

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALDEALSEÑOR (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.-Gentilicio y Toponimia.

1.1.3.6.-Historia

1.1.3.7.-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. Tipología tradicional.

1.1.5.3.-Datos Censales sobre viviendas.

1.1.5.4.-Información Catastral.

1.1.5.5.-Edificaciones históricas y de interés arquitectónico.

1.1.5.6.-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 Aldealseñor.

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. Oficinas
 - Art. 5.-Uso garajes.
 - 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.-Patios.
- 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 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.
 - 5.3.2.-Superficies.
- 5.4.-ORDENANZA 4ª. PARQUES Y DOTACIONAL
 - 5.4.1.-Generalidades.
 - Art. 60.-Correspondencia.
 - Art. 61.-Parámetros urbanísticos.
- 5.5.-ORDENANZA 5ª. FINCA PROTEGIDA.
 - Art. 62.-Correspondencia.
 - Art. 63.-Parámetros urbanísticos.

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 ALDEALSEÑOR.

- 6.6.1.-Clasificación del suelo rústico de Aldealseñor.
- 6.6.2.-Usos en el suelo rústico de Aldealseñor.
 - 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.
 - 6.6.2.4.-En suelo rústico con protección especial.
- 6.6.3.-Ordenanzas del suelo rústico.
 - Art. 64.-Construcción de viviendas unifamiliares.
 - Art. 65.-Construcción de naves.
 - Art. 66.-Construcción de merenderos, casillas agrícolas o perreras.
 - Art. 67.-Construcción otros tipos de edificios.
- 6.6.4.-Vías Pecuarias.
 - Art. 68.-Protección de Vías Pecuarias.

ANEXO I.-CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES - FICHAS

7.-INDICE DE PLANOS DE LAS NORMAS.

7.1.-Planos de Información.

Plano nº1A.-TERMINO MUNICIPAL.(Según Cartografía de la Excma. Diputación P. de Soria).

Plano nº 1B.-TÉRMINO MUNICIPAL. (Según Cartografía del Instituto Geográfico Nacional).

Plano nº 2.-MUNICIPIO ACTUAL. EDIFICIOS Y ALTURAS.

Plano nº 3.-CATASTRO DE URBANA.

Plano nº 4A.-CATASTRO DE RÚSTICA. GENERAL.

Plano nº 4B.-CATASTRO DE RÚSTICA. DETALLE.

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 nº9B.-SUELO URBANO Y SUELO RÚSTICO DE ENTORNO URBANO

Plano nº 10.-DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO.
ALINEACIONES.

Plano nº 11A.-ORDENANZAS.

Plano nº 12.- ABASTECIMIENTO. SANEAMIENTO. PAVIMENTACIÓN.
ALUMBRADO.

Plano nº 13.-SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL.
VÍAS PECUARIAS.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALDEALSEÑOR (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 Aldeaseñor. El Arquitecto autor de las mismas es D. José Ángel Juarranz Arjona, con NIF 70.158.198 X y con residencia en Soria.

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) y modificaciones posteriores hasta el día de la fecha.

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 Aldeaseñor no dispone de ninguna normativa urbanística específica, siendo de aplicación hasta ahora las Normas Subsidiarias Provinciales de Soria.

1.1.2.-CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.

1.1.2.1.-SITUACIÓN.

Aldeaseñor 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, en la denominada “Tierra de Soria” y a unos 19 Km de distancia de la capital de la provincia.

El acceso es a través de la carretera provincial SO-P 1001 (antes SO-V 6101) hasta Almajano y luego por la SO-P 1106. La carretera provincial SO-P 1001 enlaza con la carretera N-122 en la circunvalación de la ciudad de Soria.

La posición geográfica del municipio está definida por:

- Longitud : 2° 19' 06" al Oeste.
- Latitud : 41° 52' 45" al Norte.
- Altura : 1.085 m.

1.1.2.2.-EXTENSIÓN.

El término municipal de Aldeaseñor se extiende sobre una superficie de 9,356 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 Aldeaseñor limita con:

- Norte: Término municipal de Ausejo de la Sierra, Aldealices de la Sierra y Carrascosa de la Sierra.
- Este: Término municipal de Carrascosa de la Sierra y La Losilla.
- Sur: Término municipal de Cirujales del Río y La Losilla.
- Oeste: Término municipal de Ausejo de la Sierra, Los Villares de Soria (en un solo punto, el Alto del Mirón) y Cirujales del Río.

1.1.2.4.-OROGRAFÍA.

La altitud media del término municipal la podemos cifrar en 1.110 metros aproximadamente. Los puntos más altos del término municipal son:

- En el Sur: El Contadero, que alcanza los 1.206 metros.
- En el Este: El Paraje de Valdela Fuentes con 1260 metros, que es la altura máxima del término municipal.
- En el Oeste: el Alto del Mirón con 1.148 m.

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, Aldealseñor 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-Aldealseñor.

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 Aldealseñor las principales unidades de suelo son: Cambisoles y Rendsinas.

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 Aldealseñor 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 Carrascosa (también denominado río Molino), en verano con poco caudal, más próximo al pueblo que el Merdancho, y que desemboca en éste dentro del propio término municipal de Aldealseñor.
- Pequeños arroyos y barrancos que llevan sus aguas al Merdancho. Destacamos entre otros: Arroyo de la Fuente de la Peña, Arroyo de Gimenesanz, Arroyo Castellanos, Arroyo de Valdefuente.
- 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: Las Pozas con producción de 25.000 litros al día, se encuentra en el Paraje de La Pedrera y suministra al depósito allí situado.
Fuente Lugar, con depósito de sillería, con pilón corrido y lavadero.
Fuente de los Estudiantes junto al Molino, en la orilla del río Merdancho.
Fuente de la Cuesta.
Fuente del Cazuelo.
 - Manantiales: Los Aguachares con una producción de 125.000 litros al día, que suministra agua al depósito situado en el Barrio de Arriba.

1.1.2.7.-CLIMA.

Aldealseñor 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 Aldealseñor en línea recta es de 18 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.

