.1.2.-VIGENCIA.

Las Normas Urbanísticas de Almajano entrarán en vigor una vez que se hayan aprobado definitivamente por los Organismos competentes y al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Soria.

Estas Normas tendrán vigencia indefinida y sin perjuicio de lo dispuesto en los Art. 56, 57 y 58 de la LUCyL y de los Art. 167, 168 y 169 de su Reglamento.

Con la entrada en vigor de las presentes Normas quedan derogadas: La Delimitación del Suelo Urbano, Normativas, Ordenanzas o Disposiciones municipales que las contravengan.

3.1.3.-REVISIÓN. MODIFICACIONES.

- Las Administraciones Públicas competentes pueden proceder en cualquier momento, de oficio o a instancias de otras Administraciones Públicas o de los particulares, a alterar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico mediante los procedimientos de revisión o modificación regulados por el Reglamento de la LUCyL.
- Revisión es la reconsideración total de las determinaciones de ordenación general establecidas por las Normas Urbanísticas y en función de la evolución de las circunstancias sociales, económicas, ambientales y de todo orden que afecten al término municipal.
La revisión de las Normas será acorde con lo dispuesto en el Art. 57 de la LUCyL y en el Art. 168 de su Reglamento.
- Modificaciones son los cambios que se introduzcan en las Normas Urbanísticas, siempre que no impliquen su revisión.
Los cambios que se introduzcan en Estudios de Detalle o Planes Especiales se considerarán como modificaciones de dichos instrumentos. Las modificaciones serán acordes con lo dispuesto en el Art. 58 de la LUCyL y en el Art. 169 de su Reglamento.

3.2.-PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

3.2.1.-ESTUDIOS DE DETALLE.

3.2.1.1.-OBJETO.

Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano, y pueden tener por objeto:

- a) En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.
- b) En los sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.
- c) En los sectores de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada.

3.2.1.2.-COHERENCIA CON EL PLANTEAMIENTO GENERAL.

1.- Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidas por las Normas Urbanísticas Municipales. También deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio u otros instrumentos de planeamiento urbanístico indicando de forma expresa su carácter vinculante.

2.- Los Estudios de Detalle deben también:

- a) Ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.
- b) Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal y con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio.

3.- Cuando un Estudio de Detalle modifique alguna de las determinaciones de ordenación detallada establecidas previamente por las Normas Urbanísticas Municipales u otros instrumentos de planeamiento urbanístico, dicha modificación debe identificarse de forma expresa y clara, y justificarse adecuadamente. En particular, cuando dicha modificación produzca un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstos en suelo urbano consolidado, el Estudio de Detalle debe prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173 del Reglamento de la L.U.C.yL.

3.2.1.3.-DETERMINACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

1. En suelo urbano consolidado, los Estudios de Detalle deben limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hubiera establecido el instrumento de planeamiento general, de entre las previstas: En el artículo 127 del Reglamento de L.U.C.yL. para los Municipios con Normas Urbanísticas Municipales.

2. Los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado no pueden establecer una ordenación detallada sustancialmente diferente de la que estuviera vigente, de forma que los terrenos debieran ser considerados como suelo urbano no consolidado conforme al artículo 26 del Reglamento de la LUCyL.

3.2.1.4.-DETERMINACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA.

1. En los sectores de suelo urbano no consolidado donde ya esté establecida la ordenación detallada, los Estudios de Detalle pueden limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hayan sido establecidas previamente, de entre las previstas en el artículo 128 del Reglamento para los Municipios con Normas Urbanísticas Municipales.

2. Asimismo, en los sectores de suelo urbano no consolidado donde ya esté establecida la ordenación detallada, los Estudios de Detalle pueden establecer todas las determinaciones de ordenación detallada previstas en los artículos citados en el apartado anterior, sustituyendo por tanto a las establecidas previamente por el instrumento de planeamiento general.

3.2.1.5.-DETERMINACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SIN ORDENACIÓN DETALLADA.

En los sectores de suelo urbano no consolidado donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada, los Estudios de Detalle deben establecer todas las determinaciones de ordenación detallada previstas en el artículo 128 del Reglamento de la LUCyL para los Municipios con Normas Urbanísticas Municipales.

3.2.1.6.-DOCUMENTACIÓN.

1. Los Estudios de Detalle deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, según las diferentes posibilidades señaladas en los artículos anteriores. En todo caso deben contener un documento independiente denominado Memoria vinculante, donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, haciendo referencia al menos a los siguientes aspectos:

a) Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general establecidas en las Normas Urbanísticas Municipales, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.

b) En su caso, relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

c) En su caso, relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

2. Además de la Memoria vinculante, los Estudios de Detalle en sectores de suelo urbano no consolidado donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada deben incluir al menos los siguientes documentos:

a) Los documentos de información, anexos sin carácter normativo escritos y gráficos, estos últimos a escala mínima 1:1.000, comprensivos de toda la información necesaria para servir de soporte a las determinaciones del Estudio de Detalle, haciendo referencia a las características, elementos y valores relevantes de su ámbito, y al menos a los siguientes:

1º. Situación.

2º. Topografía.

3º. Otras características naturales, tales como suelo, hidrografía, vegetación y paisaje.

4º. Estructura de la propiedad.

5º. Dotaciones urbanísticas existentes.

- 6°. Otros usos del suelo existentes.
 - 7°. Determinaciones relevantes de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables.
 - 8°. Repercusiones de la normativa y el planeamiento sectoriales y de las actuaciones para su desarrollo ejecutadas, en ejecución o programadas.
 - 9°. El grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento urbanístico anteriormente vigentes.
 - 10°. Elementos que deban conservarse, protegerse o recuperarse por sus valores naturales o culturales presentes o pasados.
- b) La normativa, que debe recoger las determinaciones escritas del Estudio de Detalle a las que se otorgue carácter normativo, organizadas en Ordenanzas de Uso del Suelo que incluyan todas las determinaciones sobre regulación de los usos y tipologías edificatorias permitidos.
 - c) Los planos de ordenación, que deben recoger las determinaciones gráficas del Estudio de Detalle a escala mínima 1:1.000 con claridad suficiente para su correcta interpretación, y al menos las siguientes:
 - 1ª. Calificación urbanística.
 - 2ª. Reservas de suelo para espacios libres públicos y equipamientos.
 - 3ª. Red de vías públicas, definidas por sus alineaciones y rasantes.
 - 4ª. Servicios urbanos.
 - 5ª. Delimitación de unidades de actuación.
 - d) El estudio económico, que debe recoger las determinaciones del Estudio de Detalle sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, en especial en cuanto a la ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas previstas.

3.2.2.-PLANES ESPECIALES.

3.2.2.1.-OBJETO.

- 1.** Los Planes Especiales son instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para regular situaciones de especial complejidad urbanística así como aspectos sectoriales de la ordenación urbanística, en cualquier clase de suelo.
- 2.** Los Planes Especiales pueden tener por objeto desarrollar, completar e incluso de forma excepcional sustituir las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales, con alguna o varias de las siguientes finalidades:
 - a) Proteger el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos sobre ámbitos concretos del territorio.
 - b) Planificar y programar actuaciones de rehabilitación, mejora urbana u otras operaciones de reforma interior.
 - c) Planificar y programar la ejecución de sistemas generales, dotaciones urbanísticas públicas y otras infraestructuras.
 - d) Planificar y programar la ejecución de los accesos y la dotación de servicios necesarios para los usos permitidos y sujetos a autorización en suelo rústico, incluida la resolución de sus repercusiones sobre la capacidad y funcionalidad de las redes de infraestructuras, y para su mejor integración en su entorno.
 - e) Otras finalidades que requieren un tratamiento urbanístico pormenorizado.

3.2.2.2.-COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO GENERAL.

1. Los Planes Especiales no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidas por las Normas Urbanísticas Municipales. También deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio u otros instrumentos de planeamiento urbanístico indicando de forma expresa su carácter vinculante.

2. Los Planes Especiales deben también:

a) Ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.

b) Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal y con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio.

3. Cuando un Plan Especial modifique alguna de las determinaciones de ordenación detallada establecidas previamente por las Normas Urbanísticas Municipales u otros instrumentos de planeamiento urbanístico, dicha modificación debe identificarse de forma expresa y clara, y justificarse adecuadamente. En particular, cuando dicha modificación produzca un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstos en suelo urbano, el Plan Especial debe prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173 del Reglamento de la LUCyL.

3.2.2.3.-PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN.

1. Los Planes Especiales de Protección tienen por objeto preservar el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros ámbitos o valores socialmente reconocidos.

2. El ámbito de los Planes Especiales de Protección puede ser delimitado:

a) Mediante los procedimientos establecidos en la legislación de protección del medio ambiente y del patrimonio cultural o en otras normativas sectoriales.

b) Por las Normas Urbanísticas Municipales o los instrumentos de ordenación del territorio.

c) Por los propios Planes Especiales de Protección.

3. En los casos citados en las letras a) y b) del apartado anterior, el ámbito de los Planes Especiales de Protección puede justificadamente exceder del ya delimitado, pero en ningún caso reducirlo. En el caso citado en la letra c), los propios Planes Especiales de Protección deben justificar la delimitación de su ámbito.

4. Cuando sea posible, los Planes Especiales de Protección deben abarcar ámbitos de protección completos, en especial si se trata de ámbitos previamente delimitados conforme a la legislación de medio ambiente o patrimonio cultural o en otra legislación sectorial. Con tal fin pueden aplicarse sobre cualquier clase y categoría de suelo o sobre varias al mismo tiempo, e incluso extenderse sobre varios términos municipales.

5. Los Planes Especiales de Protección deben contener las determinaciones y la documentación más adecuadas a su finalidad protectora, y además:

a) En suelo urbano, cuando aún no haya sido establecida la ordenación detallada, las determinaciones y documentación señaladas para los Estudios de Detalle.

b) En los Bienes de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico, Sitio Histórico, Conjunto Etnológico y Zona Arqueológica, tanto declarados como en proceso de declaración, las determinaciones y documentación exigidas en la legislación sobre patrimonio cultural.

3.2.2.4.-PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR.

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para la transformación de los núcleos urbanos y la reconversión del espacio a efectos de sustituir o rehabilitar las construcciones e instalaciones inadecuadas, insalubres o antiestéticas y crear o ampliar las dotaciones urbanísticas públicas necesarias, conservando al mismo tiempo los elementos de interés arquitectónico o urbanístico.

2. Los Planes Especiales de Reforma Interior tienen por objeto la ejecución de operaciones de reforma interior para la descongestión del suelo urbano, la mejora de las condiciones de habitabilidad, la rehabilitación de los edificios, la obtención de suelo destinado a la ubicación de dotaciones urbanísticas, la recuperación de los espacios públicos degradados, la resolución de los problemas de circulación o cualesquiera otros fines análogos.

3. El ámbito de los Planes Especiales de Reforma Interior puede ser delimitado por las Normas Urbanísticas Municipales o bien elaborarse en respuesta a necesidades no previstas por los mismos.

4. Los Planes Especiales de Reforma Interior pueden aplicarse en suelo urbano consolidado o en suelo urbano no consolidado, e incluso abarcar terrenos incluidos en ambas categorías de suelo, sin perjuicio de que los mismos mantengan su respectivo régimen jurídico.

5. Los Planes Especiales de Reforma Interior deben contener las determinaciones y la documentación más adecuadas a su finalidad específica, y además:

a) Un estudio de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, justificando la existencia de medios necesarios para llevarla a efecto y la adopción de las medidas precisas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

b) Cuando aún no haya sido establecida la ordenación detallada, las determinaciones y documentación señaladas para los Estudios de Detalle.

3.2.2.5.-OTROS PLANES ESPECIALES.

1. Los Planes Especiales que se redacten con las finalidades señaladas en las letras c), d) y e) del apartado 3.2.2.1. pueden desarrollar las previsiones de las Normas Urbanísticas Municipales o los instrumentos de ordenación del territorio, o bien elaborarse en respuesta a necesidades no previstas por los mismos.

2. El ámbito de los Planes Especiales citados en el apartado anterior puede ser delimitado:

a) Por las Normas Urbanísticas Municipales o los instrumentos de ordenación del territorio. En tal caso, el ámbito de los Planes Especiales puede justificadamente diferir del ya delimitado.

b) Por los propios Planes Especiales. En tal caso, los propios Planes Especiales deben justificar la delimitación de su ámbito.

3. Los Planes Especiales regulados en este artículo deben contener las determinaciones y documentación más adecuadas a su finalidad específica, y además, cuando no estén previstos en las Normas Urbanísticas Municipales o en algún instrumento de ordenación del territorio, la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y con las determinaciones de ordenación general en vigor.

3.2.2.6.-DOCUMENTACIÓN.

Los Planes Especiales deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, según las diferentes posibilidades señaladas en los apartados anteriores. En todo caso deben contener un documento independiente denominado Memoria vinculante, donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, haciendo referencia al menos a los aspectos citados en el artículo 136 del Reglamento de la LUCyL.

3.3.-LICENCIA URBANÍSTICA.

3.3.1.-ACTOS SUJETOS.

3.3.1.1.-LICENCIA URBANÍSTICA.

Mediante la licencia urbanística el Ayuntamiento realiza un control preventivo sobre los actos de uso del suelo para verificar su conformidad con la normativa urbanística.

3.3.1.2.-ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA.

Están sujetos a previa licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones administrativas que procedan conforme a la normativa aplicable en cada caso, los siguientes actos de uso del suelo:

a) Actos constructivos:

1º. Las obras de construcción de nueva planta.

2º. Las obras de implantación de instalaciones de nueva planta, incluidas las antenas y otros equipos de comunicaciones y las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.

3º. Las obras de ampliación de construcciones e instalaciones existentes.

4º. Las obras de demolición de construcciones e instalaciones existentes, salvo en caso de ruina inminente.

5º. Las obras de construcción de embalses, presas y balsas, así como las obras de defensa y corrección de cauces públicos.

6º. Las obras de modificación, rehabilitación o reforma de las construcciones e instalaciones existentes.

7º. Las obras de construcción o instalación de cerramientos, cercas, muros y vallados de fincas y parcelas.

8º. La colocación de vallas, carteles, paneles y anuncios publicitarios visibles desde las vías públicas.

9º. La implantación de construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados conforme a la legislación sectorial.

b) Actos no constructivos:

1º. La modificación del uso de construcciones e instalaciones.

2º. Las segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.

3º. La primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.

4º. Las actividades mineras y extractivas en general, incluidas las minas, canteras, graveras y demás extracciones de áridos o tierras.

5º. Las obras que impliquen movimientos de tierras relevantes, incluidos los desmontes y las excavaciones y explanaciones, así como la desecación de zonas húmedas y el

depósito de vertidos, residuos, escombros y materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural.

6º. La corta de arbolado y de vegetación arbustiva que constituya masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque en suelo urbano y en suelo urbanizable.

c) Los demás actos de uso del suelo que se señalen expresamente en los instrumentos de planeamiento urbanístico.

3.3.1.3.-ACTOS NO SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA.

No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, no requieren licencia urbanística los siguientes actos de uso del suelo:

a) Las obras públicas y demás construcciones e instalaciones eximidas expresamente por la legislación sectorial.

b) Las obras públicas e instalaciones complementarias de las mismas previstas en Planes y Proyectos Regionales aprobados conforme a la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León.

c) Los actos amparados por órdenes de ejecución dictadas por el Ayuntamiento, las cuales producen los mismos efectos que el otorgamiento de licencia urbanística.

d) Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su término municipal, cuya aprobación produce los mismos efectos que el otorgamiento de licencia urbanística.

e) En general, todos los actos previstos y definidos en proyectos de contenido más amplio previamente aprobados o autorizados.

3.3.1.4.-ACTOS PROMOVIDOS POR ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.

Los actos de uso del suelo que se promuevan por órganos de las Administraciones públicas o de sus entidades dependientes están igualmente sujetos a previa licencia urbanística en los casos y con las excepciones previstos en los apartados de esta sección, sin perjuicio del régimen especial aplicable a la Administración General del Estado conforme a lo dispuesto en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 244 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

3.3.2.-COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

3.3.2.1.-RÉGIMEN GENERAL.

1. Las licencias urbanísticas deben otorgarse de acuerdo a las previsiones de la normativa urbanística vigente en el momento de la resolución, siempre que la misma se produzca dentro de los plazos establecidos en este Reglamento. Cuando la resolución se dicte fuera de dichos plazos, deben aplicarse las previsiones de la normativa urbanística vigente en el momento de concluir los plazos citados.

2. Las resoluciones de otorgamiento o denegación de licencias urbanísticas deben ser congruentes con lo solicitado y estar adecuadamente motivadas, con referencia expresa a la normativa que les sirva de fundamento.

- 3.** No pueden otorgarse licencias urbanísticas para la realización de actos de uso del suelo que, conforme a la legislación sectorial, requieran otras autorizaciones administrativas previas, hasta que las mismas sean concedidas.
- 4.** Las licencias urbanísticas deben otorgarse dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y para solicitarlas no es necesario acreditar la titularidad de los terrenos afectados, salvo cuando el Ayuntamiento estime que su otorgamiento pueda afectar al dominio público o al patrimonio municipal.
- 5.** En particular, el Ayuntamiento debe denegar el otorgamiento de las licencias urbanísticas cuya ejecución haya de producir una ocupación ilegal de los bienes de dominio público.

3.3.2.2.-COMPETENCIA.

La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local, y su ejercicio debe ajustarse a lo dispuesto en dicha legislación y en las demás normas aplicables.

3.3.2.3.-PROCEDIMIENTO ORDINARIO.

- 1.** El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas debe tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y procedimiento administrativo y a las reglas particulares establecidas en los siguientes apartados.
- 2.** Las solicitudes deben dirigirse al Ayuntamiento, acompañadas de la documentación que permita conocer suficientemente su objeto. En particular:
 - a) Las solicitudes deben adjuntar un proyecto técnico suscrito por facultativo competente en los supuestos y con el grado de detalle que establezca la legislación sectorial. Cuando no sea exigible un proyecto técnico, las solicitudes pueden acompañarse simplemente de una memoria descriptiva que defina las características generales de su objeto.
 - b) Las solicitudes que tengan por objeto construcciones o instalaciones de nueva planta así como ampliaciones de las mismas, deben indicar su destino o destinos específicos, que debe ser conforme las características de la construcción o instalación.
 - c) Las solicitudes de licencia de parcelación deben adjuntar planos a escala adecuada de la situación y superficie de los terrenos que se pretenden dividir y de las parcelas resultantes.
 - d) Las solicitudes de licencia de primera ocupación o utilización deben acompañarse de un certificado acreditativo de la efectiva finalización de las obras suscrito por técnico competente, así como de una declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente.
- 3.** Si la documentación presentada está incompleta o presenta deficiencias formales, debe requerirse al solicitante para que la subsane, otorgándole un plazo de diez días prorrogable conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, con advertencia de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución expresa que debe notificarse al interesado.
- 4.** Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas y los mismos no se adjunten con la solicitud, el Ayuntamiento debe remitir copia del expediente a dichas Administraciones para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entienden favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación aplicable establezca procedimientos o efectos diferentes.

5. Los servicios técnicos y jurídicos municipales, o en su defecto los correspondientes de la Diputación Provincial, deben emitir informe previo a la resolución, pronunciándose sobre la conformidad de las solicitudes a la normativa urbanística y a las demás normas aplicables.

3.3.2.4.-PROCEDIMIENTO ABREVIADO.

El Ayuntamiento puede acordar, en el instrumento de planeamiento general, o bien mediante Ordenanza, que se sustancie un procedimiento abreviado en el que, respetando las reglas establecidas en el apartado anterior, se reduzcan a la mitad los plazos para el otorgamiento de todas o algunas de las siguientes licencias urbanísticas:

- a) Licencias de obras que por razón de su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica deban ser consideradas obra menor.
- b) Licencias de primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.

3.3.2.5.-MODELOS NORMALIZADOS DE SOLICITUD.

El Ayuntamiento puede regular modelos normalizados de solicitud de licencia urbanística para simplificar la tramitación del procedimiento y facilitar a los interesados la aportación de los datos y la documentación requerida. Dichos modelos deben:

- a) Acompañarse de instrucciones escritas que informen de los requisitos y efectos básicos del procedimiento y de la forma de cumplimentar el modelo.
- b) Publicarse en el “Boletín Oficial de la Provincia” para general conocimiento y estar a disposición de los ciudadanos en las oficinas municipales.

3.3.2.6.-PLAZOS DE RESOLUCIÓN.

1. Las solicitudes de licencia urbanística deben ser resueltas, y notificada la resolución a los interesados, dentro de los plazos siguientes:

- a) Cuando se requiera también licencia ambiental: cuatro meses.
- b) Cuando no se requiera licencia ambiental:
 - 1º. Tres meses para los actos de usos del suelo relacionados en los párrafos 1º a 6º de la letra a) y 2º a 5º de la letra b) del apartado 3.3.1.2. de estas Normas.
 - 2º. Un mes para los demás actos de uso del suelo que requieran licencia urbanística.

2. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución comienza a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el registro municipal, y se interrumpe en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo, incluidos los siguientes:

- a) Plazos para la subsanación de deficiencias en la solicitud.
- b) Períodos preceptivos de información pública y suspensión del otorgamiento de licencias.
- c) Plazos para la concesión de autorizaciones o emisión de informes preceptivos conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial.

3.3.2.7.-RESOLUCIÓN ÚNICA CON LA LICENCIA AMBIENTAL.

Cuando además de licencia urbanística se requiera licencia ambiental:

- a) Ambas deben ser objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas para cada intervención administrativa.

b) El otorgamiento de la licencia ambiental es requisito previo para el otorgamiento de la licencia urbanística, y por tanto:

1º. Si procede denegar la licencia ambiental, debe notificarse así al interesado, indicando que no procede resolver sobre la solicitud de licencia urbanística.

2º. Si procede otorgar la licencia ambiental, debe resolverse también sobre la licencia urbanística en la misma resolución, notificándose en forma unitaria.

3.3.2.8.-RESOLUCIÓN CONDICIONADA.

En la resolución por la que se otorgue licencia urbanística, el Ayuntamiento puede imponer al solicitante el cumplimiento de condiciones derivadas de la normativa urbanística, con la finalidad de acomodar a la misma los actos objeto de licencia. Dichas condiciones:

a) No pueden afectar al uso principal proyectado de forma que lleguen a impedir su efectivo desarrollo, ni en general implicar una alteración sustancial de la solicitud.

b) Cuando hayan de cumplirse en la finca a la que afecten, pueden hacerse constar en el Registro de la Propiedad a los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

3.3.2.9.-RESOLUCIÓN POR SILENCIO.

Transcurridos los plazos establecidos en el apartado 3.3.2.6 de estas Normas sin que se les haya notificado la resolución de la licencia urbanística, los interesados pueden entenderla otorgada por silencio conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo. No obstante:

a) La solicitud de licencia urbanística debe entenderse desestimada cuando se trate de actos que afecten al dominio público, a Bienes de Interés Cultural declarados o a otros elementos catalogados por los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

b) En ningún caso pueden entenderse otorgadas por silencio licencias urbanísticas que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean contrarios a la normativa urbanística o a las demás normas aplicables, o que resulten disconformes con las mismas.

3.3.2.10.-PUBLICIDAD.

1. En todas las obras de edificación y urbanización debe disponerse a pie de obra de una copia autorizada de la licencia urbanística, o en su caso de la documentación acreditativa de su obtención por silencio.

2. En todas las obras que hayan requerido la presentación de un proyecto técnico para el otorgamiento de licencia urbanística, debe instalarse y mantenerse durante el tiempo que duren las obras, un cartel informativo conforme a las siguientes reglas:

a) En el cartel informativo debe indicarse el objeto, número y fecha de la licencia, así como la identidad del titular de la licencia, del proyectista, del constructor y de los directores de obra y de ejecución. Es responsabilidad del promotor que la información sea veraz y esté actualizada.

b) El cartel informativo debe ubicarse en el acceso a las obras, en lugar visible desde la vía pública, y sin riesgo para la seguridad vial o para terceros.

c) La forma, dimensiones y demás características del cartel informativo deben ser reguladas por el Ayuntamiento.

3.3.3.-EFECTOS Y EFICACIA TEMPORAL.

3.3.3.1.-EFECTOS GENERALES.

- 1.** El otorgamiento de licencia urbanística, además de los efectos previstos en la legislación del Estado en cuanto a su exigibilidad para la autorización e inscripción de escrituras de declaración de obra nueva, legitima a su solicitante para realizar los actos de uso del suelo autorizados por la misma, en las condiciones señaladas en la normativa urbanística, en las demás normas aplicables y en la propia licencia.
- 2.** Cuando se otorgue licencia urbanística conforme a un proyecto básico:
 - a) El comienzo de las obras debe ser autorizado por el Ayuntamiento, previa solicitud del interesado acompañada del proyecto de ejecución que desarrolle el citado proyecto básico.
 - b) El Ayuntamiento debe resolver y notificar la autorización para comenzar las obras dentro del mes siguiente a la presentación de la solicitud con su documentación completa, transcurrido el cual la autorización se entiende concedida por silencio.

3.3.3.2.-EXIGIBILIDAD PARA CONTRATAR SERVICIOS.

Las entidades prestadoras de los servicios de suministro de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y demás servicios urbanos no pueden:

- a) Efectuar suministros provisionales para la ejecución de actos de uso del suelo que carezcan de la licencia urbanística correspondiente.
- b) Mantener los suministros provisionales transcurridos seis meses desde la finalización de las obras correspondientes.
- c) Contratar definitivamente sus servicios sin la previa acreditación de la licencia de primera ocupación o utilización de construcciones o instalaciones, o en su caso de la licencia de apertura o funcionamiento de la actividad.

3.3.3.3.-PLAZOS DE EJECUCIÓN.

- 1.** Los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística deben realizarse dentro de los plazos de inicio, finalización e interrupción máxima que se establezcan en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables y en la propia licencia.
- 2.** En defecto de indicación expresa, los plazos para ejecutar los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística que supongan la realización de obras, son los siguientes:
 - a) Plazo de inicio: seis meses desde la notificación del otorgamiento de licencia.
 - b) Plazo de finalización: dos años desde la notificación del otorgamiento de licencia.
 - c) Plazo de interrupción máxima: seis meses.
- 3.** Los plazos citados en los apartados anteriores pueden ser prorrogados por un plazo acumulado de tiempo no superior al original, mediante resolución del órgano municipal competente para otorgar la licencia urbanística, previa solicitud justificada del interesado, y siempre que sigan vigentes las determinaciones de planeamiento urbanístico conforme a las cuales fue otorgada la licencia.
- 4.** Las prórrogas de los plazos de inicio e interrupción máxima suponen la ampliación automática del plazo de finalización, por el mismo tiempo por el que se concedan.

3.3.3.4.-DISCONFORMIDAD SOBREVENIDA.

1. Se produce disconformidad sobrevenida de una licencia urbanística, cuando a la entrada en vigor de una modificación o revisión del planeamiento urbanístico vigente, los actos de uso del suelo autorizados por la licencia resulten disconformes con las nuevas determinaciones. En tal caso el Ayuntamiento debe, previa audiencia a los interesados y sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan conforme al artículo 13.1.c) del Reglamento de la L. U. de C. y L.:

a) Cuando aún no se haya iniciado la ejecución de dichos actos: declarar extinguida la eficacia de la licencia en cuanto sea disconforme con las nuevas determinaciones.

b) Cuando ya se haya iniciado la ejecución de dichos actos: optar entre revocar la licencia o bien modificarla para ajustarla a las nuevas determinaciones.

2. No obstante, en tanto el Ayuntamiento no notifique alguna de las resoluciones previstas en el apartado anterior, los interesados pueden continuar ejecutando los actos amparados por la licencia, quedando las construcciones e instalaciones que resulten de los mismos en la situación de disconformidad con el planeamiento regulada en el artículo 186 del Reglamento de la LUCyL.

3.3.3.5.-CADUCIDAD.

1. Incumplidos los plazos citados en el apartado 3.3.3.3 de estas Normas y las prórrogas que se concedan, el Ayuntamiento debe iniciar expediente para declarar la caducidad de la licencia urbanística y la extinción de sus efectos, pudiendo ordenar como medida provisional la paralización de los actos amparados por la licencia. No obstante, en tanto no se les notifique el inicio del expediente, los afectados pueden continuar ejecutando los actos amparados por la licencia.

2. La declaración de caducidad debe dictarse por el órgano municipal competente para el otorgamiento de la licencia urbanística, previa audiencia del interesado, y debe notificarse en un plazo de tres meses desde el inicio del procedimiento, transcurrido el cual sin efectuarse dicha notificación, queda sin efecto la medida provisional citada en el apartado anterior.

3. Una vez notificada la declaración de caducidad de la licencia, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo para los que fue concedida, es preciso solicitar y obtener una nueva licencia urbanística. En tanto la misma no sea concedida, no pueden realizarse más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de lo ya realizado, previa autorización u orden del Ayuntamiento.

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

3.3.4.-AUTORIZACIÓN DE USOS EXCEPCIONALES.

3.3.4.1.-OBJETO Y COMPETENCIA.

1. Los actos de uso del suelo sujetos a autorización en suelo rústico conforme a los artículos 59 a 65 del Reglamento de la LUCyL deben obtener dicha autorización previamente al otorgamiento de licencia urbanística, salvo si están previstos y definidos en un Plan o Proyecto Regional aprobado conforme a la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León.

2. La competencia para otorgar la autorización de uso excepcional en suelo rústico corresponde a la Comisión Territorial de Urbanismo.

3.3.4.2.-PROCEDIMIENTO.

1. La autorización de uso excepcional se tramita y resuelve dentro del procedimiento para el otorgamiento de licencia urbanística regulado en el apartado 3.3.2.3 y siguientes, si bien respetando las particularidades señaladas en los siguientes apartados.

2. Con la solicitud de licencia debe acompañarse la documentación necesaria para conocer el objeto y características esenciales del uso excepcional, incluyendo al menos:

a) Planos del emplazamiento propuesto, que reflejen la situación, límites y accesos de la parcela, las construcciones e instalaciones existentes y propuestas, los elementos naturales del entorno y las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente.

b) Memoria en la que conste:

1º. La descripción del emplazamiento propuesto y en su caso de los usos, construcciones e instalaciones ya existentes, indicando la superficie de la parcela y las determinaciones vigentes de la normativa urbanística.

2º. La descripción de las características esenciales del uso solicitado y de las construcciones e instalaciones asociadas, tales como ocupación de parcela, distancias al dominio público y a los demás linderos, altura, volumen y materiales; en particular debe justificarse la dotación de los servicios necesarios y las repercusiones que puedan producirse en la capacidad y funcionalidad de los servicios urbanos y demás infraestructuras existentes.

3º. La justificación de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico así como de las específicas circunstancias de interés público que concurren, teniendo en cuenta el uso de que se trate y las condiciones que señale el planeamiento urbanístico para la clase y categoría de suelo de los terrenos; en particular, cuando se trate de la construcción de una vivienda unifamiliar aislada debe justificarse que no se produce riesgo de formar un nuevo núcleo de población.

3. Una vez completa la documentación, el Ayuntamiento debe abrir un plazo de información pública de veinte días, mediante la publicación de anuncios en el “Boletín Oficial de la Provincia” y en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia, aplicando las reglas establecidas en el artículo 432 del Reglamento de la LUCyL. Transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud sin que el Ayuntamiento haya publicado dichos anuncios, puede promoverse la información pública por iniciativa privada conforme al artículo 433 del Reglamento de la LUCyL.

4.- a) A la vista del resultado del trámite de información pública, el Ayuntamiento debe emitir informe sobre las alegaciones recibidas y sobre la propia solicitud, proponiendo su autorización simple o con condiciones o su denegación, y remitir el expediente completo a la Comisión Territorial de Urbanismo antes de un mes desde que finalice la información pública.

b) Transcurrido el plazo citado en la letra anterior, el interesado puede dirigirse a la Comisión para instar la continuación del procedimiento, presentando al efecto:

1º. Copia de la solicitud y demás documentación presentada en el Ayuntamiento.

2º. Copia de los anuncios de información pública publicados.

3º. Certificación del Secretario del Ayuntamiento sobre las alegaciones presentadas durante la información pública, o en su defecto acreditación de haber solicitado dicha certificación al Ayuntamiento sin haber sido obtenida dentro de un plazo de diez días.

c) La Comisión Territorial de Urbanismo debe comprobar la adecuación de la solicitud y del procedimiento a lo dispuesto en la normativa urbanística y en las demás normas

aplicables, y evaluando las circunstancias de interés público que concurren en cada caso, debe resolver de forma motivada sobre la autorización de uso excepcional, otorgándola simplemente o con condiciones o bien denegándola. No obstante, si se observan deficiencias de procedimiento debe optarse previamente entre devolver el expediente al Ayuntamiento para su subsanación, o bien disponer la subsanación directa de dichas deficiencias. La resolución debe notificarse al interesado y al Ayuntamiento.

d) Transcurridos dos meses desde la recepción del expediente completo o en su caso de la documentación señalada en la letra b), sin que la Comisión Territorial de Urbanismo haya notificado su resolución al Ayuntamiento y al interesado, se entiende obtenida por silencio la autorización de uso excepcional, sin perjuicio de la interrupción de dicho plazo en los supuestos previstos en el epígrafe 3.3.2.6, punto 2.-

3.3.4.3.-CONDICIONES PARA LA AUTORIZACIÓN.

Para que puedan ser autorizados usos excepcionales en suelo rústico mediante el procedimiento establecido en el apartado anterior, deben cumplirse las siguientes condiciones, así como las que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico para asegurar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos:

a) Respetar las condiciones señaladas en cuanto a superficie mínima de parcela, ocupación máxima de parcela y distancias mínimas al dominio público, a las parcelas colindantes y a otros elementos geográficos.

b) Resolver la dotación de los servicios que precise el uso para el que solicita autorización, así como las repercusiones que puedan producirse en la capacidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras existentes. Cuando se justifique la imposibilidad o inconveniencia de realizar la conexión con las redes municipales, las edificaciones de uso residencial, industrial, turístico o dotacional deben disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales.

c) Vincular el terreno al uso autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible, así como las demás limitaciones impuestas por la autorización.

3.3.5.-LICENCIA DE PARCELACIÓN.

3.3.5.1.-RÉGIMEN DE LA LICENCIA DE PARCELACIÓN.

1. Toda parcelación, división o segregación de terrenos precisa una licencia urbanística previa, denominada licencia de parcelación, salvo en los siguientes casos:

a) Cuando haya sido aprobado un Proyecto de Actuación o de Reparcelación, los cuales llevan implícita la autorización de las operaciones de división o segregación de fincas que se deriven de las actuaciones reparcelatorias que contenga.

b) Cuando la división o segregación haya sido autorizada expresamente con motivo de otra licencia urbanística.

c) Cuando la división o segregación sea obligada a consecuencia de una cesión de terreno a alguna Administración pública para destinarlo al uso al que esté afecto.

2. Los Notarios y Registradores de la Propiedad deben exigir para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos o constitución de pro indivisos, que se acredite el otorgamiento de la licencia de parcelación o que la misma fue solicitada

sin haberse obtenido resolución dentro de los plazos correspondientes, o bien, en los supuestos citados en el apartado anterior, la innecesariedad de la misma.

3. No puede otorgarse licencia para los actos de segregación, división o parcelación de terrenos rústicos que requieran la autorización de la Administración competente en materia de agricultura, hasta que la misma sea concedida.

3.3.5.2.-LIMITACIONES A LA LICENCIA DE PARCELACIÓN.

1. Los terrenos que se encuentren en los siguientes supuestos son indivisibles, y por tanto no puede concederse sobre ellos licencia de parcelación:

a) Los terrenos de superficie igual o inferior a la parcela mínima fijada en el planeamiento urbanístico, salvo si todos los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por propietarios de fincas colindantes a fin de agruparlos en parcelas de superficie igual o superior a la mínima y formar una nueva finca.

b) Los terrenos de superficie inferior al doble de la parcela mínima, salvo cuando el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en la letra anterior.

c) Los terrenos edificables conforme a una relación entre superficie de suelo y superficie o volumen construible, cuando se haya ejecutado toda la edificabilidad permitida. Cuando se haya ejecutado sólo una parte, la superficie correspondiente a la edificabilidad pendiente es también indivisible si resulta inferior a la parcela mínima, con la salvedad indicada en la letra anterior.

d) Los terrenos vinculados o afectados legalmente a los usos autorizados sobre los mismos.

2. En suelo rústico, cuando el planeamiento urbanístico no señale una parcela mínima, lo dispuesto en las letras a) y b) del apartado anterior se aplica en relación a la Unidad Mínima de Cultivo.

3.3.5.3.-LIMITACIONES ESPECÍFICAS A LA PARCELACIÓN URBANÍSTICA.

1. En suelo urbano no pueden otorgarse licencias de parcelación cuyo objeto sea la realización de una parcelación urbanística, antes de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada y, cuando sea exigible, del instrumento de gestión urbanística.

2. Conforme al artículo 53 del Reglamento de la LUCyL, en suelo rústico están prohibidas las parcelaciones urbanísticas, salvo cuando resulten de la aplicación de la legislación sectorial o de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables.

3. En ningún caso pueden considerarse solares ni puede permitirse edificar en los lotes resultantes de parcelaciones o reparcelaciones efectuadas con infracción de lo dispuesto en la normativa urbanística.

3.3.6.-OTRAS LICENCIAS ESPECIALES.

3.3.6.1.-LICENCIA PARCIAL.

1. Pueden otorgarse licencias de primera ocupación o utilización limitadas a partes de las construcciones e instalaciones ejecutadas conforme a una previa licencia urbanística, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que las partes para cuya primera ocupación o utilización se solicite autorización resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente sin detrimento de las restantes.

b) Que en la ejecución del resto de las obras previamente autorizadas se estén cumpliendo, en el momento de la solicitud de licencia parcial, los plazos y las demás determinaciones que imponga la normativa aplicable.

c) Que, cuando el Ayuntamiento considere procedente exigirlo, el solicitante constituya una garantía en alguna de las formas citadas en el artículo 202 del Reglamento de la LUCyL, para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes.

2. También pueden otorgarse licencias de primera ocupación o utilización limitadas a partes de las construcciones e instalaciones que cumplan la normativa urbanística, cuando existan otras partes que no se ajusten a la misma en aspectos de detalle o escasa entidad, siempre que se cumplan las condiciones señaladas en las letras a) y c) del apartado anterior.

3.3.6.2.-LICENCIA EN SUPUESTOS DE INTERÉS GENERAL.

1. En casos excepcionales y justificados en razones de interés general, el Ayuntamiento puede conceder licencia urbanística para la implantación de usos industriales o de servicios, previamente al cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos de urbanización, cesión y equidistribución exigibles, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que esté aprobado y vigente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos, y que el uso propuesto sea el previsto en el mismo.

b) Que el promotor se comprometa expresamente, con anterioridad al otorgamiento de la licencia:

1º. A cumplir íntegramente los deberes urbanísticos pendientes.

2º. A constituir una garantía para asegurar dicho cumplimiento, en alguna de las formas previstas en el artículo 202 del Reglamento de la LUCyL.

3º. A incluir las condiciones anteriores en cualquier cesión a terceros de derechos de uso o propiedad.

2. Las licencias otorgadas conforme a este artículo deben fundamentar expresamente el supuesto de interés general que las justifique. Las condiciones especiales que incluyan, entre las que debe figurar el compromiso de cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos, deben hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

3.4.-ORDEN DE EJECUCIÓN.

3.4.1.-OBJETO.

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, puede dictar las órdenes de ejecución precisas para obligar a los propietarios de bienes inmuebles a cumplir los deberes urbanísticos señalados en el artículo 14 del Reglamento de la LUCyL, pudiendo exigirles la realización de las obras y trabajos necesarios para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables, tales como:

a) La implantación, conservación, reparación o ampliación de servicios urbanos.

b) La conservación, limpieza y reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, así como la limpieza y vallado de solares.

- c) La reforma o incluso eliminación de construcciones, instalaciones y otros elementos:
- 1º. Que produzcan un riesgo cierto para la seguridad de personas o bienes.
 - 2º. Que impliquen un riesgo cierto de deterioro del medio ambiente, del patrimonio natural y cultural o del paisaje.
 - 3º. Que resulten incompatibles con la prevención de riesgos naturales o tecnológicos.

3.4.2.-CONTENIDO.

Las órdenes de ejecución deben detallar con la mayor precisión posible las obras y demás actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones citadas en el artículo anterior y subsanar las deficiencias advertidas, así como su presupuesto estimado y el plazo para cumplirlas, en atención a su entidad y complejidad. No obstante, cuando se ordene la ejecución de obras u otras medidas recomendadas en los certificados de inspección técnica de construcciones o en sus informes anexos, las órdenes pueden remitirse a lo dispuesto en los mismos.

3.4.3.-PROCEDIMIENTO Y EFECTOS.

- 1.** Las órdenes de ejecución deben dictarse previa audiencia a los propietarios afectados e informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales, o en su defecto de los servicios correspondientes de la Diputación Provincial, así como del órgano competente en materia de patrimonio cultural cuando se afecte a un Bien de Interés Cultural declarado o en proceso de declaración.
- 2.** Las órdenes de ejecución eximen de la obligación de obtener licencia urbanística para los actos de uso del suelo que constituyan su objeto.
- 3.** Durante el plazo de ejecución de las órdenes, los propietarios obligados pueden:
 - a) Proponer alternativas técnicas que garanticen el cumplimiento del objeto de la orden.
 - b) Solicitar la declaración de ruina.
 - c) Solicitar razonadamente la concesión de una prórroga.
 - d) Solicitar las ayudas económicas a que tengan derecho según el régimen de protección del inmueble.
- 4.** En los casos citados en las letras a) y b) del apartado anterior se suspende el cómputo del plazo para la ejecución de la orden, que se reanuda a partir de la notificación de la resolución por la que se acepte o rechace la propuesta o solicitud.
- 5.** Cuando exista peligro inminente de daños a personas o bienes, las órdenes de ejecución deben cumplirse de modo inmediato, en la forma que se determine en las propias órdenes, pero sin que ello pueda implicar en ningún caso la demolición, ni siquiera parcial, de Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración.
- 6.** Las obras y demás actuaciones señaladas en las órdenes de ejecución deben realizarse con cargo a los propietarios de los inmuebles afectados, salvo cuando su importe supere el límite del deber de conservación definido en el artículo 19.2 del Reglamento de la LUCyL, correspondiendo en tal caso el exceso al Ayuntamiento.

3.4.4.-EJECUCIÓN FORZOSA.

- 1.** El incumplimiento de las órdenes de ejecución faculta al Ayuntamiento para acordar su ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, en ambos casos hasta el límite del deber legal de conservación y previo apercibimiento al interesado. Si existe riesgo inmediato para la seguridad de personas o bienes, o de deterioro del medio

ambiente o del patrimonio natural y cultural, el Ayuntamiento debe optar por la ejecución subsidiaria.

2. Las multas coercitivas pueden imponerse hasta lograr la total ejecución de lo dispuesto en las órdenes de ejecución, con un máximo de diez multas sucesivas impuestas con periodicidad mínima mensual, por un importe máximo equivalente, para cada multa, al 10 por ciento del valor de las obras ordenadas. El importe acumulado de las multas no debe rebasar el límite del deber de conservación definido en el artículo 19.2.

3. Las multas coercitivas son independientes de las sanciones que se impongan por las infracciones urbanísticas derivadas del incumplimiento de las órdenes de ejecución, y compatibles con las mismas.