Las alturas del terreno oscilan entre la mínima de 1070 m. y la más alta 1260 metros en el Paraje de Valdela Fuentes , al Este.

En general el término municipal carece de arbolado, excepto en las riberas de los ríos Carrascosa y Merdancho donde hay chopos y algún sauce.

No hay montes de utilidad pública.

1.1.3.-CARACTERÍSTICAS HUMANAS

1.1.3.1.-EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN.

Población de Hecho desde 1900 (Según INE):

Año	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991
Habitantes	256	248	183	218	237	241	184	108	72	32

Población de Derecho desde 1986 hasta 1995:

Año	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Varones	32	31	31	31	31	31	30	30	29	30
Mujeres	28	28	26	26	28	26	26	25	24	23
Total	60	59	57	57	59	57	56	55	53	53

La evolución en los últimos ocho años ha sido:

Año	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Varones	29	--	30	30	31	30	28	28
Mujeres	20	--	19	19	20	19	18	16
Total	49	--	49	49	51	49	46	44

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 Aldealseñor es la siguiente:

	Ambos sexos	Varones	Mujeres
Total	44	28	16
De 0-04 años	0	0	0
De 05-09 años	0	0	0
De 10 -14 años	0	0	0
De 15 – 19 años	0	0	0
De 20 – 24 años	0	0	0
De 25- 29 años	0	0	0
De 30 – 34 años	1	0	1
De 35- 39 años	3	2	1
De 40 – 44 años	4	3	1
De 45 – 49 años	5	5	0
De 50 – 54 años	4	3	1
De 55 – 59 años	1	1	0
De 60 – 64 años	1	0	1
De 65 – 69 años	6	2	4
De 70 – 74 años	5	2	3
De 75 – 79 años	10	7	3
De 80 – 84 años	1	1	0
De 85 y más años	3	2	1

Para que esta información se pueda ver de una forma más clara y según la revisión del Padrón Municipal de 2003, la distribución por sexo y edad (ahora grandes grupos) es la siguiente:

	Total	Menores de 16 años	De 16 a 64 años	De 65 y más años
Ambos sexos	44	0	19	25
Varones	28	0	14	14
Mujeres	16	0	5	11

Según el Censo de 2001, la población vinculada total en Aldealseñor es de 77 personas. La población residente es de 47 personas lo que supone el 61% y la población vinculada no residente es de 30 personas, dando una tasa vinculante de 163,83%. La población vinculante no residente son aquellas personas censables que trabajan,

estudian o pasan periodos de vacaciones, fines de semana, etc., en este ámbito geográfico estudiado (Aldealseñor) pero que no tienen aquí su residencia habitual.

1.1.3.3.-CARACTERISTICAS DE LA POBLACIÓN

Ante estos datos, hay que destacar:

- Disminución de la población a partir de 1950.
- El envejecimiento de la población (el 56,82 % es mayor de 65 años).
- No aparecen habitantes censados menores de 16 años (la persona de menor edad está comprendida entre 30 y 34 años).
- En la franja de edad de 16 a 64 años el número de varones casi triplica (2,8) al de mujeres.

El 100,00 % de los habitantes censados posee nacionalidad española.

El tema de la despoblación queda reflejado en el documental “El Cielo gira” rodado en Aldealseñor y cuya directora es Mercedes Álvarez, nacida en la localidad.

1.1.3.4.-LOCALIZACIÓN DE LA POBLACIÓN. VIVIENDA TIPO.

La población de Aldealseñor se asienta en el núcleo urbano, en viviendas unifamiliares formando manzanas de varias viviendas adosadas y también en alguna vivienda unifamiliar aislada. Dentro de la población hay dos barrios bien diferenciados: el que se desarrolla en torno de la Iglesia y el denominado Barrio de Arriba situado más cerca del Palacio.

Generalmente las viviendas son en propiedad.

La densidad de población es de 4,7 habitantes/Km², que es inferior a la media provincial de 11 habitantes/km².

1.1.3.5.-GENTILICIO Y TOPONIMIA

El gentilicio de los habitantes de Aldealseñor es aldeanos.

El topónimo Aldealseñor, según Carracedo Arroyo, se ha formado por composición de dos sustantivos: Aldea de procedencia árabe y el término regido “señor” indica la jurisdicción a la que este lugar perteneció.”Señor” del latín SENIORE “más viejo” fue empleado como tratamiento de respeto a todo superior y, a principios de la Edad Media, se hizo sinónimo de DOMINUS “dueño”. La cita de Loperráez Corvalán confirma la jurisdicción de este lugar de Soria:”En el lugar de la Aldea del Señor tienen los Ríos y Salcedos de Soria, cuya línea siguen los Condes de Gómara, su casa solar con una buena torre, en donde se ven los escudos de sus armas.”

1.1.3.6.-HISTORIA.

La ocupación del lugar debe ser antigua pues en sus proximidades, en el paraje conocido como “Los Guijares” se han encontrado abundantes restos cerámicos de época romana. Este paraje se encuentra a un kilómetro al norte de Aldealseñor, a la izquierda de la carretera de Aldealseñor a Aldealices, en una zona llana atravesada por el río Merdancho, que corre a pocos metros del yacimiento. En la actualidad la zona se dedica a la agricultura cerealista. Los principales materiales arqueológicos encontrados son

tejas curvas, planas y ladrillos, también cerámica sigillata y común romana, de las que se ha recogido un lote de fragmentos. Destaca entre este material una pequeña ara de piedra arenisca, de unos 22 cm de altura por 8 de anchura y otro tanto de espesor, con una inscripción.

En el conjunto de piezas de cerámica sigillata se aprecian dos calidades de barnices: por un lado, barnices rojos claros o rojos oscuros con más o menos brillo, pero compactos y adherentes, por otro lado, barnices anaranjados de mala calidad.