4. Los costes de la ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución y el importe de las multas coercitivas que se impongan, en su caso, pueden exigirse mediante el procedimiento administrativo de apremio.

3.5.-DECLARACIÓN DE RUINA.

3.5.1.-SUPUESTOS DE RUINA.

El Ayuntamiento debe declarar el estado de ruina de un inmueble, previa tramitación del correspondiente procedimiento, en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras y otras actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad y estabilidad señaladas en el artículo 19 del Reglamento de la LUCyL, exceda del límite del deber legal de conservación definido en el apartado 2 del mismo artículo.

b) Cuando se requiera la realización de obras de seguridad y estabilidad que no puedan ser autorizadas por encontrarse declarado el inmueble fuera de ordenación de forma expresa en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.

3.5.2.-RUINA PARCIAL.

Cuando la situación de estado ruinoso afecte sólo a determinadas partes del inmueble, y siempre que el resto del mismo cuente con suficiente autonomía estructural y sea susceptible de ser utilizado y mantenido de forma independiente en las condiciones citadas en el artículo 19 del Reglamento de la LUCyL, el Ayuntamiento puede limitar los efectos de la declaración de ruina a las partes afectadas, declarando el estado de ruina parcial del inmueble.

3.5.3.-INICIO DEL PROCEDIMIENTO.

1. El procedimiento de declaración de ruina puede iniciarse de oficio por el Ayuntamiento, mediante acuerdo del órgano municipal competente.

2. Asimismo, el procedimiento de declaración de ruina de un inmueble puede iniciarse a solicitud de cualquier persona interesada. A tal efecto puede considerarse interesada, entre otros, toda persona física o jurídica que alegue daños o peligro de daños propios derivados del estado actual de un inmueble. La solicitud debe cumplir los siguientes requisitos:

a) En el escrito de solicitud debe constar:

1º. Los datos para la identificación del inmueble cuya declaración de ruina se solicita.

2º El supuesto o supuestos alegados de estado ruinoso del inmueble.

- 3º La relación de ocupantes del inmueble, cualquiera que sea el título de posesión.
- 4º Los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.
- 5º Acreditación de la titularidad de derechos sobre el inmueble, en su caso.
- b) La solicitud debe acompañarse de un certificado técnico, el cual debe:
- 1º. Describir el estado físico del inmueble.
- 2º. Justificar la causa de declaración de ruina invocada.
- 3º. Describir y valorar las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones de seguridad y estabilidad señaladas en el artículo 19 del Reglamento de la LUCyL, justificando que su coste excede del límite del deber legal de conservación definido en dicho artículo.
- 4º. Informar si el inmueble reúne condiciones de seguridad y salubridad suficientes para la permanencia de sus ocupantes, hasta que se adopte la resolución que proceda.

3.5.4.-TRAMITACIÓN Y RESOLUCIÓN DEL PROCEDIMIENTO.

- 1.** Una vez iniciado el procedimiento de declaración de ruina, debe darse audiencia a los propietarios, ocupantes y titulares de derechos reales sobre el inmueble, poniéndoles de manifiesto el expediente y dándoles traslado de copia de los informes técnicos obrantes en el mismo para que, dentro de un plazo de quince días, puedan alegar y presentar los documentos, justificaciones y medios de prueba pertinentes. Cuando el procedimiento afecte a un Bien de Interés Cultural declarado o en proceso de declaración, debe notificarse el inicio del procedimiento y las resoluciones ulteriores a la Administración competente.
- 2.** Transcurrido el plazo indicado, los servicios técnicos municipales, o en su defecto los servicios de la Diputación Provincial, deben evacuar dictamen pericial sobre las circunstancias del inmueble, proponiendo las medidas a adoptar en atención a las mismas, salvo cuando dicha información pueda resultar de una previa inspección técnica de construcciones.
- 3.** La resolución que ponga fin al procedimiento debe optar entre:
- a) Denegar la declaración del estado de ruina; en tal caso la propia resolución debe ordenar la ejecución de las obras de conservación o rehabilitación y demás medidas necesarias para reponer las condiciones señaladas en el artículo 19 del Reglamento de la LUCyL.
- b) Declarar el estado de ruina; en tal caso la resolución debe ordenar la rehabilitación o la demolición del inmueble señalando plazos al efecto, y en su caso detallar las obras y medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceros. No obstante, no puede ordenarse la demolición, ni siquiera parcial, cuando se trate de Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración o de inmuebles catalogados con un nivel de protección que impida la demolición, en cuyo caso la resolución debe ordenar la ejecución de las obras de conservación o rehabilitación y demás medidas necesarias para reponer las condiciones señaladas en el artículo 19 teniendo en cuenta el régimen de protección del inmueble, y el plazo en el que debe solicitarse la licencia correspondiente.
- c) Declarar el estado de ruina parcial; en tal caso la resolución debe ordenar la ejecución de las medidas citadas en la letra a) respecto de la parte no declarada en ruina, y respecto de la parte afectada debe atenderse a lo dispuesto en la letra anterior.
- 4.** La declaración de ruina no exime al propietario del inmueble del deber de solicitar licencia urbanística para la ejecución de la demolición o de las obras de conservación o rehabilitación que se ordenen. En tal caso la licencia debe contemplar todas las actuaciones que deban realizarse en el inmueble y el resultado final de las mismas,

pudiendo concretarse a través de la misma las condiciones previstas en el planeamiento urbanístico para salvaguardar los valores que sean objeto de protección.

5. La resolución del procedimiento de declaración de ruina debe notificarse a todos los propietarios, ocupantes y titulares de derechos reales sobre el inmueble, así como a cuantas otras personas hayan sido parte en el procedimiento. La resolución debe notificarse dentro de un plazo de seis meses desde la fecha de la solicitud cuando el procedimiento se haya iniciado a instancia de parte, o desde la fecha del acuerdo de inicio cuando se haya iniciado de oficio. Transcurrido dicho plazo, en el primer caso la solicitud debe entenderse estimada, y en el segundo caso el procedimiento caducado.

3.5.5.-INCUMPLIMIENTO DE LA DECLARACIÓN.

En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento puede proceder, previo apercibimiento, a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en la declaración a costa del obligado, o bien resolver la sujeción del inmueble al régimen de venta forzosa, sin perjuicio de aplicar lo dispuesto en el artículo siguiente cuando la demora implique peligro. Los gastos e indemnizaciones que satisfaga el Ayuntamiento pueden ser exigidos mediante el procedimiento administrativo de apremio, hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 19.2. del Reglamento de la L.U.C.yL.

3.5.6.-RUINA INMINENTE.

1. Se entiende por ruina inminente de un inmueble una situación de deterioro físico del mismo tal que suponga un riesgo actual y real para las personas o las cosas, o que ponga en peligro la integridad de un Bien de Interés Cultural declarado o en proceso de declaración. En tal caso, el órgano municipal competente puede, previo informe técnico:

- a) Ordenar el inmediato desalojo de los ocupantes del inmueble.
- b) Adoptar las demás medidas provisionales necesarias para impedir daños a las personas o las cosas, o la pérdida del Bien de Interés Cultural, tales como el apeo y apuntalamiento del inmueble, el cerco de fachadas o el desvío del tránsito de personas y del tráfico rodado.

2. Entre las medidas previstas en el apartado anterior sólo puede incluirse la demolición de aquellas partes del inmueble que sea imprescindible eliminar, y en ningún caso si se trata de Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración.

3. El Ayuntamiento es responsable de las consecuencias de las medidas previstas en este artículo, sin que su adopción exima al propietario de las responsabilidades que puedan serle exigidas respecto del cumplimiento del deber de conservación del inmueble. Los gastos e indemnizaciones que satisfaga el Ayuntamiento pueden ser repercutidos sobre el propietario, y su cobro exigido mediante el procedimiento administrativo de apremio, hasta el límite del deber legal de conservación.

4. El Ayuntamiento debe realizar inspecciones periódicas de los inmuebles afectados por las medidas previstas en este artículo, para comprobar si se mantienen las circunstancias que las motivaron o si en caso contrario se aprecian otras nuevas que aconsejen adoptar una decisión diferente.

5. La adopción de las medidas previstas en este artículo no implica la declaración de ruina del inmueble. Una vez adoptadas, puede iniciarse o proseguirse la tramitación del expediente de declaración de ruina, si la misma aún no se hubiese producido.

3.6.-VENTA FORZOSA.

3.6.1.-SUPUESTOS DE APLICACIÓN.

El Ayuntamiento puede ordenar la sujeción de los terrenos y demás bienes inmuebles al régimen de venta forzosa, en los siguientes casos:

- a) Incumplimiento de los plazos señalados en los instrumentos de planeamiento urbanístico para cumplir los deberes urbanísticos exigibles.
- b) Incumplimiento del plazo señalado en el acuerdo de caducidad de licencia urbanística.
- c) Incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina.

3.7.-PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD.

3.7.1.-DISPOSICIONES GENERALES.

3.7.1.1.-ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD.

1. Las Administraciones públicas deben velar por el adecuado cumplimiento de la normativa urbanística mediante la actividad administrativa de protección de la legalidad, que comprende las siguientes competencias:

- a) La inspección urbanística.
- b) La adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad.
- c) La imposición de sanciones por infracciones urbanísticas.

2. Con carácter general, toda infracción urbanística determina la imposición de sanciones a sus responsables, así como la obligación de los mismos de restaurar la legalidad urbanística y resarcir los daños e indemnizar los perjuicios que la infracción produzca. Tales sanciones son independientes y compatibles con las medidas de protección y restauración de la legalidad.

3. Con independencia de las sanciones que se impongan, ante cualquier vulneración de la normativa urbanística la Administración competente está obligada en todo caso a adoptar las medidas de protección y restauración de la legalidad que sean necesarias, así como a reponer los bienes afectados a su estado anterior.

4. Cuando proceda tramitar, para un mismo acto, procedimiento sancionador por infracción urbanística así como procedimiento de restauración de la legalidad, ambos pueden ser objeto de un único expediente, sin perjuicio de regirse por su respectiva normativa de aplicación.

3.7.1.2.-COMPETENCIAS PARA LA PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD.

1. Corresponden al Municipio las competencias de protección de la legalidad señaladas en el apartado anterior, dentro de su término municipal. Cuando el Ayuntamiento no ejerza dichas competencias, la Diputación Provincial debe intervenir conforme al artículo 366 del Reglamento de la LUCyL.

2. La Administración de la Comunidad Autónoma puede ejercer las competencias de protección de la legalidad señaladas en el apartado anterior en cuanto afecte a la defensa del orden jurídico de interés supramunicipal, conforme al artículo 367 del Reglamento de la LUCyL.

3. Lo dispuesto en este capítulo debe entenderse sin perjuicio de las facultades de intervención que correspondan a las Administraciones públicas competentes en cada caso, en virtud del régimen específico de autorización o concesión a que estén sometidos determinados actos de uso del suelo.

3.7.2.-INSPECCIÓN URBANÍSTICA.

3.7.2.1.-OBJETO Y FUNCIONES.

La inspección urbanística tiene por objeto la vigilancia, investigación y comprobación del cumplimiento de la normativa urbanística, y además:

- a) La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas de protección y, en su caso, de restauración de la legalidad.
- b) La propuesta de inicio de procedimientos sancionadores a los responsables de las infracciones urbanísticas.
- c) El asesoramiento e información en materia de protección de la legalidad, en especial a otras Administraciones públicas y a las personas inspeccionadas.

3.7.2.2.-FACULTADES DE INSPECCIÓN.

1. El personal funcionario encargado de la inspección urbanística tiene la condición de agente de la autoridad, y como tal puede recabar, en el ejercicio de sus funciones, cuanta información, documentación y ayuda material precise para el adecuado cumplimiento de sus cometidos, de todas las personas relacionadas con cualquier actuación urbanística, incluidos las entidades prestadoras de servicios, así como de las Administraciones públicas y demás entidades con competencia sobre la actuación urbanística de que se trate o relacionadas con la misma, todos los cuales están obligados a prestar la colaboración requerida. A tal efecto la Administración debe expedir a dicho personal la oportuna acreditación.

2. En sus actuaciones, el personal encargado de la inspección urbanística está autorizado, previa acreditación oficial de su condición, para entrar sin necesidad de previo aviso en fincas, construcciones y demás lugares que sean objeto de inspección, así como a permanecer en los mismos durante el tiempo necesario para ejercer sus funciones. No obstante, cuando fuera precisa la entrada en un domicilio, debe obtenerse el consentimiento del titular o, en su defecto, la oportuna autorización judicial.

3. Las actas y diligencias que se extiendan en el ejercicio de las funciones de inspección urbanística tienen la naturaleza de documentos públicos y constituyen prueba de los hechos constatados que motiven su formalización, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de los respectivos derechos e intereses puedan aportar los interesados.

3.7.2.3.-ACTAS DE INSPECCIÓN.

1. Las actas de inspección urbanística que documenten el resultado de cada actuación inspectora deben contener:

- a) El lugar y la fecha de su formalización.
- b) La identificación personal del actuario o actuarios que las suscriban.
- c) El nombre y apellidos, número de documento nacional de identidad y domicilio de las personas que intervienen en las actuaciones y el carácter o representación con que lo hacen, sean promotores, propietarios, constructores, técnicos, usuarios o representantes

de cualquiera de los anteriores, o en ausencia de todos ellos o cuando no sea posible identificarlos, de quien se halle al frente de las obras o del establecimiento.

d) La descripción sucinta de los elementos esenciales de la actuación urbanística de la cual convenga dejar constancia, destacando los hechos y circunstancias relevantes para la adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad, así como para la tipificación de la infracción y la graduación de la sanción.

e) Las manifestaciones de los intervinientes, en su caso.

2. Las actas de inspección urbanística deben ser firmadas por el actuario o actuarios que las hubiesen levantado y por la persona que estuviese al cargo de la actividad inspeccionada en ese momento; si dicha persona se niega a suscribir debe hacerse constar tal circunstancia.

3. La firma de las actas de inspección urbanística no implica aceptar su contenido. A su vez, la negativa a firmar dichas actas no produce la paralización o archivo de las actuaciones que puedan seguirse.

3.7.2.4.-DILIGENCIAS DE INSPECCIÓN.

1. Las diligencias que se extiendan como consecuencia de una actuación inspectora para hacer constar hechos o circunstancias conocidos en el curso de un procedimiento deben incorporarse de inmediato al respectivo expediente.

2. Las diligencias que reflejen los resultados de actuaciones inspectoras de obtención de información deben entregarse por los actuarios al órgano competente para el análisis de la información obtenida.

3. Cuando una diligencia recoja acciones u omisiones que puedan ser constitutivas de una infracción de la normativa urbanística debe darse cuenta, sin dilaciones, al órgano competente para la adopción de las medidas que procedan.

3.7.3.-MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y RESTAURACIÓN DE LA LEGALIDAD.

3.7.3.1.-ACTOS EN EJECUCIÓN SIN LICENCIA URBANÍSTICA.

1. Cuando esté en ejecución algún acto de uso del suelo que requiera licencia urbanística, pero no esté amparado por licencia ni orden de ejecución, el órgano municipal competente debe disponer:

a) La paralización de las obras y demás actos de uso del suelo en ejecución, con carácter inmediatamente ejecutivo.

b) El inicio del procedimiento de restauración de la legalidad.

c) El inicio del procedimiento sancionador de la infracción urbanística.

2. Los acuerdos citados en el apartado anterior deben notificarse al promotor de los actos en ejecución o a sus causahabientes, entendiendo como tales las personas que le hayan sucedido, o que se hayan subrogado por cualquier título en su derecho o posición. Los acuerdos deben notificarse también, en su caso, al constructor, al técnico director de las obras y al propietario de los terrenos, cuando manifiestamente no coincidan con el primero. Cada uno de ellos debe cumplir la orden de paralización desde la recepción del acuerdo, en el ámbito de sus respectivas responsabilidades.

3. Notificada la orden de paralización al promotor, el mismo es responsable de la obligación de retirar, antes de que transcurran cinco días, los materiales y maquinaria preparados para ser utilizados en las obras y actos objeto de paralización. En particular, cuando se paralice la demolición de una edificación, es responsabilidad del promotor

adoptar las medidas que sean necesarias para garantizar la seguridad de las personas y la estabilidad de la parte que aún no haya sido demolida, así como preservar todos los materiales que deban conservarse para hacer posible la reconstrucción.

4. Transcurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hayan cumplido las obligaciones allí citadas, o sin que se haya procedido a la propia paralización de los actos, el órgano municipal competente debe adoptar las siguientes medidas cautelares:

a) Precintado del recinto de las obras y de las instalaciones, actividades u otros actos de uso del suelo en ejecución, y en especial de su acceso.

b) Retirada de los materiales y de la maquinaria que se consideren necesarios, o cuando se trate de una demolición, acopio y preservación de todos los materiales y restos de la misma, en todo caso a costa del promotor, a quien corresponde satisfacer los gastos de transporte, depósito y custodia que se produzcan.

c) Orden de corte de suministro a las entidades prestadoras de los servicios de suministro de agua, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones, las cuales deben mantener el corte desde que se cumplan cinco días de la recepción de la orden hasta que se les notifique el otorgamiento de la licencia urbanística o el levantamiento de la orden de corte.

5. Una vez iniciado el procedimiento de restauración de la legalidad, el órgano municipal competente debe resolverlo, previa audiencia a los interesados, adoptando alguna de las siguientes resoluciones, con independencia de las medidas citadas en los apartados anteriores y de las sanciones que se impongan en el procedimiento sancionador:

a) Si los actos son incompatibles con el planeamiento urbanístico: disponer la demolición de las construcciones e instalaciones ejecutadas, o en su caso la reconstrucción de las que se hayan demolido, así como la reposición de los bienes afectados a su estado anterior, en todo caso a costa de los responsables. Además debe impedir de forma total y definitiva los usos a los que dieran lugar.

b) Si los actos son compatibles con el planeamiento urbanístico: requerir al promotor para que en un plazo de tres meses solicite la correspondiente licencia urbanística, manteniéndose la paralización en tanto la misma no sea otorgada. Desatendido el requerimiento o denegada la licencia, debe proceder conforme a la letra anterior.

3.7.3.2.-ACTOS EN EJECUCIÓN QUE NO SE AJUSTEN A LA LICENCIA URBANÍSTICA U ORDEN DE EJECUCIÓN.

1. Cuando esté en ejecución algún acto de uso del suelo amparado por licencia urbanística u orden de ejecución pero que no se ajuste a las condiciones establecidas en las mismas, debe procederse según lo previsto en los puntos 1 a 4 del apartado anterior, si bien la paralización de las obras y demás actos en ejecución puede limitarse a las partes afectadas.

2. Una vez iniciado el procedimiento de restauración de la legalidad, el órgano municipal competente debe, con independencia de las medidas citadas en los puntos 3 y 4 del apartado anterior y de las sanciones que se impongan en el procedimiento sancionador, requerir al promotor para que ajuste los actos de uso del suelo a las condiciones establecidas en la licencia u orden de ejecución, dentro del plazo que se señale. Si transcurrido dicho plazo no se ha cumplido lo ordenado, debe procederse conforme a la letra 5.a) del apartado anterior.

3. El plazo para cumplir la resolución citada en el apartado anterior debe ser como mínimo de tres meses, y como máximo el que dispusiera la licencia u orden para concluir los actos.

3.7.3.3.-ACTOS CONCLUIDOS SIN LICENCIA URBANÍSTICA.

1. Cuando haya concluido la ejecución de algún acto de uso del suelo que requiera licencia urbanística, pero no esté amparado por licencia ni orden de ejecución, el órgano municipal competente debe disponer:

- a) El inicio del procedimiento de restauración de la legalidad.
- b) El inicio del procedimiento sancionador de la infracción urbanística.

2. Los acuerdos citados en el apartado anterior deben notificarse al promotor del acto o a sus causahabientes, entendiendo como tales las personas que le hayan sucedido, o que se hayan subrogado por cualquier título en su derecho o posición. Los acuerdos deben notificarse también, en su caso, al constructor, al técnico director de las obras, al propietario de los terrenos y al propietario de las construcciones e instalaciones resultantes del acto, cuando manifiestamente no coincidan con el primero.

3. Una vez iniciado el procedimiento de restauración de la legalidad, el órgano municipal competente debe resolverlo, previa audiencia a los interesados, adoptando alguna de las siguientes resoluciones, con independencia de las sanciones que se impongan en el procedimiento sancionador:

- a) Si los actos son incompatibles con el planeamiento urbanístico, debe procederse conforme al artículo 341.5.a). del Reglamento de la L.U.C.yL.
- b) Si los actos son compatibles con el planeamiento urbanístico, el órgano municipal competente debe requerir a los responsables citados en el apartado anterior, para que dentro de un plazo de tres meses soliciten la correspondiente licencia urbanística. Desatendido el requerimiento o denegada la licencia, debe procederse conforme al artículo 341.5.a). del Reglamento de la L.U.C.yL

3.7.3.4.-ACTOS CONCLUIDOS QUE NO SE AJUSTEN A LA LICENCIA URBANÍSTICA U ORDEN DE EJECUCIÓN.

1. Cuando haya concluido la ejecución de algún acto de uso del suelo amparado por licencia urbanística u orden de ejecución pero que no se ajuste a las condiciones establecidas en las mismas, debe procederse según lo previsto en los apartados 1 y 2 del apartado anterior.

2. Una vez iniciado el procedimiento de restauración de la legalidad, el órgano municipal competente debe, con independencia de las sanciones que se impongan en el procedimiento sancionador, requerir a los responsables citados en el punto 2 del apartado anterior, para que se ajusten a las condiciones establecidas en la licencia u orden de ejecución, dentro del plazo que se señale. Si transcurrido dicho plazo no se ha cumplido lo ordenado, debe procederse conforme al artículo 341.5.a). del Reglamento de la L.U.C.yL

3. El plazo para cumplir la resolución citada en el apartado anterior debe ser como mínimo de tres meses, y como máximo de doce meses.