De forma resumida se puede decir, que Los Guijares es un asentamiento rural romano, tal vez una villa rústica, dedicada al aprovechamiento agropecuario, y sobre todo agrícola. Los materiales encontrados parecen confirmar la ocupación del mismo a lo largo de toda la etapa imperial. La forma de algunas piezas y la calidad del barniz que las cubre parece situar los inicios del asentamiento en la segunda mitad del siglo I d. de C. Otras formas tardías indican que durante el Bajo Imperio se mantuvo el doblamiento llegando incluso hasta el siglo V d. de C.

También han aparecido restos cerámicos en el yacimiento de Los Castellares, entre los términos de Aldealseñor y Aldealices. Es un yacimiento de la época Romano Altoimperial.

No hay muchos datos referidos a la Edad Media. En el censo de Alfonso X El Sabio, en 1270, aparece citado Aldea del Señor con 16 vecinos, y como uno de los lugares de la Comunidad de Villa y Tierra de Soria que diezmaba a la collación o parroquia de San Gil. El instrumento jurídico que organizaba la vida comunitaria de las aldeas era el Fuero de Soria, que comenzó a tener vigencia en pleno reinado de Alfonso X El Sabio, en la segunda mitad del siglo XIII.

López de Salcedo, cuya familia era dueña de la Casa Fuerte, escribió una crónica en la que explicaba el origen e historia de la torre. Dice que en 1350, en tiempo del rey Don Pedro de Castilla, Fernando Morales, un caballero del linaje de Morales negros, recibió entre otros la casa fuerte de una aldea llamada Aldea del Señor que tenía una torre que servía de defensa en toda aquella tierra contra las entradas de navarros y aragoneses en Castilla.

Con el paso del tiempo, la Comunidad de Villa y Tierra de Soria pasó a denominarse Universidad de la Tierra de Soria. Dicha institución gobernaba y administraba las aldeas de la comunidad y a la vez coordinaba las relaciones con la ciudad de Soria y con la propia corona. La Universidad de la Tierra de Soria estaba estructurada en Sexmos, que eran distritos rurales intermedios entre las aldeas y la Junta de la Tierra de Soria. Las 150 aldeas de la Universidad de la Tierra de Soria se agrupaban en cinco Sexmos. Aldealseñor perteneció al Sexmo de San Juan, que incluía los más importantes lugares de verano en los que pastaban los grandes rebaños de ovejas trashumantes, que constituían la base de la primera acumulación de capital del territorio.

Aldealseñor, a lo largo de los siglos XV, XVI y XVII fue cuando alcanzó su máxima prosperidad gracias a la Mesta.

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

“ALDEA EL SEÑOR: l. con ayunt. de la prov. Y part. jud. De Soria (3 y ½ leg), aud. Terr. y c. g. de Búrgos (30), dióc. de Osma (12): SIT. en un llano donde le bañan todos los vientos, disfruta de una atmósfera pura y despejada, y su CLIMA es muy sano.

Reune 50 CASAS de regular fabricación, entre ellas la consistorial , y un palacio del señor conde de Górmaz, cuyo edificio si bien es muy sólido y de bastante capacidad, no contiene cosa alguna notable, y junto a él hay una huerta cerrada con tapias. La igl. Parr. está dedicada a Ntra. Sra. De las Blancas, servida por un cura párroco que nombra el de Cirujales de cuya igl. es aneja: la ermita de San José contigua al palacio, es de propiedad del mencionado señor conde, se halla muy arruinada, y no se celebra en ella, sino alguna misa votiva por devoción particular de los fieles. Su TÉRM. Confina por el N. con los de Aldealices y Carrascosa; por el E. con el de Losilla; por el S. con el de Cirujales y por el O. con los de Pinilla de Cardedueñas, y Villares, en el que brotan muchas fuentes de que se surten los vec., y se cruzan algunos arroyos en cuyas márg. se hallan plantados muchos álamos y sauces. El TERRENO es bastante fértil en la parte de la vega que se riega con el agua de dichas fuentes y arroyos, y por abundar de tierra quebrada hay bastante escasez de pastos: PROD.: trigo, centeno, cebada, avena, guisantes, garbanzos, hortaliza y algunas frutas; se cría bastante ganado caballar, vacuno, de cerda, lanar, churro y merino: POBL.: 62 vec., 248 hab.: CAP. IMP.:53.671 rs. ó mrs. vn.”

Entendemos que el mencionado señor conde de Gormaz será el señor conde de Gómara.

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 aparece de Aldealseñor es la siguiente:

“Aldea el señor (Aldealseñor). del partido judicial, audiencia y obispado que la Capital misma, con la que se comunica por Aldealseñor, Renieblas y Velilla, recorriendo un trayecto de tres y media leguas, se asienta en una llanura y disfruta atmósfera despejada y clima sano. Sus producciones farináceas no dejan de ser relativamente importantes, corriendo con ellas parejas las pecuárias. El término limita por N. con Aldealices y Carrascosa, Por E. con la Losilla, con el de Cirujales por S. y por O. con los de Pinilla de Caradueña y Villares. Diferentes manantiales y arroyos que le cruzan en todas direcciones discurriendo por extensa vega vallados por frondosos álamos y sauces, le prestan cierto carácter poético que envidian otros pueblos de mayor importancia.

La dotación de su escuela consiste en 500 pesetas anuales, casa y retribuciones, y el número de habitantes de unos 400.”

1.1.3.6.-FIESTAS.

- Fiestas:

- La Virgen y San Roque el 15 y 16 de Agosto.

- San Mateo, el 21 de Septiembre. Al acabar la misa el Ayuntamiento invita a un aperitivo a todo el vecindario.

- El día del Corpus Christi el Ayuntamiento también invita a un aperitivo al vecindario.

- Tradiciones perdidas:

- El día de San Antón, el 17 de Enero se bendecía a los animales y se daba la vuelta a la Iglesia. Muy antiguamente se hacían carreras de yeguas y mulas.

- El día 2 y 3 de de Febrero: las Candelas y San Blas. Se encendían iluminarias. Para ello, unos días antes de San Blas, los mozos iban a la Dehesa a cortar espinos y a hacer los haces. Las mozas eran las encargadas

de transportar esos haces hasta el lugar donde se hacía la hoguera. La hoguera servía para elaborar cisco, éste se vendía y con el dinero obtenido, se hacía una merienda.