3.7.3.5.-EJECUCIÓN FORZOSA DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y RESTAURACIÓN.

1. Si se incumplen las resoluciones previstas en los artículos precedentes de esta sección, el órgano municipal competente debe, previo apercibimiento a quienes estén obligados a cumplirlas, adoptar alguna de las siguientes medidas:

a) Ordenar la ejecución subsidiaria de las medidas de restauración de la legalidad a costa de los obligados.

b) Imponer, sin perjuicio de las sanciones por infracción urbanística que procedan, multas coercitivas hasta conseguir que se ejecuten las medidas de restauración de la legalidad, con un máximo de diez multas sucesivas impuestas con periodicidad mínima mensual, por un importe, cada vez, equivalente al mayor de los siguientes: el 10 por ciento del coste estimado de las medidas de restauración de la legalidad, el 10 por ciento del valor de las obras que hayan de demolerse o reconstruirse, o 601,01 euros, sin que pueda superarse dicho coste.

2. El importe de los gastos, daños y perjuicios de la ejecución subsidiaria o de las multas coercitivas puede ser exigido mediante el procedimiento administrativo de apremio.

3.7.3.6.-PLAZO PARA LA ADOPCIÓN DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y RESTAURACIÓN.

1. Las medidas de protección y restauración de la legalidad reguladas en esta sección deben adoptarse dentro de los plazos de prescripción señalados en el apartado 3.7.4.5.

2. Los actos de uso del suelo, y en particular las construcciones e instalaciones realizadas con infracción grave o muy grave de la normativa urbanística, respecto de las cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo citado en el apartado anterior, quedan automáticamente sometidas al régimen señalado en el artículo 185 del Reglamento de la LUCyL para los usos del suelo declarados fuera de ordenación.

3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, las medidas de protección y restauración de la legalidad relativas a terrenos de dominio público o espacios libres públicos existentes o previstos en los instrumentos de planeamiento urbanístico pueden adoptarse en cualquier momento, sin límite temporal alguno.

3.7.4.-INFRACCIONES URBANÍSTICAS Y PERSONAS RESPONSABLES.

3.7.4.1.-INFRACCIONES URBANÍSTICAS.

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en la normativa urbanística y estén tipificadas y sancionadas en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

2. Las infracciones urbanísticas deben ser objeto de sanción previa tramitación del oportuno expediente conforme al procedimiento sancionador regulado en el apartado 3.7.6.2.

3.7.4.2.-TIPIFICACIÓN DE LAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS.

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves o leves.

2. Constituyen infracciones urbanísticas muy graves las siguientes:

a) La demolición de inmuebles catalogados en el planeamiento urbanístico.

b) Las acciones u omisiones calificadas como infracción grave cuando se realicen sobre bienes de dominio público, terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas o alguna de las categorías de suelo rústico con protección.

3. Constituyen infracciones urbanísticas graves las siguientes, salvo cuando proceda su calificación como muy graves conforme al apartado anterior:

- a) La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.
- b) La realización de parcelaciones urbanísticas y obras de urbanización sin la previa aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística exigibles.
- c) La realización de construcciones o instalaciones que vulneren la normativa urbanística en cuanto a uso del suelo, aprovechamiento y densidad, así como en cuanto a la altura, volumen y situación de las construcciones e instalaciones, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido o del riesgo creado.
- d) El incumplimiento de los compromisos suscritos por los urbanizadores para la ejecución de los Proyectos de Actuación, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño causado.

4. Constituyen infracciones urbanísticas leves las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en la normativa urbanística y que no puedan ser calificadas como muy graves o graves, incluidas al menos las siguientes:

- a) La ejecución de actos de uso del suelo que requieran licencia urbanística, no amparados por licencia ni orden de ejecución, cuando sean compatibles con el planeamiento urbanístico.
- b) La ejecución de actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística u orden de ejecución pero que no se ajusten a las condiciones establecidas en las mismas, cuando sean compatibles con el planeamiento urbanístico.
- c) El incumplimiento de las obligaciones señaladas en materia de urbanismo a las entidades prestadoras de servicios.
- d) El incumplimiento de las normas sobre inspección técnica de construcciones.
- e) Las acciones u omisiones que impidan o dificulten la inspección urbanística.
- f) El incumplimiento de las órdenes de paralización de actos de uso del suelo en ejecución o de las obligaciones subsiguientes del promotor.
- g) El incumplimiento de las normas sobre publicidad privada en materia de urbanismo.

3.7.4.3.-PERSONAS RESPONSABLES.

La responsabilidad de las infracciones urbanísticas se imputa a las personas que las cometan. En particular:

- a) En los actos de uso del suelo que requieran licencia urbanística y se ejecuten careciendo de la misma o de orden de ejecución, o incumpliendo las condiciones que se establezcan en las mismas, son responsables el propietario de los terrenos, el promotor de los actos y, en su caso, el constructor, los técnicos que dirijan las obras y las entidades prestadoras de servicios.
- b) En las infracciones urbanísticas muy graves o graves amparadas por licencia urbanística u orden de ejecución, son responsables las personas mencionadas en la letra anterior, y además el Alcalde que haya otorgado la licencia o dictado la orden y los miembros de la Corporación que hayan votado a favor de dichos actos, en ambos casos cuando los informes previos exigibles no existan o sean desfavorables en razón de la infracción; o bien, si dichos informes son favorables, los técnicos que los suscriban.
- c) En las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico, así como en las demás parcelaciones urbanísticas y obras de urbanización ejecutadas sin la previa aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística exigibles, son responsables las personas mencionadas en las letras anteriores, más los propietarios de los terrenos en el momento de producirse la infracción y los agentes que hayan actuado como intermediarios en las transacciones.
- d) En caso de incumplimiento de los compromisos suscritos para ejecutar los Proyectos de Actuación, son responsables los urbanizadores.

e) En caso de incumplimiento de las normas sobre publicidad privada, son responsables los promotores de las actuaciones publicitadas.

3.7.4.4.-RESPONSABILIDAD DE PERSONAS JURÍDICAS.

Las personas jurídicas deben ser sancionadas por las infracciones urbanísticas que sean cometidas por sus órganos o agentes y deben asumir el coste de las correspondientes medidas de protección y restauración de la legalidad, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan por daños y perjuicios a terceros.

3.7.4.5.-PRESCRIPCIÓN DE LAS INFRACCIONES.

1. El plazo de prescripción para las infracciones urbanísticas es de cuatro años para las infracciones muy graves y graves, y de un año para las infracciones leves.
2. El cómputo del plazo de prescripción comienza, en general, en la fecha en la que se haya cometido la infracción o, si la misma es desconocida o no puede ser acreditada, en la fecha en la que la inspección urbanística detecte signos físicos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción. En particular, el cómputo del plazo comienza:
 - a) En las 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.
 - b) Cuando se trate de infracciones autorizadas por resoluciones administrativas u otros actos administrativos, en la fecha en que se anulen las mismas.
3. El plazo de prescripción se interrumpe con la notificación al interesado del inicio del procedimiento sancionador, reanudándose si el expediente sancionador permanece paralizado durante más de un mes por causas no imputables al presunto infractor.
4. Las construcciones e instalaciones realizadas mediante actos constitutivos de infracción urbanística grave o muy grave, pero prescrita, quedan automáticamente sometidas al régimen señalado en el artículo 185 del Reglamento de la LUCyL para los usos del suelo declarados fuera de ordenación.

3.7.5.- SANCIONES.

3.7.5.1.-ESCALA Y GRADUACIÓN DE LAS SANCIONES.

1. Las infracciones urbanísticas deben sancionarse:
 - a) Las infracciones muy graves, con multa de 300.506,06 euros a 1.803.036,31 euros.
 - b) Las infracciones graves, con multa de 6.010,13 euros a 300.506,05 euros.
 - c) Las infracciones leves, con multa de 150,25 euros a 6.010,12 euros.
2. La sanción debe ser proporcionada a la gravedad de los hechos constitutivos de la infracción. En particular:
 - a) Cuando en el expediente se aprecie alguna circunstancia agravante o atenuante de la responsabilidad, la cuantía de la multa debe fijarse ponderando la incidencia de dichas circunstancias concurrentes de una forma global.
 - b) En las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico o ejecutadas sin previa aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística exigibles, el importe de la multa debe tener en cuenta la superficie afectada por la infracción.
 - c) En las infracciones urbanísticas que afecten a elementos protegidos por el planeamiento urbanístico, la sanción debe atender al impacto producido en los valores a preservar.

3. En ningún caso las infracciones urbanísticas pueden suponer un beneficio económico para sus responsables. Cuando la suma de la sanción imponible y del coste de las medidas de protección y restauración de la legalidad resulte inferior al importe del beneficio obtenido, debe incrementarse 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.

3.7.5.2.-CIRCUNSTANCIAS AGRAVANTES Y ATENUANTES.

La responsabilidad por las infracciones urbanísticas debe graduarse en función de las siguientes circunstancias:

a) Se consideran circunstancias agravantes:

1º. El incumplimiento de los requerimientos de paralización y legalización de los actos de uso del suelo que carezcan de licencia u orden de ejecución, o que no se ajusten a las condiciones establecidas en las mismas.

2º. La reincidencia, entendida como la comisión en el término de un año de al menos otra infracción urbanística de la misma naturaleza declarada como tal por resolución firme.

b) Se consideran circunstancias atenuantes la ejecución de obras que hayan reparado o disminuido el daño causado antes del inicio del procedimiento sancionador.

c) Se consideran circunstancias agravantes o atenuantes, según el caso:

1º. La magnitud física de la infracción.

2º. El beneficio económico obtenido.

3º. El grado de dificultad técnica para restaurar la legalidad y reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la infracción.

3.7.5.3.-MEDIDAS ACCESORIAS.

1. A los responsables de infracciones urbanísticas muy graves y graves, cuando las acciones u omisiones resulten incompatibles con la normativa urbanística, así como en el caso de incumplimiento de los compromisos para la ejecución de los Proyectos de Actuación, se les pueden imponer, además de las sanciones pecuniarias, las siguientes medidas accesorias:

a) Prohibición de celebrar contratos de cualquier clase con las Entidades Locales de Castilla y León y con la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León. En tal caso, la resolución sancionadora, una vez adquirida firmeza, debe comunicarse a la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de Castilla y León, a efectos de lo dispuesto en la legislación sobre contratación administrativa.

b) Inhabilitación para obtener subvenciones públicas, incentivos fiscales o crédito oficial con cargo a los presupuestos de la Administración sancionadora. Cuando se trate de infracciones relacionadas con alguna de las categorías de suelo rústico con protección, la inhabilitación se extiende a las subvenciones y demás ayudas públicas que otorgue la Administración de la Comunidad Autónoma. A tal efecto la resolución debe comunicarse a la Consejería de la Junta de Castilla y León competente sobre el objeto de la protección.

2. El alcance y la duración de las medidas accesorias establecidas en el apartado anterior debe determinarse atendiendo a la existencia, en su caso, de dolo o mala fe del infractor, a la entidad del daño causado y a las dificultades para restaurar la legalidad. La duración de estas medidas accesorias no debe superar cuatro años.

3.7.5.4.-REDUCCIÓN DE LA SANCIÓN.

Puede aplicarse una reducción del 50 por ciento de la cuantía de la sanción, y en su caso eximir de la aplicación de las medidas accesorias previstas en el artículo precedente, cuando los responsables de las infracciones urbanísticas cumplan los siguientes requisitos:

- a) Comprometerse por escrito, dentro de un plazo de 10 días desde que se les notifique la propuesta de resolución, a legalizar los actos sancionados en caso de que sean compatibles con el planeamiento urbanístico, o en caso contrario a restaurar la legalidad.
- b) Garantizar el compromiso citado en la letra anterior en cualquiera de las formas previstas en el artículo 202 del Reglamento de la LUCyL, con el 50 por ciento del importe de las actuaciones necesarias, calculado por la Administración, en el plazo que al efecto determine la resolución sancionadora para la plena eficacia de la reducción prevista.

3.7.5.5.-PRESCRIPCIONES DE LAS SANCIONES.

1. El plazo de prescripción de las sanciones impuestas por infracciones urbanísticas es:
 - a) Para las infracciones muy graves, de tres años.
 - b) Para las infracciones graves, de dos años.
 - b) Para las infracciones leves, de un año.
2. El cómputo del plazo de prescripción comienza el día siguiente a aquél en que adquiera firmeza la resolución por la que se impone la sanción.
3. El plazo de prescripción se interrumpe con la notificación al interesado del inicio del procedimiento de ejecución, reanudándose si el mismo permanece paralizado durante más de un mes por causas no imputables al infractor.

3.7.6.-PROCEDIMIENTO SANCIONADOR.

3.7.6.1.-ÓRGANOS COMPETENTES.

1. En el ámbito de la Administración Local, la imposición de sanciones por infracciones urbanísticas corresponde al órgano municipal competente según lo dispuesto en la legislación sobre régimen local.
2. Cuando la competencia municipal para imponer sanciones por infracciones urbanísticas sea ejercida por la Diputación Provincial, corresponde la imposición al órgano de la misma que la tenga atribuida conforme a la legislación sobre régimen local.
3. En el ámbito de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma, la imposición de sanciones por infracciones urbanísticas corresponde al Consejero de Fomento, sin perjuicio de su ulterior delegación o desconcentración.
4. La competencia para acordar las medidas accesorias establecidas en el apartado 3.7.5.3. corresponde a quien ostente la competencia para imponer las sanciones de carácter principal de las que se deriven dichas medidas accesorias. No obstante, cuando la declaración de prohibición de contratar haya de producir efectos generales ante la Administración de la Comunidad Autónoma y las Entidades Locales de Castilla y León, corresponde adoptar la medida al Ministro de Hacienda, a propuesta de la Junta Consultiva.

5. El importe de las sanciones corresponde a la Administración que tramite el procedimiento sancionador. No obstante, cuando el procedimiento se tramite por la Diputación Provincial el importe sólo le corresponde a la misma si habiendo sido requerido el Ayuntamiento para ejercer su competencia sancionadora, no lo hubiese hecho.

3.7.6.2.-PROCEDIMIENTO SANCIONADOR.

En el procedimiento sancionador deben aplicarse los principios del Derecho sancionador, siguiéndose para la tramitación lo previsto en el Decreto 189/1994, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento regulador del procedimiento sancionador de la Administración de la Comunidad Autónoma, con las siguientes particularidades:

- a) Cuando el procedimiento sancionador deduzca la existencia de dos o más responsables de una misma infracción urbanística, debe imponerse a cada uno una sanción independiente de las que se impongan a los demás.
- b) En los procedimientos sancionadores por dos o más infracciones urbanísticas entre las que exista conexión de causa a efecto, debe imponerse una sola sanción a cada responsable, que debe ser la correspondiente a las actuaciones que supongan el resultado final perseguido por el conjunto de las infracciones. En los demás procedimientos sancionadores, a quienes sean responsables de dos o más infracciones urbanísticas debe imponérseles una sanción por cada una de las infracciones.
- c) El plazo para resolver el procedimiento sancionador es de seis meses desde su inicio, prorrogable por otros tres meses por acuerdo del órgano que acordó la incoación.
- d) Transcurridos los plazos indicados en la letra anterior sin que se hubiera dictado y notificado la resolución, el procedimiento sancionador debe entenderse caducado, y cuando la infracción urbanística no hubiera prescrito debe iniciarse un nuevo procedimiento, sin perjuicio de las interrupciones por la substanciación de un procedimiento penal con identidad de sujetos, hecho y fundamento.

3.7.6.3.-EXACCIÓN SUBSIDIARIA.

Para la cobranza de las multas impuestas como sanción por infracciones urbanísticas, en defecto de pago voluntario, debe aplicarse el procedimiento administrativo de apremio.

3.7.6.4.-CONCURRENCIA CON EL ORDEN JURISDICCIONAL PENAL.

1. Cuando con ocasión de la tramitación de los procedimientos administrativos que se instruyan por infracción urbanística o restauración de la legalidad, aparezcan indicios del carácter de delito o falta del hecho que motivó su inicio, el órgano competente para imponer la sanción, por sí o a propuesta del instructor del expediente, debe ponerlo en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores, solicitándole testimonio sobre las actuaciones que se practiquen y absteniéndose de proseguir el procedimiento administrativo mientras la autoridad judicial no dicte la resolución que ponga fin al procedimiento judicial, o mientras el Ministerio Fiscal no comunique la improcedencia de iniciar o proseguir actuaciones.
2. Cuando el órgano competente para imponer la sanción administrativa tenga conocimiento de que está desarrollándose un proceso penal sobre los mismos hechos

que son objeto de procedimiento sancionador por infracción urbanística, debe solicitar del órgano jurisdiccional comunicación sobre las actuaciones realizadas. Una vez recibida la comunicación, si el órgano competente estimara que existe identidad de sujeto, hecho y fundamento entre la infracción urbanística y la penal que pudiera corresponder, debe acordar la suspensión del procedimiento sancionador hasta que recaiga resolución judicial.

3. La sanción penal:

a) Excluye la imposición de sanción administrativa en los casos en que se aprecie identidad de sujeto, hecho y fundamento.

b) No excluye en ningún caso ni es incompatible con la adopción de las medidas de protección y restauración de la legalidad necesarias para reponer los bienes afectados a la situación anterior a la comisión de la infracción.

3.7.7.-OTRAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD.

3.7.7.1.-SUSPENSIÓN Y REVISIÓN DE LICENCIAS.

1. El órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local debe disponer la suspensión de los efectos de las licencias urbanísticas y órdenes de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de los actos de uso del suelo que se estén ejecutando a su amparo, cuando su contenido constituya manifiestamente una infracción urbanística muy grave o grave.

2. Las facultades citadas en el apartado anterior pueden ejercitarse desde la fecha en que se otorguen las licencias o se dicten las órdenes de ejecución y durante la ejecución de los actos de uso del suelo amparados por las mismas.

3. Acordada la suspensión, debe darse traslado del acto suspendido al órgano jurisdiccional competente, en los términos y a los efectos previstos en el artículo 127 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

4. Cuando la Sentencia anule la licencia urbanística u orden de ejecución, el órgano municipal competente debe ordenar las medidas necesarias para la restauración de la legalidad según lo previsto en el apartado 3.7.3.1, con demolición de las obras indebidamente ejecutadas, o en su caso reconstrucción de lo indebidamente demolido, e inicio del correspondiente procedimiento sancionador.

5. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, el Ayuntamiento debe disponer, conforme a lo previsto en la legislación sobre procedimiento administrativo, la revisión de oficio de las licencias urbanísticas que haya otorgado y de las órdenes de ejecución que haya dictado, cuando su contenido constituya una infracción urbanística muy grave o grave. Una vez anulada la licencia urbanística u orden de ejecución, el órgano municipal competente debe proceder según lo dispuesto en el apartado anterior.

6. La indemnización por los daños y perjuicios causados por la anulación de una licencia urbanística u orden de ejecución se determina conforme a la legislación sobre responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas. En ningún caso ha lugar a indemnización por los daños y perjuicios causados por la revisión de una licencia urbanística u orden de ejecución si ha existido dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

3.8.-OTRAS NORMAS DE APLICACIÓN.

Simultáneamente a la aplicación de estas Normas Urbanísticas de Almajano, son también de aplicación las que se deriven de la siguiente legislación, o la que la sustituya durante su vigencia:

- a. Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español.
- b. Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- c. Ley 2/1990, de 16 de marzo de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León.
- d. Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- e. Real Decreto 849/1986 por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico y RD 297/1988, de 29 de junio.
- f. Ley 8 de junio de Montes y Decreto 485/1962 de 22 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Montes.
- g. Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- h. Decreto 180/93 regulador de instalaciones de almacenamiento de chatarra en suelo no urbanizable.
- i. Decreto 122/87 de clasificación de los campamentos de turismo en Castilla y León.
- j. Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- k. Texto refundido de la Ley de Impacto ambiental y Auditorias ambientales de Castilla y León, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000 de 18 de Mayo en los apartados no derogados por la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- l. Continúan vigentes , en lo que no resulte incompatible con la Ley de Prevención ambiental de Castilla y León:
 - El Reglamento de aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas, aprobado por Decreto 159/1994, de 14 de julio.
 - El Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, aprobado por Decreto 209/1995, de 5 de octubre.
- ll. Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras
- m. Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, modificado por Real Decreto 1911/1997, de 19 de diciembre, y por Real Decreto 597/1999, de 16 de abril.
- n. Ley de 18 de marzo de 1966 sobre Servidumbres de las Líneas de Alta Tensión y Electrotécnico de Baja Tensión.
- ñ. Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector Hidrocarburos (B.O.E. de 8-10-1998).
- o. Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico (B.O.E. de 28-11-1997).

4.-PARÁMETROS GENERALES.

4.1.-USOS Y SUS CONDICIONES.

4.1.1.-CLASES DE USOS.

ART. 1.-USOS

En estas Normas se consideran los siguientes usos: Vivienda unifamiliar, vivienda colectiva, comercial, oficinas, naves, deportivo, ocio, salas de fiesta y discotecas, religioso, docente, público, cementerio, sanitario, hotelero, residencias, camping, granja escuela, parques, viario, invernaderos, casillas agrícolas, perreras.

Si durante la vigencia de estas normas aparecen nuevos usos no contemplados aquí, deberán asimilarse éstos a los más parecidos de los que a continuación se definen.

4.1.2.-DEFINICIÓN DE LOS USOS.

ART. 2.-USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Todo edificio o parte de él destinado al uso de residencia para una familia básica, y puede ser de los siguientes tipos.

- a) Vivienda unifamiliar aislada, cuando tiene fachadas por todos sus lados.
- b) Vivienda unifamiliar pareada, cuando las viviendas están adosadas de dos en dos, formando medianería o no, y con fachadas por el resto de sus lados y formando parte del mismo proyecto básico.
- c) Vivienda entre medianeras, cuando dos o más viviendas unifamiliares están adosadas y solo tienen fachadas frontal y posterior, pudiendo tener las de esquina fachada lateral si la ordenanza de aplicación lo permite, y también dentro de cada vivienda pueden existir fachadas laterales si la composición del edificio y los retranqueos lo permiten.

ART. 3.-USO DE VIVIENDA COLECTIVA.

En estas Normas es la que está formada por dos o más viviendas que tengan portal o escalera de acceso comunes, o locales comunes. Pudiendo estar en bloque aislado o entre medianeras, según lo permita la Ordenanza específica.

ART. 4.-USO COMERCIAL.

Se consideran así a los locales abiertos al público, bien sea en planta baja o primera, o en las dos, destinados a la exposición y/o venta de mercancías.

ART. 5.-USO OFICINAS.

Se consideran así a los locales abiertos al público bien sea en planta baja o primera, o en las dos, destinados a la prestación de servicios de carácter administrativo privado o público.

ART. 6.-USO NAVES.

Locales destinados al uso de actividades de tipo: Industrial. Talleres. Garajes. Agrícolas. Ganaderas. Almacenes con la obligatoriedad de especificar las materias a almacenar y quedando prohibidas las naves sin uso específico.

Las condiciones de volumen, ocupación y estéticas según la Ordenanza específica.

La licencia ambiental es requisito previo a la urbanística según el apartado 3.3.2.7 de estas Normas.

Debido a las continuas transgresiones que se producen en la realización de los proyectos de naves por técnicos no competentes, en diferentes ámbitos de la provincia de Soria, debe tenerse muy en cuenta por el Ayuntamiento la aplicación de la Ley 38/1999 , de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

ART. 7.-USO DEPORTIVO.

Instalaciones deportivas de cualquier tipo, bien sea al aire libre o cubiertas.

ART. 8.-USO OCIO.

Se contemplan dentro de este uso los locales destinados a clubes sociales, casinos, círculos, cines y teatros.

ART. 9.-USO SALA DE FIESTAS, DISCOTECAS Y DISCOBARES.

Debido a las molestias que este uso genera en su entorno, solo se permite el mismo en los polígonos industriales donde se cite expresamente su autorización. Si bien en principio el desarrollo de esta actividad parece incompatible con el uso de las instalaciones industriales, bien es cierto que la no simultaneidad de horarios permite la utilización de esas zonas más alejadas del casco urbano.

ART. 10.-USO RELIGIOSO.

Este uso comprende los edificios o locales destinados a Iglesias, ermitas, capillas, centros de reunión y rezo de otras religiones, etc. Quedan excluidos los edificios religiosos residenciales y conventos que se asimilan al uso de “Residencias”.

ART. 11.-USO DOCENTE.

Comprende las escuelas, colegios de enseñanza, academias, bibliotecas, casas de cultura, museos, etc.

ART. 12.-USO PÚBLICO.

Paradas de autobuses. Edificios oficiales exentos.

ART. 13.-USO CEMENTERIO.

ART. 14.-USO SANITARIO.

Dispensarios y botiquines, consultorio médico. Laboratorio. Farmacia. Odontólogos. Masajistas, etc., incluso clínicas veterinarias.

ART. 15.-USO HOTELERO.

Hoteles, hostales, pensiones, casas rurales, restaurantes, mesones, cafeterías y bares.

Se excluyen las salas de fiestas, discotecas y discobares que se regulan en el Art. 9

ART. 16.-USO RESIDENCIAS.

Residencias religiosas, conventos, residencias de la tercera edad y gerontológicas, residencias de estudiantes.

ART. 17.-USO CAMPING.

ART. 18.-USO GRANJA ESCUELA.

Edificios o ambientes destinados a la enseñanza de las particularidades del medio rural, pudiendo tener entre sus instalaciones además de las destinadas a vivienda del encargado y las de enseñanza y residencia, las necesarias para la tenencia de animales domésticos: perros, gatos, gallinas, cerdos, vacas, caballos, etc. Y solamente destinados a la enseñanza, limitando por tanto su cantidad a la mínima imprescindible.

ART. 19.-USO DE PARQUES.

Se contemplan aquí los parques y jardines, bien sea de uso público o privado, y que pueden tener: pavimentación, césped, pistas de tierra, arbolado, plantas de adorno, kiosco de música, kioscos de bebidas, helados o chucherías, pequeñas bibliotecas, monumentos, mobiliario urbano, aseos públicos, almacenes para el cuidado del parque, pequeños auditorios al aire libre, fuentes y estanques, etc.

En cualquier caso, ninguna de las actividades citadas ocupará edificios de más de una planta y 20,00 m² construidos.

ART. 20.-USO VIARIO.

Son los espacios públicos o privados destinados al tránsito de personas, de vehículos o de ambos.

Pueden estar ajardinados y con arbolado de porte adecuado al tamaño de calle o lugar concreto y deberán tener el mobiliario urbano adecuado.

ART. 21.-USO INVERNADERO.

Espacios destinados al cultivo de huertas familiares o productivas.

Únicamente admisibles de una planta de 3,5 metros de altura máxima, con estructura ligera de madera o metálica y con cubrición de plásticos de hasta 700 galgas, quedando prohibidos otro tipo de cerramientos como plásticos rígidos o policarbonatos.

ART. 22.-USO CASILLA AGRÍCOLA.

Pequeña construcción de una planta, con tamaño máximo de 16,00 m² y altura 2,5 metros al alero.

Obligatoriamente de mampostería de piedra caliza o arenisca y cubierta de teja cerámica árabe o de curva de cemento imitación, sin canalones, con aleros de 0,40 metros. Destinada únicamente al almacén de herramientas propias para trabajar las huertas, pudiendo tener un porche adosado y cubierta de hasta 10 m² de superficie pisable.

ART. 23.- USO PERRERAS.

Pequeñas construcciones dedicadas a la cría y guarda de perros, bien sea por motivos cinegéticos u otros como puedan ser las residencias caninas.

Podrán existir construcciones de una planta donde se alberguen las oficinas, almacenes, salas de cura, etc, cuya superficie total sea como máximo de 50 m², y otras construcciones secundarias para estancia de los animales que podrán ser pequeños habitáculos adosados y con patio alambrado, su número no podrá exceder de 25.

Todo el recinto estará cerrado con murete ciego de hasta 1 metro de altura y el resto hasta 2,20 con rejas y malla.

Los materiales constructivos serán de acuerdo al Art. 22.

4.2.-CONDICIONES DE VOLUMEN.

ART. 24.-ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.

La altura máxima que pueden tener las edificaciones se establece en la Ordenanza particular de cada zona, y viene condicionada por: El número de plantas, la altura máxima medida desde el pavimento de la calle o acera si existe hasta debajo del vuelo de la cubierta y la altura máxima a la cumbrera del tejado. El grosor máximo de los aleros o vuelos de cubierta será de 30 cm y no se permiten muretes por encima de los mismos.

ART. 25.-ALTURA MÁXIMA

En general la altura máxima de las edificaciones en todo el término municipal es de dos plantas (planta baja y planta primera), permitiéndose las de una planta o combinaciones de ambas. La planta primera puede ser abuhardillada (con su cubierta inclinada).

En el caso de edificios oficiales y comunitarios que sean de uso e interés general el Ayuntamiento podrá establecer excepciones debidamente razonadas.

ART. 26.-SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Se admiten sótanos y semisótanos (según Ordenanza) que podrán ocupar toda la planta del edificio en cuestión.

Los semisótanos que sobresalgan más de 1,50 metros desde cualquier punto de la vía pública o de la parcela, hasta debajo del forjado, se considerarán como la planta baja, y las alturas máximas en metros se medirán desde esos puntos de la vía pública o parcela.

A efectos de contabilizar la superficie máxima edificable, cuentan los sótanos y semisótanos por la que tengan.

ART. 27.-ALTURA LIBRE

La altura libre de plantas será:

- En edificios de viviendas y residenciales:
 - Planta Baja: Máxima de 4 metros y mínima de 2,50 metros.
 - Planta Primera: máxima de 3 metros y mínima de 2,50 metros.
 - Planta Sótano: máxima de 3,0 metros y mínima de 2,30 metros.
 - En general, en aseos y pasillos podrá reducirse la altura mínima.

- En edificios de naves la altura se regirá por la Ordenanza particular de la zona.

Los locales cuando se dediquen a garajes, almacenes o trasteros, en general, formando parte de un edificio de viviendas o residenciales tendrán altura libre entre 2,5 y 4,0 metros.

Los locales en edificio independiente que estén dentro de las Ordenanzas CA (casco actual) tendrán alturas: mínimas de 2,5 m y máximas de 4,0 metros al alero y 6,4 metros al exterior de la cumbrera.

ART. 28.-CUBIERTAS.

Las cubiertas de todos los edificios serán inclinadas con pendientes comprendidas entre el 30 y el 45%, excepto:

En naves fuera del Casco Actual (CA) las pendientes serán entre el 20 y 30 % , quedando también limitada la altura de cumbrera por la Ordenanza particular.

Se prohíben las cubiertas curvas.

Se prohíben las cubiertas planas, excepto las necesarias para formar terrazas o porches sobre las plantas bajas de los edificios de viviendas o residenciales.

ART. 29.-ENCIMA ALTURA MÁXIMA

Por encima de la altura máxima permitida en los edificios solo se autorizan: Chimeneas, antenas y pararrayos. En el caso de instalar ascensor en algún edificio, éste deberá ser sin casetón.

ART. 30.-DESVANES Y BUHARDILLAS.

Se autorizan bajo el faldón de la cubierta y con la única finalidad de trastero, quedando prohibida la colocación de baños o aseos.

Podrán tener ventanas enrasadas en el plano de cubierta y también pequeñas ventanas en los hastiales.

La altura máxima de los desvanes vendrá condicionada por la aplicación de los artículos anteriores, pudiendo partir la mínima desde el borde del alero.

ART. 31.-ENTREPLANTAS.

No se permiten las entreplantas, excepto en las naves fuera de la Ordenanza CA (Casco Actual) donde se podrán realizar para formar oficinas o almacenes y limitando su superficie máxima al 10 % de la que tenga la nave.

Lógicamente las plantas (sótano, baja o primera) podrán tener huecos de comunicación vertical para formar ambientes únicos.

ART. 32.-CUERPOS VOLADOS.

Para la realización de cuerpos volados, se seguirán las siguientes pautas:

- Se prohíben los cuerpos volados (bien sean cerrados o balcones, terrazas, tejadillos de protección de puertas o ventanas) sobre los espacios públicos.
- En caso de proyectar balcones en fachadas a vía pública, éstos deberán resolverse con las barandillas enrasadas a fachada.
- Se permiten los cuerpos volados sobre los patios o jardines privados pudiendo tener cualquier dimensión siempre acorde con el entorno.

Se considera obligatorio realizar las cubiertas inclinadas con vuelos comprendidos entre 0,4 y 0,7 metros (excepto en naves fuera de la Ordenanza CA). En las plantas bajas sobre espacios públicos será el Ayuntamiento quien autorice su realización y dimensiones en función de la anchura y tránsito de la calle o lugar.

ART. 33.-EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS.

En la construcción entre edificios entre medianeras siempre deberán quedar éstas con el mismo tratamiento de materiales que sus correspondientes fachadas. Las fachadas traseras también tendrán el mismo tratamiento que la principal.

En el caso de pretender construir un edificio entre medianeras, que por construir solo en planta baja, deje al descubierto medianerías de edificios colindantes, dichas medianeras deben forrarse con los mismos materiales que la fachada principal de su edificio, si esto no fuera posible, no se permitirá la construcción solo de planta baja, obligando a la realización de dos.

ART. 34.-OCUPACIÓN.

La ocupación de las edificaciones en cada parcela vendrá determinada por su Ordenanza Particular.

ART.35.-ALINEACIONES.

Las alineaciones serán según el correspondiente plano de alineaciones nº 10 A, en el casco urbano consolidado con Ordenanza CA se han respetado las alineaciones existentes (excepto en las calles que son travesía de carreteras).

Si se solicitara el derribo de algún edificio o licencia de Reforma o rehabilitación en calles del Casco urbano consolidado que no sean travesía de carreteras el Ayuntamiento podrá modificar las alineaciones con el fin de mejorar los trazados, no siendo necesario en estos casos la redacción de Estudio de Detalle.

ART. 36.- PARCELA MÍNIMA

La Parcela mínima edificable queda determinada por la parcela mínima catastral existente en la ordenanza de Casco Actual (C.A.). No permitiéndose parcelaciones que den resultado a parcelas inferiores a 80 m² y longitudes inferiores de fachada a lugar público o privado de 4,0 metros.

En las demás Ordenanzas según se establece.

ART. 37.- FONDO EDIFICABLE

El fondo máximo edificable se fija en la Ordenanza Casco Actual (CA) en 17 metros para todas las plantas, pudiéndose medir desde la alineación exterior a espacio público o bien desde la alineación interior de patios o jardines privados cuando se garantice el adecuado ornato de éstos.

El fondo edificable de las demás ordenanzas se establece en las mismas.

4.3.-CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.

ART. 38.-GENERALIDADES

Los artículos siguientes son de obligado cumplimiento excepto en el caso de viviendas protegidas o similares que se rijan por condiciones más restrictivas, en cuyo caso será de aplicación la Normativa en la que se amparen.

Todos los proyectos que se presenten a aprobación en el Ayuntamiento de Almajano deben cumplir lo dispuesto en el Art.1º a).Uno del Decreto 462/1971 de 11 de Marzo de Normas vigentes aplicables sobre construcción. Y se hará constar expresamente en el proyecto.

Todos los proyectos que se presenten a aprobación en el Ayuntamiento de Almajano deben cumplir las determinaciones dispuestas en el Art.2º del Decreto 147/2000 de 29 de Junio, de la Consejería de Fomento, sobre el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad. Y se hará constar expresamente en el proyecto.

ART. 39.-CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS

Condiciones de las viviendas: Se prohíben las viviendas en sótano, que se podrá dedicar a aparcamiento, instalaciones y bodega sin merendero. En los semisótanos se prohíben los dormitorios y se permiten las bodegas y merenderos. Se permiten las viviendas interiores siempre que tengan parte de su fachada a patio o jardín de acceso común aunque sea privado.

ART. 40.-PROGRAMA MÍNIMO.

No se establece ningún programa mínimo de vivienda, pudiéndose construir desde apartamentos o estudios hasta viviendas todo lo grandes que las condiciones de las Ordenanzas lo permitan. Las distribuciones quedan al buen criterio del Arquitecto proyectista.

ART. 41.-PATIOS

Las dimensiones mínimas de los patios serán las que den como resultado una superficie mínima de 9 m² y además se podrá inscribir en ellas un círculo de 3 metros de diámetro. Cuando en los mismos exista alguna chimenea o conducto de cualquier tipo, la superficie ocupada por éstos no mermará los 9 m² mínimos exigidos.

Las condiciones exigidas son para cada vivienda no admitiéndose los patios mancomunados.

ART. 42.-VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN.

Se admiten los conductos de ventilación forzada en las viviendas, incluso con extracción mecánica, garantizando siempre el cumplimiento del Art. 38

En viviendas la superficie de los huecos de iluminación deben ser como mínimo de 1/8 de la superficie en planta de sus respectivas dependencias, pudiendo reducirse la superficie de ventilación a 1/3 de la anterior.

En obras de Rehabilitación o reforma se admite la dimensión de huecos que tenga la vivienda existente, si las condiciones estéticas así lo requieren

ART. 43.-ESCALERAS.

Debido a que la altura máxima permitida en todo el término es de dos plantas, se admiten las escaleras interiores, considerando que tienen iluminación y ventilación por la puerta del portal y además deberán tener ventana enrasada en el plano de cubierta y con superficie mínima 0,80 m²

En escaleras públicas y en viviendas colectivas, las dimensiones de huella y tabicas, así como las anchuras y otros requisitos serán acordes con la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León, y también con su Reglamento aprobado por Decreto 217/2001 de 30 de Agosto.

ART. 44.-BARANDILLAS

Todas las barandillas que deban colocarse en cualquier tipo de edificio, público o privado, o en obras de urbanización, deberán tener un diseño que impida trepar a los niños. La altura mínima será de 1,0 metro. Deberán soportar un empuje horizontal en el sentido perpendicular al plano de la barandilla de 100 kg/ml , y los huecos que tengan impedirán el paso de una esfera de 12 cm de diámetro.

4.4.-CONDICIONES ESTÉTICAS.

ART. 45.-GENERALIDADES

En general, todas las construcciones, tanto las nuevas como las de rehabilitación o reforma deben ajustarse al estilo tradicional de la localidad en lo que se refiere a materiales exteriores como a los invariantes formales, como son forma y tamaños de huecos, disposición de aleros, composición de fachadas, tratamiento de chimeneas, etc.

El estilo tradicional, en lo referente a materiales, se entiende que es el de fachadas de mampostería vista y cubiertas de teja árabe que podrían sustituirse por tejas curvas de cemento en color rojo viejo.

En cuanto a los invariantes formales queda en manos del proyectista su cumplimiento, adaptando el Proyecto a los aspectos formales de los edificios del entorno más próximo, siempre que no sean una excepción muy señalada, y acompañando fotos para su comprobación.

ART. 46.-ESTILO TRADICIONAL.

Se entiende que el estilo tradicional se cumple cuando (según alguno de los siguientes tipos):

- A. Las fachadas sean de mampostería a cara vista y podrá exigirse que los huecos estén recercados de sillería si los edificios del entorno lo están.
Las piedras podrán ser calizas o areniscas con tamaños y color similares a los de los edificios del entorno.
Las cubiertas de teja árabe o curvas de cemento en color rojo viejo.
Todas las fachadas (principal, trasera y lateral o medianeras) tendrán el mismo tratamiento.
- B. Las fachadas de planta baja serán de mampostería a cara vista según -A-, pudiendo estar la planta primera enfoscada, bien sea con huecos recercados o no en piedra.
Las cubiertas según -A-
El color del enfoscado podrá ser beige, hueso o marfil y también el blanco.
- C. Las fachadas podrán ser enfoscadas con colores según -B- y cubiertas según -A-.
- D. Se admiten los tratamientos según -A-, -B-, -C- y también las fachadas de bloque de cemento de 40x20 y con acabado tipo piedra en color siena.
Las cubiertas pueden ser de chapa prelacada en color rojo-teja y también se admite el verde si el edificio se encuentra dentro de una masa arbórea.
- E. Se prohíbe la utilización del ladrillo cara vista en todo el término municipal
Se prohíben los chapados de las fachadas o vallados con mármol, granito o similares, quedando fuera de ordenación, en ese aspecto, la vivienda de la calle Trascasa.
En cuanto a las denominadas “casas prefabricadas de madera” para que puedan obtener licencia deben tener el tratamiento exterior que se adapte a las condiciones de -A-, -B-, -C- o -D- según su emplazamiento. No serán visibles las particiones o resaltes de madera de sus fachadas. Las barandillas serán de cerrajería y, por lo tanto, se prohíben las de madera. Las cubiertas y sus pendientes según los apartados de “Condiciones de volumen” y “Condiciones estéticas” de estas Normas.

En general, su tratamiento estético y formal deberá integrarse sin distinción con lo tradicional de Almajano.

Los enfoscados tipo granulite o granimármol están prohibidos, debiendo ser las terminaciones al estilo tradicional.

ART. 47.-CHIMENEAS.

Las chimeneas estarán forradas según el tratamiento de uno de los tipos A, B, C o D del Art. anterior.

Se prohíben las chimeneas de chapa vista y muy particularmente las de acero-inoxidable que obligatoriamente se forrarán.

Cualquier chimenea o conducto que quede al exterior, bien sea privado o público, o incluso en patios interiores estará forrada según A, B, C, o D que corresponda a su ordenanza.

ART. 48.- CARPINTERÍAS

Se admite cualquier tipo de material en carpinterías debiendo tener el color más similar al que exista en su entorno.

En las ordenanzas CA, RM, RU, IA los colores podrán ser: blanco, verde, marrón o incluso aluminio natural.

ART. 49.-EDIFICIOS PROTEGIDOS.

En los edificios catalogados como protegidos en estas Normas solo se admitirán las obras que en artículos posteriores se especifican. La petición de licencia siempre vendrá acompañada de documentación redactada por un arquitecto explicando de forma inequívoca las pretensiones, se acompañarán fotos del estado actual. En determinados edificios será necesaria la consulta, previa a la licencia, a la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.

ART. 50.-PAVIMENTOS.

Los pavimentos, bien sea de zonas públicas o privadas que queden vistas desde la calle, podrán ser:

- De hormigón visto en su color natural (de cemento gris), pudiendo ser liso o pregrabado.
- De aplacados de piedra (regular o irregular) caliza o arenisca.
- Los bordillos serán de hormigón o piedra caliza-arenisca.

ART. 51.-RÓTULOS.

Se prohíbe la colocación de rótulos en sentido perpendicular a fachada, tanto por estética como por seguridad. Los rótulos deberán colocarse enrasados con las fachadas y sin sobresalir más de 15 cm. Podrán tener iluminación.

Para la colocación de un rótulo será necesario solicitar licencia acompañando planos de la fachada del edificio, sin y con rótulo, detalle de materiales y colores y fotos del edificio.

El Ayuntamiento podrá exigir su modificación si no los considera adecuados.

ART. 52.-MOBILIARIO URBANO.

El mobiliario urbano: bancos, papeleras, farolas, etc. será de diseño adecuado al estilo tradicional según los criterios de los artículos anteriores.

Se admite mayor libertad en la Ordenanza IA.

ART. 53.-VALLADOS.

Todos los vallados de cualquier finca que esté en suelo urbano, bien sea de patios, jardines, parcelas de cerramientos en viviendas unifamiliares, parcelas de naves, etc deben ser acordes con el edificio al que cierran.