- En Cuaresma y durante unos días, generalmente los domingos, las mujeres llamadas “cristeras” pedían por las casas la caridad, normalmente recogían huevos y dinero, con ello se pagaba la luz del Santísimo durante todo el año. Mientras las “cristeras” solicitaban la caridad, ellas cantaban delante de las puertas de las casas en las que pedían.
- Jueves Lardero: Los niños pedían la gallofa por las casas, recogiendo huevos, chorizo etc., se hacía una merienda.
- La pingada del Mayo
- En las bodas se cantaban albas.

1.1.4.-CARACTERÍSTICAS ECONÓMICAS

1.1.4.1.-ESTRUCTURA ECONÓMICA.

En general, la población vive de la agricultura, algo de ganadería y una industria de elaboración de embutidos. Está en rehabilitación el Palacio de los Salcedo para destinarse a hostelería.

1.1.4.2.-AGRICULTURA.

Aldealseñor pertenece a la comarca 05: Campo de Gómara, según el M.A.P.A.

El Ministerio de Agricultura, en el B.O.E, de 13 de Junio de 1986, incluye a Aldealseñor como “zona de montaña”.

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:

- Superficie total de las explotaciones (Ha):

Total	Tierras labradas	Tierras para pastos permanentes	Espacios arbóreos forestales	Otras tierras no forestales
1.080 Ha	828	179	8	66

- Aprovechamiento de las tierras labradas (Ha)

	Herbáceos	Frutales	Olivar	Viñedo	Otras tierras labradas
Aldealseñor	828 Ha	0	0	0	0

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

	Aldealseñor
Todos los Regímenes	1.080 Ha
Propiedad	526 Ha
Arrendamiento	491 Ha
Aparcería	20
En otros regímenes	43

Según la Consejería de Agricultura, en el año 2003, la distribución general de los cultivos herbáceos de Aldealseñor son: (en Hectáreas)

	Secano	Regadío
Trigo	189 ha	---
Cebada	151 ha	---
Veza	2 ha	---
Patata	0	---
Girasol	88 ha	---
Esparceta	2 ha	---

1.1.4.3.-GANADERÍA.

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

- Número de explotaciones ganaderas: 1.
- Ovejas: 350 cabezas.

1.1.4.4.-EXPLOTACIONES FORESTALES.

El Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Territorial de Soria de la Junta de Castilla y León informa que no se encuentran montes de utilidad pública en el término municipal de Aldealseñor.

No existe ninguna explotación forestal en el municipio.

1.1.4.5.-RECURSOS NATURALES.

En el término municipal hay caza menor con liebres, conejos, perdices y codornices.

Hay un coto privado de caza para la Sociedad de Cazadores de Aldealseñor.

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

1.1.4.6.-INDUSTRIAS.

Hay una industria de chacinería denominada “Embutidos Usanza”, es una empresa familiar constituida en 1994, que se dedica a la elaboración de productos a la “antigua usanza” con carnes escogidas de primera calidad y esmerada elaboración.

Entre los productos destacan: los embutidos, adobados, jamones y embutidos frescos. La fábrica está ubicada en calle del Frontón s/n, cerca de la Iglesia.

Actualmente está en rehabilitación el Palacio fortaleza de Los Salcedo, que se destinará a fines hoteleros con una dotación de treinta habitaciones y servicios complementarios.

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 martes. El pan lo llevan dos o tres días por semana desde la panadería de Almajano.
- Bares: No hay bares con apertura continuada, circunstancialmente se utilizan dependencias del Ayuntamiento.
- Servicios hoteleros, pensiones o casas rurales: No existen actualmente. En rehabilitación el Palacio de Los Salcedo para fines hoteleros.
- Recreativos:
 - Salón de actos múltiples situado en la planta baja del Ayuntamiento.
- Deportivos:
 - Frontón junto a la Iglesia.
- Comunicaciones y transportes:
 - Teléfono: No existe teléfono público. Los teléfonos fijos de particulares son veinte.
 - “Internet Rural”: En el Ayuntamiento ha solicitado recientemente la implantación de este servicio 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 Aldealseñor. El buzón de correos está ubicado en el Ayuntamiento.
 - Autobús: A Soria los lunes, jueves y viernes. El servicio es prestado por Autobuses Recio de Almajano.
 - Taxi: No hay servicio de taxi en el pueblo.
- Entidades financieras: No existe implantación de oficinas fijas.
- Servicios administrativos:
 - Ayuntamiento con Secretaria-Interventora. El edificio fue rehabilitado en el año 1995.
 - Juzgado de Paz: con su correspondiente juez. La Secretaría del Juzgado de Paz está en Almarza.
 - Guardia Civil: El servicio es atendido por miembros de la Casa-Cuartel de la Guardia Civil de Almarza con guardias periódicas.
 - Cámara Agraria: denominada actualmente “Junta Agropecuaria Local” a la que pertenecen los agricultores en activo (unos seis integrantes).
 - Servicios médicos: Consultorio Local de Aldealseñor.
Dirección: Ayuntamiento.
Tipo de centro: Consultorios Locales de Atención Primaria Públicos.
Finalidad asistencia: Enfermería. Medicina General.
Titularidad: Ayuntamiento de Aldealseñor.

Dependencia funcional: Gerencia Regional de Salud.

El consultorio médico se encuentra en el edificio del Ayuntamiento. Está ubicado en la planta primera y se accede a él a través de una escalera exterior, de difícil acceso. La consulta médica se realiza los martes y viernes a las 13 horas. La asistencia de la enfermera se realiza también dos días por semana. Los servicios de urgencia se atienden en Soria.

- Farmacia: No hay farmacia en la localidad, siendo la más próxima la de Almajano.
- Biblioteca: No hay biblioteca pública y tampoco presta sus servicios el Bibliobús.
- Asistencia Social: Mediante el CEAS “SORIA RURAL” (Centro de Acción Social) de la Diputación.
- Religión:- Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de La Blanca (también denominada de San Mateo) con misa todos los domingos. Pertenece al Arciprestazgo de Tierras Altas (Diócesis de Osma-Soria)
 - Ermita de San José junto al Palacio, restaurada hace pocos años y rodeada de jardín, se dice misa los viernes.