Tendrán una parte inferior ciega de entre 0,80 y un metro de altura y otra parte superior de hasta 2 metros que será de cerrajería metálica. Los materiales de la parte ciega serán de acuerdo con los criterios de los tipos A, B, C, ó D del Art. 45. La reja de la parte superior tendrá necesariamente barrotes verticales en A y B, y con mayor libertad de diseño en C. No se admite la madera.

Los colores de la cerrajería serán acordes con los de las ventanas.

4.5.-CATÁLOGO DE EDIFICIOS Y ARBOLADO DE INTERÉS.

En el Plano de Ordenación nº 10 se han señalado y numerado los edificios y nogueras que entendemos es necesario proteger bien sea por su interés arquitectónico, histórico o ambiental, son los siguientes:

- Nº 1.-Conjunto de viviendas a la entrada de la Carretera que llega de Soria.
- Nº 2.-Conjunto de vivienda y anexos de la Calle de la Iglesia.
- Nº 3.-Iglesia de San Andrés.
- Nº 4.-Conjunto de dos viviendas en el Paseo de Las Acacias.
- Nº 5.-Lavadero público.
- Nº 6.-Casa Fuerte de Los Salcedo.
- Nº 7.-Anexo de vivienda en calle Palomar.
- Nº 8.-Vivienda en calle Zumbanillo.
- Nº 9.-Vivienda y noguera en calle Miramonte.
- Nº 10.-Fuente del año 1885.
- Nº 11.-Ermita de La Soledad.
- Nº 12.-Vivienda en calle La Posada
- Nº 13.-Noguera en la Plaza de la Fuente.
- Nº 14.-Noguera en la calle de la Fuente.
- Nº 15.-Nogueras en la calle Miramonte.
- Nº 16.-Noguera en la calle La Iglesia.
- Nº 17.- Calvario entrando por la Carretera de Soria, a mano derecha.

El Reglamento de Planeamiento establece en su Artículo 84 el grado de Protección de los edificios, que puede ser:

- Integral.
- Estructural.
- Ambiental.

4.6.-PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN.

En este apartado se identifican los elementos que justifican la protección de los edificios del Catálogo, así como sus valores y las medidas de protección y conservación.

La situación de los diferentes edificios o elementos de interés debe consultarse en el Plano nº 10, para su identificación exacta debe verse el reportaje fotográfico que se acompaña al final de la documentación escrita.

- Nº 1.-Conjunto de viviendas a la entrada de la carretera de Soria.
Formado por tres viviendas en hilera de dos plantas y construcción tradicional.
Se valora la volumetría, tipo de construcción en mampostería encalada con huecos recercados de sillería vista, ritmo y proporciones de huecos.
Grado de Protección: Ambiental
Medidas de Protección y Conservación: Deben conservarse las fachadas, cubiertas y aspecto exterior, permitiendo solo las obras de conservación en esos elementos. En el interior de las viviendas se permiten todo tipo de obras, conservando el uso de vivienda.
- Nº 2.-Conjunto de Vivienda y anexos de la calle de la Iglesia.
Casa solariega blasonada junto a la Iglesia de San Andrés.
Se valora su volumetría, disposición en parcela aislada, su construcción en mampostería vista con huecos recercados en sillería, escudos, vallados y rejería.
Grado de Protección: Ambiental.
Medidas de Protección y Conservación: Deben conservarse y protegerse todos los elementos exteriores: cubierta, huecos, fachadas, escudos, rejas, etc., permitiendo solo las obras de conservación de esos elementos. En el interior de la vivienda se permite todo tipo de obras, conservando el uso de vivienda.
- Nº 3.-Iglesia de San Andrés.
Los valores arquitectónicos y artísticos de la Iglesia de San Andrés Apóstol se han descrito en el apartado 1.1.5.4 de la Memoria Informativa, al cual nos remitimos, se valoran positivamente todos los aspectos del edificio.
Grado de Protección: Integral.
Medidas de Protección y Conservación: Solo se permiten las obras de conservación, y en su caso, restauración de los elementos dañados, bien sean muebles o inmuebles.
- Nº 4.-Conjunto de dos Viviendas en el Paseo de Las Acacias.
Formado por dos viviendas adosadas, de dos plantas, una de ellas blasonadas, con un amplio patio de entrada e interesante vallado en mampostería y sillares.
Se valora su volumetría, disposición en la parcela, conjunto de muros exteriores, vallados y elementos en piedra.
Grado de Protección: Ambiental.
Medidas de Protección y Conservación: Deben protegerse y conservarse todos los elementos exteriores: volumen, materiales, elementos, etc., permitiéndose solamente las obras de conservación. En el interior de la vivienda se permiten todo tipo de obras conservando el uso de la vivienda.
- Nº 5.-Lavadero Público.
Obra de construcción relativamente reciente con huecos en arco de ladrillo visto, también ladrillo visto en esquinas y vuelos, siendo los entrepaños de mampostería.
Se ha restaurado últimamente y se encuentra en pleno funcionamiento.

Aunque el tipo de construcción no es típico de la zona, sus singularidades merecen protección.

Grado de Protección: Ambiental.

Medidas de Protección y Conservación: Se permiten todo tipo de obras manteniendo el aspecto exterior, así como el uso y funcionalidad actual como lavadero público.

- N° 6.-Casa Fuerte de Los Salcedo.
Los valores arquitectónicos e históricos de este inmueble se han descrito en el apartado 1.1.5.4. de la Memoria Informativa, al cual nos remitimos.
Se valoran: El tipo de construcción en escuadra cerrada por recinto amurallado de sillarejo con almenas y portón de sillería. La fachada de sillar y sillarejo con balcón corrido y con dos escudos iguales de piedra caliza con borde ajedrezado y el emblema familiar del sauce con sus cinco corazones. En el pabellón derecho la galería elevada del siglo XVI con arcos de medio punto sobre fustes cilíndricos y capiteles dóricos.
Actualmente existen dos viviendas.
Grado de Protección: Ambiental.
Medidas de Protección y Conservación: Deben conservarse todos los elementos y volumetría exterior, incluyendo el vallado amurallado, solo se permiten las obras de conservación. En el interior de las viviendas se permiten todo tipo de obras, pudiendo cambiar el uso para dedicarlo a cualquier otro de tipo residencial, museístico o público en general, tratando de potenciar en estos casos su recuerdo histórico mediante los elementos que se precisen.

- N° 7.-Anexo de Vivienda en calle Palomar.
Se trata de un pequeño anexo en el patio a la derecha de la entrada.
Se valora el tipo de construcción de algunas cubiertas antiguas con lajas de piedra y de las que solo queda este ejemplo en la localidad.
Grado de Protección: Ambiental.
Medidas de Protección y Conservación: Se ha considerado interesante conservar este pequeño ejemplo de cómo eran antiguamente algunas cubiertas. Solo se permitirán las obras necesarias para conservar este anexo de vivienda.

- N° 8.-Vivienda en calle Zumbanillo.
Casa con portón de arco de medio punto de gran dovelaje, cuya mampostería de fachada ha sido parcialmente encalada depreciando su valor artístico.
Grado de Protección: Ambiental.
Medidas de Protección y Conservación: Deben conservarse las fachadas, cubiertas y elementos exteriores. Debe propiciarse el retorno de la fachada a su aspecto anterior, picando los encalados y rehabilitando las sillerías de ventanas.
Solo se permitirán las obras en el interior del inmueble y las necesarias para la adecuación de la fachada.

- N° 9.-Vivienda y noguera en calle Miralmonte.
Casa con patio con portón adintelado con inscripción “Año de 1718” y escudo con las armas de Los Salcedo. Se valora también su construcción tradicional con una imposta en el segundo piso.
Grado de Protección: Ambiental.

Medidas de Protección y Conservación: Deben conservarse todos los elementos y volumetría exterior, incluyendo el vallado y noguera del patio. Debe propiciarse el retorno de las fachadas a su aspecto anterior picando los encalados de la mampostería y rejuntándola al modo tradicional.

Solo se permitirán las obras en el interior del inmueble y las necesarias para la adecuación de fachadas.

- Nº 10.-Fuente del año 1885 y Nº 17 Calvario en la Carretera de Soria.
Elementos de amueblamiento urbano de carácter dotacional con indudables valores artísticos e históricos.
Grado de Protección: Estructural.
Obras permitidas: Solo las necesarias para su conservación y mantenimiento.

- Nº 12.-Vivienda en calle La Posada.
Se trata de una vivienda de dos plantas con buhardilla de carácter modesto y construcción tradicional que sirve de ejemplo de lo que era una vivienda humilde bien conservada.
Grado de Protección: Ambiental.
Obras permitidas: En el exterior, tanto en fachadas como en cubierta solo se permiten las obras necesarias para la conservación y el mantenimiento del edificio, pero sin modificar ningún elemento, ni tipo de construcción. En el interior se permiten todo tipo de obras sin modificar el uso de vivienda.

- Nº 13, 14, 15 y 16: Nogueras en diferentes patios de viviendas que dan carácter y ambiente al conjunto de la población por lo que se deben conservar, prohibiendo su corta y permitiendo solo su poda de forma controlada.

5.-NORMAS PARTICULARES. ORDENANZAS.

5.1.-ORDENANZA 1ª. CASCO ACTUAL.

ART. 54.- ORDENANZA 1ª. CASCO ACTUAL. (CA)

Corresponde esta Ordenanza a las zonas del suelo urbano consolidado que así han quedado grafiadas en los Planos de Ordenación.

Se establecen los parámetros urbanísticos que a continuación se detallan:

- Usos permitidos:
 - ✓ Vivienda unifamiliar según Art. 2.
 - ✓ Vivienda colectiva según Art. 3.
 - ✓ Comercial. Oficinas. Deportivo. Ocio. Religioso. Docente. Público. Sanitario. Hotelero. Residencias. Parques. Viario. Invernadero. Casilla agrícola.
- Se prohíben los demás usos y en particular los locales “sin uso específico”, debiendo acreditar suficientemente el uso al que se destinen. La licencia ambiental será requisito previo a la urbanística.
- Volumen: Máximo dos plantas, según Art. 24, y 25 con alturas máximas de 6,5 metros al alero y 9,00 metros al punto exterior más alto de la cumbre.
 - Sótanos: Se admiten según Art. 26. Solo para dependencias auxiliares.
 - Semisótanos: No se admiten.
 - Alturas libres: Según Art. 27.

- Cubiertas: Según Art. 28, 29 y 30.
- Entreplantas: No se admiten.
- Cuerpos volados: Según Art. 32.
- Edificios entre medianeras: Según Art. 33.
- Ocupación máxima del 70 %. En parcelas de superficie igual o inferior a 80 m² se podrá ocupar el 100% de la superficie del solar, sin perjuicio de los patios que se necesiten para cumplir las Condiciones Higiénico-Sanitarias. En parcelas de superficie comprendida entre 80 y 115 m² se permite ocupar hasta 80 m² sin perjuicio de los patios.
- Edificabilidad: 3 m²/m² sobre la parcela neta.
- Alineaciones: Según Art. 35
- Parcela mínima edificable: Según Art. 36.
- Fondo máximo edificable: Según Art. 37.
- Condiciones Higiénico-Sanitarias: Según Art. 38, 39, 40, 41, 42 , 43 y 44.
- Condiciones Estéticas: De acuerdo con Art. 45. Según tipos A, B y E del Art. 46, con la condición de aplicar el criterio A o B según se parezcan más a los edificios más inmediatos al que se pretende construir, para lo cual se aportarán fotos de los mismos. De acuerdo con Art. 47, 48, 49, 50, 51, 52 y 53.
- Otras condiciones: (Según Art. 127 del Reglamento de la LUCyL) Se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela entre el uso de espacio libre público y cualquier otro, a excepción del uso deportivo público al aire libre y de los usos no constructivos vinculados al ocio.

5.2.-ORDENANZA 2ª. RESIDENCIAL MIXTA.(R M)

ART. 55.-GENERALIDADES.

Corresponde esta Ordenanza a los sectores de suelo urbano no consolidado que así hayan quedado grafiados en los Planos de Ordenación.

El desarrollo de estos sectores de suelo urbano no consolidado y sin ordenación detallada se realizará mediante la redacción de los correspondientes Estudios de Detalle.

Se han establecido los siguientes sectores:

Sector	Superficie en m ²
Sector 1	4.808 m ²
Sector 2	7.209 m ²
Sector 3	1.514 m ²
Sector 4	2.573 m ²
Sector 5	2.551 m ²
Sector 6	2.352 m ²
Sector 7	3.055 m ²
Sector 8	7.090 m ²
TOTAL	31.152 m ²

Los sectores de suelo urbano no consolidado pueden ser discontinuos. (Art. 122 del Reglamento de la L.U.C.y L).

- La edificabilidad se expresará en metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector: para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación y los resultados se suman a la superficie edificable en el uso predominante. (Art. 103 del Reglamento de la L.U.C.y L).
- El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 % del permitido sobre rasante, salvo para el uso de aparcamiento e instalaciones (Art. 103 del Reglamento de la L.U.C.y L).
- Condiciones: (Según Art. 127 del Reglamento de la L.U.C.y L):
 - Se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela entre el uso de espacio libre público y cualquier otro, a excepción del uso deportivo público al aire libre y de los usos no constructivos vinculados al ocio.
 - La edificabilidad se expresa en estas Normas en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos, y también de forma volumétrica definiendo el sólido capaz mediante parámetros como altura máxima y mínima, fondo edificable, distancia a linderos, ocupación, etc. Si aplicando ambos índices se obtienen resultados diferentes, la edificabilidad a aplicar será la menor que resulte.

ART. 56.-CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

- ◆ Densidad máxima: (Según Art. 122 del Reglamento de la L.U.C.y L) La edificabilidad máxima en usos privados no puede superar los 5000 m² por Hectárea, excluyendo de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales.
- ◆ En los sectores con uso predominantemente residencial, el número máximo y mínimo de viviendas edificables debe situarse entre 30 y 20 viviendas por hectárea, excluyendo de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales.
- ◆ Para el cálculo de las densidades máximas y mínima de población, pueden considerarse como una sola vivienda dos de superficie útil inferior a 50 metros cuadrados, no pudiendo superar el número de éstas últimas el límite del 25% del total de viviendas resultantes en el sector.
- ◆ Se destinarán a espacios libres públicos 10 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles. (Según Art. 128 de Reglamento de la L.U.C.y L). Se cumplirán las condiciones de los apartados 2 y 3 de Art. 105 del Reglamento de la L.U.C.y L):
 2. La reserva debe cumplir las siguientes condiciones:
 - a) En todo caso debe garantizarse su adecuado soleamiento, y su índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50 por ciento.
 - b) En los sectores con uso predominante residencial, debe distribuirse en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales, con una superficie unitaria mínima de 500 metros cuadrados y de forma que pueda inscribirse en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. En su interior deben preverse áreas especiales reservadas para juego infantil, de

superficie no inferior a 200 metros cuadrados y equipadas adecuadamente para su función.

3. En los sectores de suelo urbano no consolidado puede admitirse de forma excepcional que las superficies reservadas para el sistema local de espacios libres públicos, cuando no satisfagan condiciones mínimas de funcionalidad y su superficie total sea inferior a 500 metros cuadrados, se destinen a incrementar las reservas para otras dotaciones urbanísticas públicas.

- ◆ Se destinarán a equipamientos 10 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector. Se cumplirán las condiciones de los apartados 2 y 3 del Art. 106 del Reglamento de la L.U.C.y L):

2. Al menos el 50 por ciento de la reserva para el sistema local de equipamientos debe destinarse a la construcción o rehabilitación de equipamientos de titularidad pública.

3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en los sectores de suelo urbano no consolidado cuyas especiales condiciones lo justifiquen, puede admitirse que las superficies reservadas para el sistema local de equipamiento:

a) Cuando no satisfagan condiciones mínimas de funcionalidad y capacidad, se destinen a incrementar las reservas para otras dotaciones urbanísticas públicas.

b) Cuando no puedan encontrar una ubicación independiente razonable, no se materialicen en suelo sino en superficie edificable o mediante compensación económica determinada según las reglas de valoración establecidas en la legislación del Estado.

- ◆ Reservar suelo para los servicios urbanos del sector.
- ◆ Reservar suelo para las vías públicas del sector, previendo al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector. (Art. 128 del Reglamento de la L.U.C.y L). La superficie neta de cada plaza será como mínimo de 2,25 x 4,5 m. Las plazas de aparcamiento pueden ubicarse sobre terrenos de titularidad pública o privada, respetando que al menos el 25 por ciento de las plazas deben ubicarse sobre terrenos de uso y dominio público. (Según Art. 104 del Reglamento de la L.U.C.y L).
- ◆ Determinación del aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento del sector por su superficie, conforme a las siguientes reglas. (Art. 107 del Reglamento de la L.U.C.y L):

1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado debe determinarse su aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento lucrativo total del sector entre la superficie total del sector, conforme a las siguientes reglas:

a) El aprovechamiento lucrativo total del sector debe obtenerse sumando todos los aprovechamientos lucrativos permitidos sobre el sector, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.

b) Los aprovechamientos lucrativos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles con los coeficientes establecidos conforme al artículo 102 del Reglamento de la L.U.C.y L. Para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso

compatible por su coeficiente de ponderación, y se suman los resultados para obtener el aprovechamiento lucrativo total del sector.

c) De la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, salvo las adquiridas por expropiación u otras formas onerosas. Cuando no sea posible determinar el carácter oneroso o gratuito de la adquisición, debe presumirse que se ha realizado por cesión gratuita.

2. El aprovechamiento medio de los sectores de suelo urbano no consolidado que carezcan de aprovechamiento lucrativo por estar íntegramente constituidos por sistemas generales, será el promedio de los que se hubieran fijado para los sectores con aprovechamiento lucrativo en la misma categoría de suelo.

- ◆ Las unidades de actuación deben respetar las reglas señaladas en el Art. 108 del Reglamento de la LUCyl, entendiendo las referencias a los sistemas generales como hechas a las dotaciones urbanísticas públicas:

1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado, los mismos pueden dividirse en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única unidad de actuación.

2. Las unidades de actuación deben delimitarse de forma que por sus dimensiones y demás características permitan la correcta ejecución de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos por parte de los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad, respetando las siguientes reglas:

a) En suelo urbano no consolidado las unidades de actuación pueden ser discontinuas.

b) Deben incluirse en cada unidad de actuación tanto las parcelas edificables que hayan de transformarse en solares, como todos los terrenos reservados para la ejecución de sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas necesarias para desarrollar la actuación, por lo que no pueden excluirse restos de parcelas, privadas o públicas, que queden inedificables, ni fragmentos de vial o zona verde de forma que dificulten la urbanización completa de cada dotación, o de cada fase de ella susceptible de ejecución autónoma.

c) El aprovechamiento lucrativo total de una unidad de actuación no puede diferir en más de un 25 por ciento del que resulte de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del sector.

- ◆ Plazos: Durante todo el tiempo de vigencia de estas Normas Urbanísticas.

ART. 57.-PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

La Ordenanza Residencial Mixta (RM) se rige también por los siguientes parámetros:

- Usos permitidos predominantes:
 - ✓ Vivienda unifamiliar según Art. 2.b) y c)
 - ✓ Vivienda colectiva según Art. 3.

- ✓ Se admiten también los usos de: Comercial. Oficinas. Deportivo. Ocio. Religioso. Docente. Público. Sanitario. Hotelero. Residencias. Parques. Viario.

Se prohíben los demás usos y en particular los locales “sin uso específico”, debiendo acreditar suficientemente el uso al que se destinen. La licencia ambiental será requisito previo a la urbanística.

- Volumen: Máximo dos plantas, según Art. 24, y 25 con alturas máximas de 6,5 metros al alero y 9,00 metros al punto exterior más alto de la cumbrera.
- Sótanos y semisótanos: Se admiten según Art. 26. El aprovechamiento no puede exceder del 20% del permitido sobre rasante, salvo para uso de instalaciones y aparcamiento. Dentro del referido 20% se admiten las condiciones del Art. 39
- Alturas libres: Según Art. 27.
- Cubiertas: Según Art. 28, 29 y 30.
- Entreplantas: No se admiten.
- Cuerpos volados: Según Art. 32.
- Edificios entre medianeras: Según Art. 33.
- Parcela mínima: 130 m²
- Ocupación máxima : 60 %.
- Edificabilidad: 2,0 m²/m² sobre la parcela neta.
- Alineaciones: Las que se definan en el Estudio de Detalle.
- Fondo máximo edificable: 12 metros en todas las plantas, pudiendo medirse desde la alineación exterior a espacio público o desde la alineación interior de patios o jardines privados.
- Condiciones Higiénico-Sanitarias: Según Art. 38, 39, 40, 41, 42, 43 y 44.
- Condiciones Estéticas: De acuerdo con Art. 45. Según tipos A, B y E del Art. 46. De acuerdo con Art. 47, 48, 49, 50, 51, 52 y 53.
- Otras condiciones: (Según Art. 127 del Reglamento) Se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela entre el uso de espacio libre público y cualquier otro, a excepción del uso deportivo público al aire libre y de los usos no constructivos vinculados al ocio.

5.3.-ORDENANZA 3ª. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA. (RU)

5.3.1.-GENERALIDADES.

ART. 58.-CORRESPONDENCIA.

Corresponde esta Ordenanza al sector de suelo urbano no consolidado, que así ha quedado grafiado en los Planos.

Es el Sector 9 con una superficie de 8.665 m².

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

- ◆ Densidad máxima: (Según Art. 122 del Reglamento de la L.U.C.y L) La edificabilidad máxima en usos privados no puede superar los 5000 m² por Hectárea, excluyendo de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales.