- Enseñanza: No hay niños en edad escolar.
- Aldealseñor pertenece a la Mancomunidad de los 150 pueblos de Soria, a la comarca de Almarza.
- Aldealseñor 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:
 - Cementerio: Con acceso por el camino del lavadero y situado entre los dos barrios.
 - Bomberos: Se atiende el servicio desde Soria por la Diputación Provincial.
 - Lavadero público con abundante agua, aunque precisa de una rehabilitación adecuada, que en la actualidad está en proyecto.
 - Recogida de basuras (residuos sólidos urbanos): Por los servicios de la Diputación Provincial, dos días por semana.
 - Escombrera: para el vertido de materiales de derribo de las obras, está situada en el paraje Las Lomas.

1.1.4.8.-PRESUPUESTO MUNICIPAL.

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

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Ingresos	43.399,08	--	51.891,38	61.844,15	60.035,10	41.319,59	--	49.200,00
Gastos	43.399,08	--	51.891,38	61.844,15	60.035,10	41.319,59	--	49.200,00

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. Pequeñas calles que en general desembocan en placitas o en la plaza de la Iglesia.

Dentro de la población hay dos barrios bien diferenciados: el que se desarrolla en torno de la Iglesia y el denominado Barrio de Arriba situado más cerca del Palacio.

La localidad se asienta al norte de la carretera que comunica Cirujales con Carrascosa, con la excepción del pequeño Barrio de Arriba que es atravesado por esta carretera.

La totalidad de las viviendas son unifamiliares, agrupadas generalmente en manzanas y otras veces aisladas.

1.1.5.2.-EDIFICACIONES. TIPOLOGÍA TRADICIONAL.

La tipología propia de las viviendas de Aldealseñor es la que corresponde al “modelo serrano con corral delantero.”

Son edificios de dos plantas y desván, en los que la vivienda se dispone en la primera, el bajo se destinaba a cuadra y el grano se almacenaba en el desván bajo cubierta.

Son construcciones de muros de fábrica de mampostería, con cubierta de teja y de lajas de piedra, a veces las lajas se concentran sólo en los laterales y borde inferior de los faldones por ser los elementos más delicados de la cubrición. El corral delantero suele ser de pequeñas dimensiones, presenta habitualmente un muro bajo, normalmente abierto en la entrada, sin puerta carretera. Es muy característica la presencia del binomio chimenea-horno, situados casi siempre en línea de fachada del cuerpo de vivienda, orientada hacia el corral. El horno es semicircular con murete de mampostería. La chimenea obedece al tipo de chimenea de “muro”, en la que el muro se prolonga con una forma plana de perfil trapezoidal y se adosa a ella el cuerpo de la chimenea más bajo y protegido por la prolongación del muro, que se recubre de lajas de teja.

Suele alcanzar su naturaleza constructiva actual en los siglos XVII y XVIII.

La superficie de parcela suele estar comprendida entre 240-320 m² y la edificación principal ocupa entre el 40-70% de la parcela y suele ocupar dicha edificación entre 120-210 m². La altura del edificio oscila entre los 5 metros y los 6 y

medio metros. La longitud de fachada va desde los 8 a los 12 metros. El fondo de la edificación está comprendido entre los 10-18 metros.

Son construcciones que presentan una fachada principal hacia el corral.

La cubierta suele tener dos o tres vertientes.

El programa de la distribución de la edificación principal es el siguiente:

- Planta Baja: Portal y escalera. Cuadra y almacén. A veces cocina con horno en planta baja.
- Planta Primera: Vivienda: escalera y pasillo. Cocina con horno, salas y alcobas. Pequeño espacio de cámara o somero para secadero y almacén de grano.

En los edificios auxiliares podemos encontrar: pajar, cuadras, cortes, leñeras y portaladas para los carros.

El sistema portante de la estructura es con muros de fábrica de sillería y mampostería arenisca, junto con pies derechos y correas de madera en las crujeas interiores.

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

El sistema de cobertura es con teja doble árabe y con lajas pétreas.

Las divisiones interiores eran con entramado de madera o entablado.

En su origen, los paramentos eran de revestimiento de barro y cal en los muros. Los tabiques directamente encalados. Los pavimentos en la planta baja eran de tierra apisonada y lajas de piedra; en la cámara superior eran de tabla de madera. La carpintería consistía en tabla clavada en franjas verticales, sobre bastidor.

La composición de la fachada principal es de dos alturas con muro de mampostería. La fachada puede disponerse bajo faldón o en hastial.

La fachada posterior y las laterales recaen a la vía pública. Son semejantes en cuanto a sistema constructivo a la principal, pero más ciegas.

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

En la actualidad, el interior de las viviendas se ha rehabilitado con distribuciones que responden a las necesidades actuales y con materiales modernos, también han sido modificados algunos exteriores estando la mampostería de piedra rejuntada con mortero de cemento.

1.1.5.3.-DATOS CENSALES SOBRE VIVIENDAS

Los datos del Censo de Viviendas de 1991, según el I.N.E. referidos a los edificios de Aldealseñor son:

Total viviendas: 31.

Número de viviendas principales: 20.

Número de viviendas secundarias: 11.