- ◆ El número máximo y mínimo de viviendas edificables debe situarse entre 30 y 20 viviendas por hectárea, excluyendo de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales.
- ◆ Para el cálculo de las densidades máximas y mínima de población, pueden considerarse como una sola vivienda dos de superficie útil inferior a 50 metros cuadrados, no pudiendo superar el número de éstas últimas el límite del 25% del total de viviendas resultantes en el sector.
- ◆ Se destinarán a espacios libres públicos 10 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles. (Según Art. 128 de Reglamento de la L.U.C.y L). Se cumplirán las condiciones de los apartados 2 y 3 de Art. 105 del Reglamento de la L.U.C.y L):
 - 2. La reserva debe cumplir las siguientes condiciones:
 - a) En todo caso debe garantizarse su adecuado soleamiento, y su índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50 por ciento.
 - b) Debe distribuirse en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales, con una superficie unitaria mínima de 500 metros cuadrados y de forma que pueda inscribirse en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. En su interior deben preverse áreas especiales reservadas para juego infantil, de superficie no inferior a 200 metros cuadrados y equipadas adecuadamente para su función.
- Se destinarán a equipamientos 10 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector.
- ◆ Reservar suelo para los servicios urbanos del sector.
- ◆ Reservar suelo para las vías públicas del sector, previendo al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector. (Art. 128 del Reglamento de la L.U.C.y L). La superficie neta de cada plaza será como mínimo de 2,25 x 4,5 m. Las plazas de aparcamiento pueden ubicarse sobre terrenos de titularidad pública o privada, respetando que al menos el 25 por ciento de las plazas deben ubicarse sobre terrenos de uso y dominio público. (Según Art. 104 del Reglamento de la L.U.C.y L).
- ◆ Determinación del aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento del sector por su superficie, conforme a las reglas del Art. 107 del Reglamento de la L.U.C.y L).
- ◆ Plazos: Durante todo el tiempo de vigencia de estas Normas Urbanísticas.

ART. 59.-PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

La Ordenanza Residencial Unifamiliar Aislada (R.U.) se rige por los siguientes parámetros:

- Usos permitidos:
 - Predominantes:
 - ✓ Vivienda unifamiliar aislada, según Art. 2.a).
 - Permitidos:
 - ✓ Vivienda unifamiliar pareada según Art. 2.b).
 - ✓ Oficinas cuando formen parte de una vivienda unifamiliar. Deportivo cuando sea para uso exclusivo de la correspondiente vivienda unifamiliar, no autorizándose la colocación de frontones en las parcelas.

Docente cuando la actividad se desarrolle en una dependencia de la vivienda unifamiliar. Sanitario según el Art. 14 y solamente cuando la actividad se desarrolle en una dependencia de la vivienda unifamiliar. Invernadero según Art. 21 y siempre que exista en la parcela la correspondiente vivienda unifamiliar, a efectos de contabilización de superficies, la superficie a estimar será el 50% de su superficie real en planta, siendo la superficie así estimada la que se tendrá en cuenta a efectos de ocupación máxima permitida y demás; el mismo criterio se aplicará a las piscinas cubiertas, que solo podrán realizarse con estructura ligera y cerramientos totalmente translúcidos o transparentes.

-Usos prohibidos: Todos los demás.

- Volumen: Máximo dos plantas, según Art. 24, y 25 con alturas máximas de 6,5 metros al alero y 9,00 metros al punto exterior más alto de la cumbre.
- Sótanos y semisótanos: Se admiten según Art. 26. Podrán ocupar toda la planta de la vivienda unifamiliar, no obstante, el aprovechamiento de los mismos no puede exceder del 20% del permitido sobre rasante, salvo para uso de instalaciones y aparcamiento. Dentro del referido 20% se admiten las bodegas y merenderos, y se prohíben los dormitorios y cuartos de estar.
- Alturas libres: Según Art. 27.
- Cubiertas: Según Art. 28, 29 y 30.
- Entreplantas: No se admiten.
- Cuerpos volados: Según Art. 32.
- Parcela mínima: 300 m².
- Ocupación máxima: 70 % de la superficie neta de la parcela.
- Ocupación mínima: 20% de la superficie neta de la parcela.
- Edificabilidad: 0,7 m²/m² sobre la parcela neta.
- Separación a linderos: Mínima de 3,00 metros a cualquier lindero, contando también los vuelos cerrados, chimeneas, vuelos de balcones, porches, etc. Los vuelos de cubierta se podrán incluir dentro de los 3,00 metros, siempre que su saliente máximo no exceda de 0,5 metros.
- No se permite adosar viviendas ni sus dependencias en ningún caso.
- Condiciones Higiénico-Sanitarias: Según Art. 38, 39, 40, 41, 42, 43 y 44.
- Condiciones Estéticas: De acuerdo con Art. 45. Según tipos A, B y E del Art. 46. De acuerdo con Art. 47, 48, 49, 50, 51, 52 y 53.

5.4.-ORDENANZA 4ª. EDIFICACIÓN INDUSTRIAL Y AGROPECUARIA.(IA)

5.4.1.-GENERALIDADES.

ART. 60.-CORRESPONDENCIA.

Corresponde esta Ordenanza al sector de suelo urbano no consolidado, que así ha quedado grafiado en los Planos y en el que ha quedado establecida su ordenación detallada por haber considerado el Ayuntamiento habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Es el Sector 10 con una superficie de 13.192 m² .

ART. 61.-PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

La Ordenanza Edificación Industrial y Agropecuaria (IA) se rige por los siguientes parámetros:

- Usos:
 - Permitidos:
 - ✓ Naves de tipo: Industrial, Talleres, Garajes, Agrícolas y Almacenes con la obligatoriedad de especificar las materias a almacenar y quedando prohibidas las demás naves sin uso específico. En todos los casos, hasta que se instale una planta depuradora de aguas residuales en la localidad, quedan prohibidas las instalaciones de naves y usos que vayan a tener vertidos diferentes a los de los aseos de personas, lavaplatos, lavadoras de ropa o fregaderos de cocina.
 - ✓ Salas de fiestas, discotecas y discobares según el Art. 9.
 - ✓ La licencia ambiental es requisito previo a la urbanística según el apartado 3.3.2.7 de estas Normas.
 - Prohibidos: Los demás usos.
- Volumen: Una planta.
 - Altura máxima al alero: 6,20 metros
 - Altura máxima al exterior de la cumbre: 8,5 metros.
- Sótanos y semisótanos: Se admiten teniendo en cuenta que el aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20% del permitido sobre rasante, salvo para uso de instalaciones y aparcamiento. (Art. 103 del Reglamento de la LUCyL).
- Altura libre de Planta: Será la que resulte de la aplicación del volumen máximo permitido.
- Cubiertas: Las cubiertas de las naves serán necesariamente inclinadas a dos aguas o también a cuatro aguas, y las pendientes de los faldones estarán comprendidas entre el 20 y el 30 %
No se autorizan naves con cubiertas a un agua que dejen hastiales vistos.
Están prohibidas también las cubiertas curvas.
El Art.29 solo se aplicará de forma parcial, de forma que por encima de los faldones de cubierta se admiten chimeneas, antenas y pararrayos. En caso de ser necesarias instalaciones de elementos o artefactos que así lo requieran los procesos industriales y sus dimensiones sobresalieran por encima de la cubierta, deberá ser el Ayuntamiento quien conceda autorización o no, después de estudiar el caso concreto y requiriendo las oportunas modificaciones.
- Entreplantas: Se permiten para formar oficinas o almacenes y limitando su superficie máxima al 10% de la que tenga la nave.
- Cuerpos volados: Se admiten. En el caso de vuelos cerrados o abiertos la separación mínima a linderos se contará desde el exterior de dichos vuelos.
Los vuelos de cubierta podrán tener hasta 0,50 metros dentro de las distancias mínimas de separación a linderos.
- Parcela mínima: La existente en el sector, quedando prohibidas las segregaciones de parcelas de superficie inferior a 680 m².
Se permite la agregación de parcelas para formar otras de mayor superficie y de hasta 2000 m².
- Ocupación máxima: 50 % de la superficie neta de la parcela.

- Edificabilidad: $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de parcela neta.
- Separación a linderos: Mínima de 3,00 metros a los linderos laterales y de fondo, y de 5,0 metros a la calle de acceso.
- Tamaño de las naves: El tamaño máximo de las naves se limita a 20x30 m. Esta medida es para evitar la distorsión que un volumen de mayores dimensiones pudiera crear en la perspectiva y vistas generales del municipio. En el caso de que una industria requiera mayores dimensiones deberá realizar sus actividades en dos o más naves, separadas al menos 6,0 metros.
- Condiciones Estéticas: Según los apartados D y E del Art. 45. Según el Art. 47. Según Art. 50. Según Art. 53.
- Condiciones Higiénico-Sanitarias: La licencia ambiental es requisito previo a la urbanística según el apartado 3.3.2.7. de estas Normas.
Debido a las continuas transgresiones que se producen en la realización de proyectos de naves por técnicos no competentes, en diferentes ámbitos de la provincia de Soria, debe tenerse muy en cuenta por el Ayuntamiento la aplicación de la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación.

5.4.2.-APROVECHAMIENTO MEDIO. ESPACIOS LIBRES. EQUIPAMIENTO.

- La superficie total del Sector 10 asciende a 13.192 m².
- La superficie de viales, aparcamientos y espacios libres es de 2.402 m².
- La superficie de las parcelas edificables asciende a 10.790 m².
- Siendo la edificabilidad de $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de parcela neta, la edificabilidad total es de $10.790 \times 0,6 = 6.474,00 \text{ m}^2$.
- El coeficiente de ponderación de usos se estima en la unidad para cada uno de ellos.
- El $10\% \text{ S} / 6.474 = 647,4 \text{ m}^2$.
- La parcela destinada a equipamiento es de 685 m², superior a los 647,4 m² requeridos, se destinará a equipamientos de titularidad pública.
- Los aparcamientos a prevenir ascienden a $6.474,0/100 = 65$ aparcamientos. En el Sector se prevén 25 aparcamientos en la calle y otros 40 dentro de las parcelas.
- La superficie de Espacios Libres requeridos es de 647,4 m² de acuerdo con el Art. 128 del Reglamento de la L.U.C.y L). En el Sector se han previsto 872,0 m².
- Aprovechamiento medio: $6.474/10.790 = 0,6$

6.-SUELO RÚSTICO.

6.1.-DEFINICIÓN DE SUELO RÚSTICO.

De acuerdo con el Art.15 de la LUCyL y más concretamente con el Art 30 de su Reglamento:

El suelo rústico es el conjunto de terrenos que deben ser protegidos del proceso de urbanización. A tal efecto deben clasificarse como suelo rústico los terrenos que cumplan alguno de los siguientes criterios:

a) Criterio de protección singular: que los terrenos estén sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, establecido de acuerdo a la normativa urbanística o a la legislación sobre medio ambiente, aguas, montes, patrimonio cultural, obras públicas, infraestructuras, energía, transportes, comunicaciones, telecomunicaciones u otras normas que justifiquen la protección o establezcan limitaciones de aprovechamiento.

b) Criterio de valor intrínseco: que los terrenos presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos que justifiquen la necesidad de protegerlos o de establecer limitaciones a su aprovechamiento. A tal efecto debe tenerse particularmente en cuenta lo dispuesto en el artículo 17 (del Reglamento de la LUCyL), y deben entenderse como merecedores de protección los valores ambientales, ecológicos, geológicos, litológicos, paisajísticos, científicos, educativos, históricos, artísticos, arqueológicos, etnológicos, turísticos, recreativos, deportivos, agrícolas, ganaderos, forestales y de riqueza natural, así como las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, los paisajes resultado de procesos seculares de transformación humana del medio físico y las construcciones e instalaciones vinculadas a la utilización de los recursos naturales.

c) Criterio de recuperación de valores: que los terrenos, habiendo presentado en el pasado alguno de los valores citados en la letra anterior, deban protegerse para facilitar o promover su recuperación, o para evitar una mayor degradación.

d) Criterio de prevención de riesgos: que los terrenos estén amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas. A tal efecto debe tenerse especialmente en cuenta lo dispuesto en el artículo 18 (del Reglamento de la LUCyL).

e) Criterio de calidad de la urbanización: que los terrenos no reúnan condiciones que aseguren que la urbanización alcance un nivel mínimo de calidad. A tal efecto se entiende que los terrenos no reúnen dichas condiciones cuando:

1º. Presenten características topográficas, geológicas, geotécnicas o mecánicas que desaconsejen su urbanización, tales como propensión a los deslizamientos, pendientes fuertes, baja resistencia, expansividad de arcillas o existencia de depósitos o corrientes de aguas subterráneas cuya protección sea necesaria.

2º. Resulten peligrosos para la salud por haber sustentado usos industriales, extractivos, de producción de energía, de depósito o tratamiento de residuos u otros análogos.

3º. Su transformación altere el sistema de asentamientos mediante la formación de nuevos núcleos ajenos a la lógica histórica de ocupación humana del territorio.

4º. Su transformación comprometa el desarrollo urbano futuro o amenace la transición armónica entre el medio urbano y el medio natural.

6.2.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.

De acuerdo con el Art. 16 de la LUCyL , en el suelo rústico se podrían distinguir las siguientes categorías:

- Suelo rústico común.
- Suelo rústico de entorno urbano.
- Suelo rústico de asentamiento tradicional

- Suelo rústico con protección agropecuaria.
- Suelo rústico con protección de infraestructuras.
- Suelo rústico con protección cultural.
- Suelo rústico con protección natural.
- Suelo rústico con protección especial.

En la redacción de estas Normas Urbanísticas de Almajano solamente existen algunas de las citadas categorías.

6.2.1.-CONCURRENCIA DE CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO.

De acuerdo con el Art. 39 del Reglamento de la LUCyL:

Cuando un terreno, sea por sus propias características o aptitudes presentes o pasadas, o bien por aplicación de los criterios de la normativa urbanística o de la legislación sectorial, pueda ser incluido al mismo tiempo en varias categorías de suelo rústico, debe optarse entre:

- a) Incluirlo en la categoría de suelo rústico que otorgue una mayor protección.
- b) Incluirlo en varias categorías de suelo rústico, en cuyo caso sus respectivos regímenes deben aplicarse de forma complementaria; si se produce contradicción entre los mismos, deben prevalecer los regímenes establecidos para la protección de los valores naturales y culturales, y en último extremo aquél que otorgue una mayor protección.

6.2.2.-SUELO RÚSTICO COMÚN.

De acuerdo con el Art. 31 del Reglamento de la LUCyL:

Dentro del suelo rústico, deben incluirse en la categoría de suelo rústico común los terrenos que deban ser protegidos del proceso de urbanización pero no precisen ser incluidos en ninguna de las categorías señaladas en los artículos siguientes.

6.2.3.-SUELO RÚSTICO DE ENTORNO URBANO.

De acuerdo con el Art. 32 del Reglamento de la LUCyL:

Dentro del suelo rústico, pueden incluirse en la categoría de suelo rústico de entorno urbano los terrenos colindantes con los núcleos de población que se estime necesario proteger 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.

6.2.4.-SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL

De acuerdo con el Art. 33 del Reglamento de la LUCyL:

Dentro del suelo rústico, pueden incluirse en la categoría de suelo rústico de asentamiento tradicional los terrenos que se estime necesario proteger para preservar las formas tradicionales de ocupación humana del territorio que no se emplacen en suelo urbano, entendiendo incluidas las siguientes:

- a) Los elementos de arquitectura tradicional propios del suelo rústico, tales como aceñas, apriscos, batanes, bodegas, brañas, cabañas, casas de teito, casetas de era, de pozo y de viña, chozos, cortines, esquileos, fuentes, guardaviñas, hórreos, invernales, majadas, molinos, palomares, paneras, refugios, tenadas y otros análogos, tanto aislados como agrupados.
- b) Las alquerías y otros núcleos situados en el interior de dehesas, conjuntos monásticos desafectados y otras grandes explotaciones agropecuarias.
- c) Los núcleos vinculados al servicio de las cañadas reales y demás vías pecuarias.
- d) Las zonas en las que se constate la existencia histórica de poblamiento disperso.
- e) Los núcleos de población abandonados, deshabitados o sin población permanente.

6.2.5.-SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA.

De acuerdo con el Art. 34 del Reglamento de la LUCyL:

Dentro del suelo rústico, pueden incluirse en la categoría de suelo rústico con protección agropecuaria los terrenos que se estime necesario proteger:

- a) Por su interés, calidad, riqueza, tradición, singularidad u otras características agrícolas, ganaderas o forestales.
- b) Para no comprometer la funcionalidad y rentabilidad de las instalaciones de regadío y demás infraestructuras agrarias existentes o previstas en la planificación sectorial.

6.2.6.-SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

De acuerdo con el Art. 35 del Reglamento de la LUCyL:

Dentro del suelo rústico, deben incluirse en la categoría de suelo rústico con protección de infraestructuras:

- a) Los terrenos ya ocupados o afectados por obras públicas y otras infraestructuras de carácter ambiental, hidráulico, energético, de comunicaciones, de telecomunicaciones, de transportes o de cualquier otro tipo, siempre que no deban tener la consideración de dotaciones urbanísticas o que sean impropias de las zonas urbanas, así como sus zonas de afección, defensa, protección, servidumbre o denominación equivalente, cuando la legislación sectorial exija preservarlas de la urbanización.
- b) Los terrenos que conforme a lo previsto en los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento urbanístico y planeamiento sectorial vayan a ser ocupados o afectados por las obras públicas y otras infraestructuras citadas en la letra anterior, así como por sus zonas de afección, defensa, protección, servidumbre o denominación equivalente, cuando la legislación sectorial exija preservarlas de la urbanización.

6.2.7.-SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL.

De acuerdo con el Art. 36 del Reglamento de la LUCyL:

Dentro del suelo rústico, deben incluirse en la categoría de suelo rústico con protección cultural:

- a) Los terrenos ocupados por Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración, bienes arqueológicos y otros elementos catalogados por los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, así como sus entornos de protección.
- b) Los demás terrenos sometidos a algún régimen de protección especial conforme a la legislación de patrimonio cultural, así como sus entornos de protección, en su caso.
- c) Los demás terrenos que se estime necesario proteger:

- 1º. Por su contigüidad, cercanía o vinculación con los citados en las letras anteriores.
- 2º. Por cualesquiera otros valores culturales acreditados, presentes o pasados.

6.2.8.-SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL.

De acuerdo con el Art. 37 del Reglamento de la LUCyL:

Dentro del suelo rústico, deben incluirse en la categoría de suelo rústico con protección natural:

- a) Los terrenos definidos en la legislación de espacios naturales como zonas de reserva, zonas de uso limitado y zonas húmedas de interés especial.
- b) Los terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de los lagos, lagunas, zonas húmedas y embalses superficiales, así como las zonas de servidumbre de las riberas.
- c) Las vías pecuarias que no atraviesen suelo urbano o urbanizable.
- d) Los demás terrenos que se estime necesario proteger:
 - 1º. Para preservar o regenerar el suelo, la fauna, la flora o las masas forestales, o porque deban ser objeto de restauración ambiental.
 - 2º. Por cualesquiera otros valores naturales acreditados, presentes o pasados.

6.2.9.-SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL.

De acuerdo con el Art. 38 del Reglamento de la LUCyL:

Dentro del suelo rústico, deben incluirse en la categoría de suelo rústico con protección especial:

- a) Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 18.
- b) Los terrenos donde existan razones objetivas que desaconsejen su urbanización por los siguientes motivos u otros análogos:
 - 1º. Porque su urbanización sea contraria a las exigencias de la Defensa Nacional.
 - 2º. Porque presenten características topográficas, geológicas, geotécnicas o mecánicas que desaconsejen su urbanización, tales como propensión a los deslizamientos, pendientes fuertes, baja resistencia, expansividad de arcillas o existencia de depósitos o corrientes de aguas subterráneas cuya protección sea necesaria.
 - 3º. Porque hayan sustentado anteriormente usos industriales, extractivos, de producción de energía, de depósito o tratamiento de residuos u otros análogos.

6.3.-RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.

6.3.1.-RÉGIMEN GENERAL DE DEBERES EN SUELO RÚSTICO.

6.3.2.-DEBERES Y LIMITACIONES EN SUELO RÚSTICO.

De acuerdo con el Art. 51 del Reglamento de la LUCyL :

1. Los propietarios de suelo rústico deben cumplir:

a) Los deberes urbanísticos generales señalados en los artículos 14,15,16,17,18 y 19 del Reglamento que en resumen son: Deberes urbanísticos de los propietarios de bienes inmuebles. Deber de uso. Deber de dotación de servicios. Deber de adaptación al entorno. Deber de prevención de riesgos. Deber de conservación.

b) Los deberes señalados para todo el suelo rústico en los siguientes apartados.

c) Los deberes señalados para cada categoría de suelo rústico en los artículos 59 a 65 del Reglamento.

2. Este régimen del suelo rústico tiene carácter de régimen mínimo de protección, debiendo respetarse también las demás condiciones que impongan los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, o la legislación sectorial.

6.3.3.-PREVENCIÓN ACTIVA DE RIESGOS.

De acuerdo con el Art. 52 del Reglamento de la LUCyL :

Los propietarios de suelo rústico deben realizar o permitir realizar a la Administración pública competente los trabajos y obras de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

6.3.4.-PROHIBICIÓN DE PARCELACIONES URBANÍSTICAS.

De acuerdo con el Art. 53 del Reglamento de la LUCyL :

En suelo rústico se prohíben las parcelaciones urbanísticas, conforme se definen en la Disposición Adicional Primera del Reglamento, salvo cuando resulten de la aplicación de la legislación sectorial o de los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico. A tal efecto:

a) En ningún caso pueden efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de fincas rústicas en contra de lo dispuesto en la legislación sectorial.

b) La división, segregación o fraccionamiento de fincas rústicas no debe producir parcelas de extensión inferior a la parcela mínima fijada en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables, o en su defecto a la Unidad Mínima de Cultivo.

c) En los supuestos excepcionales en los que la legislación sectorial permite divisiones, segregaciones o fraccionamientos de fincas rústicas dando lugar a parcelas de extensión inferior a la Unidad Mínima de Cultivo, con finalidad constructiva, ésta queda subordinada al régimen establecido en la normativa urbanística para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no puede dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

Se entiende por Núcleo de Población: a la agrupación de construcciones bien identificable e individualizada en el territorio, que se caracterizan por su proximidad entre sí, por la consolidación de una malla urbana y por necesitar el mantenimiento adecuado de dotaciones urbanísticas comunes.