- Según estado del edificio:

	Ruinoso	Malo	Deficiente	Bueno	Viviendas en edificios no enlazados
Vivienda principal: 20	---	---	2	16	2
Vivienda no principal: 11	---	---	2	7	2
Total viviendas:31	---	---	4	23	4

– Según periodo de construcción:

Periodo	Total viviendas: 31	Nº viviendas principales:20	Nº viviendas no principales: 11
Antes de 1900	6	5	1
1900-1920	4	1	3
1921-1940	1	--	1
1941-1950	3	2	1
1951-1960	4	4	--
1961-1970	3	3	--
1971-1980	8	4	4
1981-1991	2	1	1

– Según clase de vivienda y número de plantas:

	Una planta	2 plantas	Viviendas en edificios no enlazados
Total viviendas:31	8	19	4
Nº viviendas principales: 20	6	12	2
Nº viviendas no principales: 11	2	7	2

– Según clase de propietario:

	Personas físicas	Viviendas en edificios no enlazados
Total viviendas: 31	27	4
Nº viviendas principales:20	18	2
Nº viviendas no principales: 11	9	2

– Según clase de vivienda y régimen de tenencia:

	Total:31	Nº Vivienda principal:20	Nº Viv. No principal:11
En propiedad, totalmente pagada.	9	8	1
En propiedad, pagos pendientes	---	---	---
En propiedad, herencia o donación.	20	10	10
En alquiler	---	---	---
Otra forma	2	2	---

– Según tipo de viviendas e instalaciones de las viviendas:

	Total:31	Nº V. Principal:20	No principal:11
Con agua corriente	31	20	11
Con agua caliente	31	16	11
Con refrigeración	1	1	---
Con cocina	31	20	11
Con energía eléctrica	31	20	11
Con gas distribuido por tuberías	---	---	---
Con teléfono	16	15	1
Con calefacción	5	3	2
Con retrete	30	19	11
Con baño o ducha.	23	16	7

Los datos más representativos sobre los edificios de Aldealseñor, referidos al Censo de Viviendas del año 2001, según el I.N.E. son los siguientes:

En Aldealseñor hay un total de 85 edificios todos ellos están dentro de la categoría de “edificio sólo con una vivienda familiar”.

Edificios: total : 85

- ✓ Según número de plantas sobre rasante:
 - 79 edificios disponen de 2 plantas sobre rasante.
 - 2 edificios disponen de 1 planta sobre rasante.
 - 4 edificios disponen de 3 plantas sobre rasante.
 - Ningún edificio dispone de plantas bajo rasante.

- ✓ Según los años de construcción de los edificios:
 - 65 edificios fueron construidos antes de 1900.
 - 3 edificios fueron construidos entre 1900-1920.
 - 3 edificios fueron construidos entre 1921-1940.
 - 3 edificios fueron construidos entre 1941-1950.
 - 1 edificio fue construido entre 1961-1970.
 - 3 edificios fueron construidos entre 1971-1980.
 - 3 edificios fueron construidos entre 1981-1990.

- ✓ Según estado de conservación de los edificios:
 - 80 edificios (94,12%) está clasificado en estado de conservación “bueno”.
 - 5 edificios (5,88 %) está clasificado en estado de conservación “deficiente”.

- ✓ Según instalaciones de los edificios:
 - 98,82% de los 85 edificios dispone de agua corriente de abastecimiento público.
 - 98,82% de los 85 edificios dispone de evacuación de aguas residuales (alcantarillado).
 - 11,76% (10 edificios de los 85) disponen de garaje, de los cuales 7 edificios tienen una plaza de garaje y 3 edificios tienen 2 plazas de garaje.
 - 28,24% tiene teléfono.

- ✓ Según clases de propietarios:
El 100% de los 85 edificios, la clase de propietarios es una persona física.

En Aldealseñor hay 85 edificios, todos ellos destinados a vivienda. De esos 85 edificios, 19 corresponden a viviendas familiares principales y 66 a viviendas secundarias.

Vivienda principal es la utilizada toda o la mayor parte del año como residencia habitual de una o más personas.

Vivienda secundaria es la que se utiliza solamente parte del año, de forma estacional, periódica o esporádicamente y no constituye residencia habitual de una o varias personas.

Viviendas principales: total: 19

- ✓ Según año de construcción:
 - Trece de estas viviendas (un 68,4%) fueron construidas antes de 1900.
 - Una vivienda fue construida entre 1921-1940.
 - Una vivienda fue construida entre 1941-1950.
 - Una vivienda fue construida entre 1961-1970.
 - Dos viviendas fueron construidas entre 1971-80.
 - Una vivienda fue construida entre 1981-1990.
- ✓ Según estado de conservación:
 - Las 19 viviendas principales presentan un estado de conservación “bueno”.
- ✓ Según número de plantas sobre rasante:
 - El 100% de las viviendas principales tiene dos planas sobre rasante.
- ✓ Según instalaciones de las viviendas principales:
 - El 100% dispone de agua corriente, abastecimiento público.
 - El 100% de las viviendas principales dispone de evacuación de aguas residuales (alcantarillado).
 - El 15,79% tiene garaje.
 - El 73,68% tiene teléfono.
- ✓ Según superficie útil de las viviendas principales:
 - 5,26% (1 vivienda) tiene una superficie útil entre 61-75 m².
 - 21,05% (4 viviendas) tienen una superficie útil entre 76-90 m²
 - 47,37% (9 viviendas) tienen una superficie útil entre 91-105 m²
 - 5,26% (1 vivienda) tiene una superficie útil entre 106-120 m².
 - 21,05 (4 viviendas) tienen una superficie útil de más de 180 m².
- ✓ Según número de habitaciones de las viviendas principales:
 - 15,79 % (3 viviendas) disponen de cuatro habitaciones.
 - 31,58 % (6 viviendas) disponen de cinco habitaciones.
 - 31,58 % (6 viviendas) disponen de seis habitaciones.
 - 5,26 % (1 vivienda) disponen de siete habitaciones.
 - 10,53 % (2 viviendas) disponen de ocho habitaciones.
 - 5,26 % (1 vivienda) dispone de diez o más habitaciones.

- ✓ Según instalación de calefacción y combustible usado en calefacción:
 - 36,84% (7 viviendas) tienen instalación de calefacción individual.
 - 63,19% (12 viviendas) sin instalación pero con aparatos que permiten calentar alguna habitación.
 - 52,63% (10 viviendas) el tipo de combustible utilizado en calefacción es la madera.
 - 31,58% (6 viviendas) el tipo de combustible utilizado en calefacción es derivados del petróleo.
 - 15,79% (3 viviendas) el tipo de combustible utilizado en calefacción es la electricidad.

Viviendas secundarias: total : 66

- ✓ Según año de construcción de las viviendas secundarias:
 - 52 de las 66 viviendas secundarias fueron construidas antes de 1900.
 - 7 viviendas secundarias fueron construidas entre 1900-1920.
 - 2 viviendas secundarias fueron construidas entre 1921-1940.
 - 2 viviendas secundarias fueron construidas entre 1941-1950.
 - 1 vivienda secundaria fue construida entre 1971-1980.
 - 2 viviendas secundarias fueron construidas entre 1981-1990.
- ✓ Según estado de conservación de las viviendas secundarias:
 - 92,42% (61 viviendas) presenta un estado de conservación “bueno”
 - 7,58% (5 viviendas) presenta un estado de conservación “deficiente”.
- ✓ Según número de plantas sobre rasante de las viviendas secundarias:
 - 60 viviendas tienen dos plantas sobre rasante.
 - 4 viviendas tienen tres plantas sobre rasante.
 - 2 viviendas tienen una planta sobre rasante.
- ✓ Según instalaciones de las viviendas secundarias:
 - 98,48% dispone de agua corriente, abastecimiento público.
 - 98,48% dispone de evacuación de aguas residuales (alcantarillado).
 - 10,61% tiene garaje.
 - 15,15% tiene teléfono.

Hogares: total : 19

- ✓ Según tamaño de los hogares:
 - 26,32% (5 hogares) están formados por una persona.
 - 26,32% (5 hogares) están formados por dos personas.
 - 31,58% (6 hogares) están formados por tres personas.
 - 10,53% (2 hogares) están formados por cuatro personas.
 - 5,26% (1 hogar) está formado por una persona.
- ✓ Según régimen de tenencia de la vivienda:
 - 21,05% (4 viviendas) en propiedad por compra totalmente pagada.

- 63,16% (12 viviendas) en propiedad por herencia o donación.
- 15,79% (3 viviendas) otra forma de tenencia, (no alquiler).

Los datos que aparecen en los Censos de Viviendas del año 1991 y los del año 2001 son, como puede observarse, contradictorios.

Si bien todos los datos anteriores son los obtenidos en los Censos de viviendas del INE, los datos actuales tomados “in situ” por el equipo redactor de estas Normas son:

Total viviendas ocupadas durante todo el año: 6

Viviendas habitadas o en condiciones de ser habitadas: 69 viviendas.

Edificios en estado ruinoso: 7

Los edificios que algún día fueron viviendas y que si bien no están en estado ruinoso, no están en condiciones de habitar: 27

Construcciones paralizadas: 2.

Otro tipo de edificios: Palacio fortaleza de Los Salcedo, Iglesia de Nuestra Señora de La Blanca, Ermita de San José, Ayuntamiento con su Centro Social, fábrica de Embutidos y naves agrícolas o locales para garajes.

En los Planos nº 2 y 11 figuran los edificios existentes actualmente.

1.1.5.4.-INFORMACIÓN CATASTRAL.

A).-CATASTRO INMOBILIARIO URBANO

Los datos que aparecen en el Catastro Inmobiliario Urbano, año de la última revisión 1990, sobre el municipio de Aldealseñor son los siguientes:

Parcelas urbanas	Solares	59
	Parcelas con construcción	117
	Total	176
Superficie total de las parcelas urbanas en miles de m2		30
Unidades urbanas		176
Valor catastral miles €		365
Valor catastral por unidad urbana €		2.074

Solares y parcelas edificadas en Aldealseñor según superficie del suelo (Catastro año 1990):

Solares según la superficie del suelo: Superficie en m2			
0-100m2	100-500 m2	500-1000 m2	Nº total de solares:
19	38	2	59

Parcelas edificadas según la superficie del suelo. Superficie en m2				
0-100 m2	100-500 m2	500-1000 m2	1000-10000 m2	Total nº de parcelas edificadas
52	60	3	2	117

B).-CATASTRO INMOBILIARIO RÚSTICO.

Los datos que aparecen en el Catastro Inmobiliario Rústico en el año 2001 del municipio de Aldealseñor son los siguientes: (Año de revisión 2002)

Total titulares catastrales	Superficie catastrada (hectáreas)	Número parcelas reales	Número de subparcelas	Valor catastral (miles de euros)
271	920	1.896	2.203	371

1.1.5.5.-EDIFICACIONES HISTÓRICAS Y DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO.

IGLESIA PARROQUIAL DE NUESTRA SEÑORA DE LA BLANCA.

Según la “Enciclopedia del Románico en Castilla y León” de García Guinea y otros, nos encontramos con que la Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de La Blanca es una construcción de origen románico que experimentó algunas transformaciones en épocas posteriores. De la primitiva fábrica se conserva el ábside, parte del muro septentrional y la portada. En el tercer cuarto del siglo XVI se añadió la capilla de los Salcedo en el lado del evangelio y se reformó el cuerpo de la iglesia, al que se intentó dotar de una bóveda de crucería que no se llegó a construir. Intervenciones posteriores fueron conformando el aspecto actual.

Es una construcción en sillarejo de una sola nave con cubierta a tres aguas de madera. La cubierta actual es de teja cerámica.

La cabecera románica está formada por un ábside semicircular dividido en tres paños por medio de dos columnas adosadas, carentes de basas, que soportan capiteles decorados con hojas muy planas que se curvan en la parte superior acogiendo bolas. En el paño central se abría una sencilla aspillera que quedó inutilizada al colocarse el retablo mayor. Rematando el muro se dispone una cornisa con perfil de nacela soportada por canecillos lisos, salvo tres de ellos que se decoran con una arpía, una cabeza antropomorfa y dos rollos. El tejado es de lajas de piedra.

En la fachada meridional se dispone la portada, formada por un arco de medio punto doblado guarnecido con una chambrana de puntas de diamante entre las que se intercalan dos figuras antropomorfas. Sobre la clave del arco hay un relieve de talla a bisel que representa un águila con alas explayadas de posible factura prerrománica. Gaya Nuño apuntó un origen visigodo.