6.3.5.-PROTECCIÓN MÍNIMA DE LAS VÍAS PÚBLICAS.

De acuerdo con el Art. 54 del Reglamento de la LUCyL :

Sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación sectorial, y con la excepción de los elementos catalogados en el planeamiento urbanístico, en suelo

rústico todas las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la ampliación de las existentes, e igualmente los cierres y vallados de fincas con materiales opacos de altura superior a un metro y medio, deben situarse a una distancia no inferior a tres metros desde el límite exterior de las carreteras, caminos, cañadas y demás vías públicas. Cuando dicho límite no esté definido, deben situarse a una distancia mínima de cuatro metros desde el eje de las citadas vías.

6.3.6.-PROHIBICIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.

De acuerdo con el Art. 55 del Reglamento de la LUCyL :

En suelo rústico las Administraciones públicas no pueden ejecutar directamente ni financiar, subvencionar o auspiciar de ninguna forma obras de urbanización, salvo cuando se deriven de la estricta aplicación de la legislación sectorial o estén previstas en los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico aplicables.

6.4.-RÉGIMEN GENERAL DE DERECHOS EN SUELO RÚSTICO.

6.4.1.-DERECHOS ORDINARIOS EN SUELO RÚSTICO.

De acuerdo con el Art. 56 del Reglamento de la LUCyL:

Los propietarios de suelo rústico tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.

6.4.2.-DERECHOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO.

De acuerdo con el Art. 57 del Reglamento de la LUCyL:

Además de los derechos ordinarios establecidos en el artículo anterior, en suelo rústico pueden autorizarse los siguientes usos excepcionales, en las condiciones establecidas en los artículos 58 a 65 del Reglamento de la LUCyL para cada categoría de suelo, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos:

- a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- b) Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
 - 1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
 - 2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
 - 3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
 - 4º. El saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - 5º. La recogida y tratamiento de residuos.

6°. Las telecomunicaciones.

7°. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo 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, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

1°. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.

2°. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

6.4.3.-REGÍMENES DE AUTORIZACIÓN DE LOS USOS EXCEPCIONALES.

De acuerdo con el Art. 58 del Reglamento de la LUCyL:

1. Los usos excepcionales citados en el artículo anterior se adscriben, para cada una de las categorías de suelo rústico, a alguno de los siguientes regímenes:

a) Usos permitidos, que son los compatibles en todo caso con la protección otorgada a la categoría de suelo rústico de que se trate, y que por tanto no precisan una autorización de uso excepcional, sino tan sólo la obtención de licencia urbanística y de las autorizaciones que procedan conforme a la legislación sectorial.

b) Usos sujetos a autorización, que son aquéllos que deben obtener una autorización de uso excepcional previa a la licencia urbanística conforme al procedimiento de los artículos 306 a 308 del Reglamento de la LUCyL, mediante el cual deben evaluarse las circunstancias de interés público que justifiquen la autorización de uso excepcional, e imponerse las cautelas que procedan.

c) Usos prohibidos, que son los incompatibles en todo caso con la protección otorgada a la categoría de suelo rústico de que se trate, y que por tanto no pueden ser objeto de autorización de uso excepcional en suelo rústico ni obtener licencia urbanística.

2. La prohibición o denegación justificada de autorizaciones de usos excepcionales en suelo rústico no confiere derecho a los propietarios de los terrenos a ser indemnizados.

6.5.-RÉGIMEN DE CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO.

6.5.1.-RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO COMÚN.

De acuerdo con el Art. 59 del Reglamento de la LUCyL:

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

a) Son usos permitidos:

1°. Los citados en la letra a). del apartado 6.4.2.

2°. Los citados en la letra c) del apartado 6.4.2., cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

b) Son usos sujetos a autorización todos los demás citados en el apartado 6.4.2.

c) Son usos prohibidos todos los no citados en los apartados 6.4.1. y 6.4.2.

6.5.2.-RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO DE ENTORNO URBANO

De acuerdo con el Art. 60 del Reglamento de la LUCyL:

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 apartado 6.4.2., cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

b) Son usos sujetos a autorización:

1º. Los citados en las letras a), d) y f) del apartado 6.4.2.

2º. Los citados en la letra c) del apartado 6.4.2., cuando no estén previstos en la planificación sectorial ni en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

3º. Los citados en la letra g) del apartado 6.4.2., cuando no estén señalados como usos prohibidos en la letra siguiente.

c) Son usos prohibidos todos los no citados en los apartados 6.4.1 y 6.4.2. y además:

1º. Los citados en las letras b) y e) del apartado 6.4.2.

2º. Dentro de los citados en la letra g) del apartado 6.4.2., los usos industriales, comerciales y de almacenamiento.

6.5.3.-RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL.

De acuerdo con el Art. 61 del Reglamento de la LUCyL:

En suelo rústico de asentamiento tradicional los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico deben establecer el régimen de protección adecuado, señalando:

a) Como usos permitidos, los que sean característicos y tradicionales del asentamiento.

b) Como usos sujetos a autorización, los que guarden relación directa con las necesidades de la población permanente o estacional del asentamiento, incluidas las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

c) Como usos prohibidos, los incompatibles con la protección del asentamiento y en general todos los no citados en los apartados 6.4.1. y 6.4.2.

d) Las demás limitaciones, normas y criterios que procedan para asegurar la adaptación de las construcciones e instalaciones a las características particulares del asentamiento, así como para que sólo puedan realizarse divisiones o segregaciones de fincas respetando lo dispuesto en el apartado 6.3.4 y permitan conservar las características particulares del asentamiento.

6.5.4.-RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA.

De acuerdo con el Art. 62 del Reglamento de la LUCyL:

En suelo rústico con protección agropecuaria se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Son usos permitidos:

1º. Los citados en la letra a) del apartado 6.4.2.

2º. Los citados en la letra c) del apartado 6.4.2., cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

b) Son usos sujetos a autorización:

1º. Los citados en las letras d) y f) del apartado 6.4.2.

2º. Los citados en la letra c) del apartado 6.4.2., cuando no estén previstos en la planificación sectorial ni en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

3º. Los citados en la letra g) del apartado 6.4.2., cuando no estén señalados como usos prohibidos en la letra siguiente.

c) Son usos prohibidos todos los no citados en los apartados 6.4.1 y 6.4.2, y además:

1º. Los citados en las letras b) y e) del apartado 6.4.2.

2º. Dentro de los citados en la letra g) del apartado 6.4.2., los usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la producción agropecuaria del término municipal.

6.5.5.-RÉGIMEN DE SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

De acuerdo con el Art. 63 del Reglamento de la LUCyL:

1. En suelo rústico con protección de infraestructuras por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial que la desarrollen.

2. En el resto del suelo rústico con protección de infraestructuras se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Son usos permitidos los citados en la letra c) del apartado 6.4.2., cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

b) Son usos sujetos a autorización:

1º. Los citados en las letras a) y f) del apartado 6.4.2.

2º. Los citados en la letra c) del apartado 6.4.2., cuando no estén previstos en la planificación sectorial ni en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

3º. Los citados en la letra g) del apartado 6.4.2., cuando no estén señalados como usos prohibidos en la letra siguiente.

c) Son usos prohibidos todos los no citados en los apartados 6.4.1. y 6.4.2, y además:

1º. Los citados en las letras b), d) y e) del apartado 6.4.2.

2º. Dentro de los citados en la letra g) del apartado 6.4.2., los usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras.

6.5.6.-RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL Y DEL SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL.

De acuerdo con el Art. 64 del Reglamento de la LUCyL:

1. En suelo rústico con protección natural por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación de espacios naturales, vida silvestre, aguas, montes, vías pecuarias, medio ambiente en general u ordenación del territorio,

debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que la desarrollen.

2. En el resto del suelo rústico con protección natural y en el suelo rústico con protección cultural se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Son usos sujetos a autorización:

1º. Los citados en las letras a), c), d) y f) del apartado 6.4.2., salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.

2º. Los citados en la letra g) del apartado 6.4.2., cuando no estén señalados como usos prohibidos en la letra siguiente.

b) Son usos prohibidos todos los no citados en los apartados 6.4.1. y 6.4.2, y además:

1º. Los citados en las letras b) y e) del apartado 6.4.2.

2º. Dentro de los citados en la letra g) del apartado 6.4.2., los usos industriales, comerciales y de almacenamiento.

6.5.7.-RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL.

De acuerdo con el Art. 65 del Reglamento de la LUCyL:

1. En suelo rústico con protección especial por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial o de ordenación del territorio, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que la desarrollen.

2. En el resto del suelo rústico con protección especial se aplica 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 apartado 6.4.2.

b) Son usos prohibidos todos los no citados en los apartados 6.4.1 y 6.4.2, y además los citados en la letra e) del apartado 6.4.2.

6.6.-SUELO RÚSTICO EN ALMAJANO.

6.6.1.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO EN ALMAJANO.

En el suelo rústico de Almajano se distinguen las siguientes categorías:

- Suelo rústico común.
- Suelo rústico de entorno urbano.
- Suelo rústico con protección cultural.
- Suelo rústico con protección natural.

No obstante, se podrán habilitar, mediante los oportunos cauces, cualquiera de las categorías del apartado 6.2 si las circunstancias lo requieren en el futuro.

6.6.2.-USOS EN EL SUELO RÚSTICO DE ALMAJANO.

6.6.2.1.-EN SUELO RÚSTICO COMÚN.

Además de los usos derivados de los derechos ordinarios en suelo rústico citados en 6.4.1, en el suelo rústico común se aplican el siguiente régimen mínimo de protección (usos excepcionales):

- Usos permitidos:
 - a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- Usos sujetos a autorización:
 - a) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
 - 1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
 - 2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
 - 3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
 - 4º. El saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - 5º. La recogida y tratamiento de residuos.
 - 6º. Las telecomunicaciones.
 - 7º. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
 - b) Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
 - c) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
 - d) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.
 - e) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
 - f) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
 - 1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
 - 2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
- Usos prohibidos: Todos los demás diferentes de los citados en este apartado 6.6.2.1.

6.6.2.2.-EN SUELO RÚSTICO DE ENTORNO URBANO.

Además de los usos derivados de los derechos ordinarios en suelo rústico citados en 6.4.1., en el suelo rústico de entorno urbano, se aplica el siguiente régimen mínimo de protección: (usos excepcionales):

- Usos permitidos: ninguno.
- Usos sujetos a autorización:
 - a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
 - b) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

- c) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación
- d) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
 - 1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
 - 2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
 - 3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
 - 4º. El saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - 5º. La recogida y tratamiento de residuos.
 - 6º. Las telecomunicaciones.
 - 7º. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
- e) Otros usos, sean dotacionales, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
 - 1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
 - 2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
- Usos prohibidos: Todos los demás, es decir, actividades extractivas, canteras, extracciones de áridos o tierras y las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento, vivienda unifamiliar aislada que forme un nuevo núcleo de población, usos comerciales, industriales o de almacenamiento, etc, diferentes de los citados en este apartado 6.6.2.2.

6.6.2.3.-EN SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL Y/O CULTURAL.

Además de los usos derivados de los derechos ordinarios en suelo rústico, citados en 6.4.1., en el suelo rústico con protección natural y/o cultural, se aplica el siguiente régimen mínimo de protección (usos excepcionales):

1. En suelo rústico con protección natural por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación de espacios naturales, vida silvestre, aguas, montes, vías pecuarias, medio ambiente en general u ordenación del territorio, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que la desarrollen.
2. En el resto del suelo rústico con protección natural y en el suelo rústico con protección cultural se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:
 - Son usos sujetos a autorización:
 - a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
 - b) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
 - 1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
 - 2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
 - 3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.

4° El saneamiento y depuración de aguas residuales.

5° La recogida y tratamiento de residuos.

6° Las telecomunicaciones.

7° Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

c) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento

d) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación

Se autorizarán a), b),c) y d), salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.

e) Otros usos, sean dotacionales, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

1° Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.

2° Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

– Son usos prohibidos: Todos los demás, es decir: actividades extractivas, canteras, vivienda unifamiliar, usos comerciales, industriales o de almacenamiento, etc, diferentes de los citados en este apartado 6.6.2.3.

6.6.3.-ORDENANZAS DEL SUELO RÚSTICO.

ART. 62.-CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES.

Cuando de acuerdo con los usos (ordinarios, permitidos o sujetos a autorización) según la categoría de suelo del apartado 6.6.1. a la que correspondan, se puedan construir viviendas unifamiliares en suelo rústico, se cumplirán las estipulaciones del Art. 1 al Art. 53 inclusive, con los siguientes matices:

- La parcela mínima será de 6000 m².
- La superficie máxima edificable 300 m²., incluyendo en su caso, los sótanos y semisótanos.
- La ocupación máxima de la parcela neta, del 5% de la misma.
- La situación de la vivienda en la parcela será la que más convenga, respetando la separación mínima de 10 metros a caminos y de 5,0 metros a otros linderos y sin que sea necesario derribar especies arbóreas para su construcción.
- En cuanto a las condiciones estéticas, solo se admiten las variantes –A- ó –B- con –E- del Art. 45, siendo también obligatorios los demás Artículos.
- Los vallados deben sujetarse al Art. 53 (iguales condiciones que en suelo urbano) y se admiten también los de malla metálica hasta 2,00 metros de altura, cuando se trate de cerrar fincas grandes.

ART. 63.-CONSTRUCCIÓN DE NAVES.

Cuando de acuerdo con los usos (ordinarios, permitidos o sujetos a autorización) según la categoría de suelo del apartado 6.6.1. a la que correspondan, se pueden

construir naves en suelo rústico, se cumplirán las estipulaciones del Art. 1 al Art. 53 inclusive, con los siguientes matices:

- Altura : una planta.
- Altura máxima de alero: 6,20 metros.
- Altura al exterior de la cumbrera: 8,5 metros.
- Cubiertas: Las cubiertas de las naves serán, necesariamente inclinadas a dos aguas o también a cuatro aguas, y las pendientes de los faldones estarán comprendidas entre el 20 y el 30 %

No se autorizan naves con cubiertas a un agua que dejen hastiales vistos.

Están prohibidas también las cubiertas curvas.

El Art. 29 solo se aplicará de forma parcial, de forma que por encima de los faldones de cubierta se admiten chimeneas, antenas y pararrayos. En caso de ser necesarias instalaciones de elementos o artefactos que así lo requieran los procesos industriales y sus dimensiones sobresalieran por encima de la cubierta, deberá ser el Ayuntamiento quien conceda autorización o no, después de estudiar el caso concreto y requiriendo las oportunas modificaciones.

- Entreplantas: Se permiten para formar oficinas o almacenes y limitando su superficie máxima al 5 % de la que tenga la nave.
- Parcela mínima: la que corresponda a la unidad mínima de cultivo.
- Ocupación máxima: 10% de la superficie neta de la parcela.
- Separación a linderos: mínima de 10 metros a caminos y de 5,00 metros a linderos con otras fincas. En carreteras provinciales la distancia mínima será de 18 metros.
- Tamaño de las naves: El tamaño máximo de las naves se limita a 20x30 m. Esta medida es para evitar la distorsión que un volumen de mayores dimensiones pudiera crear en la perspectiva y vistas generales del término municipal. En el caso de que una industria requiera mayores dimensiones deberá realizar sus actividades en dos o más naves, separadas al menos 6,0 metros.
- Condiciones Estéticas: Según los apartados D y E del Art. 45. Según el Art. 47. Según Art. 50. Según Art. 53 (iguales condiciones que suelo urbano), admitiéndose también los de malla metálica.

ART. 64.-CONSTRUCCIÓN DE MERENDEROS, CASILLAS AGRÍCOLAS O PERRERAS.

Cuando de acuerdo con los usos (ordinarios, permitidos o sujetos a autorización) según la categoría de suelo del apartado 6.6.1. a la que correspondan, se puedan construir invernaderos, casillas agrícolas o perreras en suelo rústico, se cumplirán las estipulaciones de los Artículos 21, 22 y 23 respectivamente y con las siguientes matizaciones:

- Podrán ser compatibles las tres actividades en una misma parcela.
- La parcela mínima para poder colocar “invernaderos” será de 1000 m², pudiendo ocupar el invernadero hasta el 25% de la superficie.
- La parcela mínima para poder construir “casillas agrícolas” será de 1200 m², y separaciones mínimas a linderos de 3,00 metros.
- La parcela mínima para construir “perreras” será de 1500 m² y separaciones mínimas de 10 metros a cualquier lindero.

ART. 65.-CONSTRUCCIÓN DE OTROS TIPOS DE EDIFICIOS.

Cuando de acuerdo con los usos (ordinarios, permitidos o sujetos a autorización) según la categoría de suelo del apartado 6.6.1 a la que correspondan, se pueda construir cualquier tipo de edificio en suelo rústico que no se haya contemplado en los Artículos 62, 63 ó 64, su construcción se sujetará a las siguientes determinaciones:

- Cumplimiento de los Artículos 1 a 53 inclusive en lo que le afecte y además:
- Parcela mínima : 6000 m².
- Ocupación máxima: 5% de la parcela neta.
- Edificabilidad máxima: 0,1 m²/ m² de parcela neta y como máximo 600 m².
- En el caso de campings se prohíbe la instalación permanente de tiendas, roulots o casas con ruedas.
- Separación mínima de 10 metros a caminos y de 5,00 a otros linderos.
- En cuanto a las condiciones estéticas, solo se admiten las variantes de los tipos –A-ó –B- con –E- del Artículo 45, siendo también obligatorios los demás Artículos.
- Los vallados deben sujetarse al Artículo 52 (iguales condiciones que suelo urbano) y se admiten también los de malla metálica hasta 2,00 metros de altura, cuando se trate de cerrar fincas grandes.

6.6.4.-VÍAS PECUARIAS.

DESCRIPCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS.

1) CAÑADA REAL DE ARAGÓN.

Anchura legal: 75,22 metros.

Longitud aproximada: 3.200 metros en el término municipal de Almajano

Superficie aproximada: 24Ha 07a 04ca. (24 hectáreas 7 áreas 4 centiáreas)

Penetra por el término precedente del de Narros, a la izquierda y a unos doscientos metros aproximadamente de la carretera (ramal 1) de la Nacional de Medinaceli a Pamplona, hacia el Oeste, tomando por eje el camino de Narros a Soria. Cruza la Senda de San Esteban y el camino de Aldehuela, internándose entre Cerro Montero y la Asomadilla. Cruza la carretera de Almajano a la Aldehuela de Periañez, por la que discurre la Colada del mismo nombre y gira al Sur. Atraviesa Las Navalbas y la acequia del mismo paraje. Más tarde entre Bolicios y Sagüeros cruza la senda Navalbas, para llegar al Arroyo Coronilla. Pasando el cual cruza el Camino de Torretortajos y se dirige a la Atalaya, terminando su recorrido dentro de ese término en el mojón trifines de Renieblas y Aldehuela, prosiguiendo caballera sobre la línea jurisdiccional de ambos términos.

2) COLADA DEL CAMINO DE SORIA A CASTILFRÍO.

Anchura legal: 10 metros

Longitud aproximada: 2.000 metros.

Superficie aproximada: 2 Ha. (2 hectáreas)

Tiene su origen en lo que afecta a este término en el Alto de Los Guijares, llevando por eje en todo su recorrido el Camino de Castilfrío a Soria. Cruza el río

Moñigón y la Carretera Nacional de Medinaceli a Pamplona, dirigiéndose primero al Sur y luego al Suroeste, saliendo a la línea jurisdiccional del término de Renieblas por el sitio denominado Mojón Blanco.

3) COLADA DE SORIA A RENIEBLAS Y ALMAJANO.

Anchura legal: 10 metros.

Longitud aproximada: 1,400 metros.

Superficie aproximada: 1 Ha 40 a. (1 hectárea 40 áreas).

Penetra en este término procedente del de Renieblas llevando por eje la carretera de Soria a Magaña, atravesando el paraje La Vega y llegando al núcleo urbano de Almajano donde finaliza.

4) COLADA DE ALDEHUELA DE PERIAÑEZ A ALMAJANO.

Anchura legal: 8,35 metros

Longitud aproximada: 1.800 metros.

Superficie aproximada: 1 Ha 50 a 30 ca (1 hectárea 50 áreas 30 centiáreas).

Dirección general: Norte.

Penetra en este término por Mojón Pardo, procedente del de Aldehuela de Periañez, llevando por eje en todo su recorrido la Carretera de Almajano a Aldehuela. Cruza la Cañada Real de Aragón por la Asomadilla y el Camino de Narros, llegando al núcleo urbano donde finaliza su recorrido, por el Cementerio y la Ermita de la Soledad.

5) COLADA DE ALMAJANO A CIRUJALES.

Anchura legal: 10 metros.

Longitud aproximada: 800 metros.

Superficie aproximada: 0 Ha 80 a.

Tiene su origen en el núcleo urbano de Almajano, llevando por eje la carretera de Soria a Magaña, dirigiéndose a la línea jurisdiccional de Cirujales por cuyo término se interna pasado el paraje Pedro Rey.

ART. 66.-PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS.

Las Vías Pecuarias que discurren por el término municipal de Almajano y que se han descrito en el apartado 6.6.4. se clasifican en estas Normas como “Suelo Rústico con Protección Natural”.

Se acompaña al final de estas Normas copia del Plano firmado por el Perito Agrícola del Estado en fecha 22 de Marzo de 1967 (B.O.E. 1 -11- 1967), a escala 1:25000 , en el que se reflejan dichas vías, gozando con el régimen de protección descrito en el apartado 6.5.6. de estas Normas.

Almajano, Mayo de 2006
El Arquitecto-Redactor

Fdo.: José Ángel Juarranz Arjona.