En el interior, la capilla mayor se cubre con bóveda de horno en el hemicyclo absidal y de cañón apuntado en el tramo recto. Se abre a la nave a través de un arco triunfal apuntado y doblado que descansa sobre una pareja de columnas provistas de basas con lengüeta y semicírculos. Los capiteles son simples y de factura muy tosca. Se decoran con piñas o frutos en las esquinas y unos tallos muy esquemáticos que derivan en volutas.

A los pies de la nave se halla una curiosa pila bautismal de época románica labrada en piedra arenisca (110 cm de diámetro x 67 cm de altura). Presenta sus gallones decorados con distintos motivos geométricos, vegetales y animalísticos. Se aprecia una estrella de seis puntas inscrita en un círculo, un entrelazo de ocho, escamas, rosetas, bifolias, ajedrezados, un entrelazo reticular, un ave, un hombre o simio muy

desgastado, una serpiente, etc. Se trata de una obra realizada en la segunda mitad del siglo XII por un cantero con escasos recursos técnicos.

EDIFICIOS CIVILES:

CASA FUERTE DE LOS SALCEDO: TORRE Y PALACIO.

Monumento incoado como Bien de Interés Cultural (B.I.C.) en la categoría de Castillos.

Fecha de incoación: 05-05-1980. Fecha BOE Incoación: 27-06-1980.

Torre:

La descripción que se hace en “Compendio de los Castillos Medievales de Soria” de A. Lorenzo Celorrio de esta torre es la siguiente:

“La torre de Aldealseñor se yergue, altiva, dominando desde sus 26 metros de altura toda la campiña que la rodea. Es una obra levantada entre los siglos XIII-XIV y recrecida en varias ocasiones. En siglos posteriores se reañadieron dependencias a su alrededor quedando la torre en el centro de una enorme casa señorial que entre otros detalles presenta una galería con arcadas y un magnífico escudo heráldico en su fachada principal.

La obra de la torre, en su totalidad, está confeccionada en mampostería concertada con sillares en las esquinas. En un primer momento se levantó hasta una altura poco más elevada que los canes de piedra que soportaban la parte superior del cadalso perimetral que la circundaba.

Se aprecia perfectamente como más allá de esta altura cambia sensiblemente la fábrica en dos ocasiones. Por otro lado hay que tener en cuenta que los cadalsos se construían en la parte más elevada de las torres para alejar sus frágiles estructuras de madera lo más posible del enemigo y también así aumentar la velocidad con que los objetos lanzados desde él llegaban al asaltante...

Los canes superiores del cadalso tienen un rebaje con “pestaña” para acoger al madero sobre el que se apoyaban las vigas que formaban la cubierta. Esta pestaña impedía que la estructura se pudiera “deslizar” hacia fuera.

Poco más debajo de estos canes, gruesas vigas de madera atraviesan el muro en su totalidad formando en el exterior la vigería que sujetaba un forjado de madera con aberturas similares a las de los matacanes y que a la vez soportaba el parapeto protector construido entre esta superficie y la cubierta del cadalso. Es posible que en este estadio la torre contase con almenas, aunque a simple vista no se aprecien restos de ellas en la obra.

Otros dos recrecimientos tuvo aún la torre. En el primero de ellos se elevó su altura para añadirle la planta de las ventanas que presentan arcos trilobulados compuestos por dos dovelas. En el segundo se hizo lo propio con la parte final que presenta tres ventanas en la cara Sur, rematadas en arco escarzado labrado en un dintel monolítico. En este último proceso se dotó a la torre de un alero en sillería y nueve mal llamadas almenas, rematadas con esferas de piedra con una intención claramente estética.

En el lado Sur, bajo el cadalso, hay dos ventanas rectangulares evidentemente fuera del contexto defensivo y de factura moderna. La inferior, aparte de iluminar su planta, daba luz también a la planta baja a través de un sistema interior parecido a una claraboya.

Bajo la cubierta de la casa señorial, en el lado Este de la torre, hay una aspillera con jambas de sillería y un acceso excavado en el muro en tiempos modernos que comunicaba la casa con la torre a la altura del primer piso.

La puerta del cadalso presenta un arco apuntado muy descentrado con dovelas de sillería que conserva las ranguas superiores también labradas en piedra. El hueco interior en el muro se salva con un arco escarzano.

La puerta de entrada se encuentra en la planta baja en el lado Sur. Es una puerta en altura y buenas dimensiones que en la actualidad se encuentra a 1,2 m del nivel del suelo exterior, aunque presumiblemente estaría algo más elevada en origen. Cuando se construyó la casa a su alrededor se tuvo buen cuidado de hacer coincidir un descansillo de la magnífica escalera que discurre por dos de los muros exteriores de la torre, con el nivel del umbral de la puerta. El pasillo de entrada está confeccionado con buenas piedras labradas y presenta una bóveda en arco rebajado de dos centros. También se aprecian los huecos de la tranca, aunque no sin dificultad debido a las reformas efectuadas.

Según las fuentes, ya en el siglo XIII (1270) se cita a Aldealseñor y en el XIV (1350) se hace referencia expresa de la torre. Es entre estas fechas donde puede situarse cronológicamente la construcción de la primitiva obra hasta la altura del cadalso. En siglos posteriores las sucesivas ampliaciones y añadidos hacen que la obra pierda su carácter defensivo original trocándolo por otro meramente residencial y ostentoso tal como ha llegado hasta nuestros días”.

Las dimensiones exteriores de la planta de la torre son de 9,1 x 6,9 metros y las medidas interiores son de 6,7 x 4,55 metros. Los muros tienen más de un metro de espesor.

Palacio:

La descripción que se hace de este palacio en el “Inventario Artístico de Soria y su provincia”, Ministerio de Cultura, Madrid 1989, es la siguiente:

“Patio amurallado con portón central de sillar almenado y dos escudos con sauce y corazones, en la construcción de dicho patio intervino el maestro cantero Martín de Solano. El palacio presenta tres alas, la izquierda casi derruida, conservando únicamente en el piso inferior cuatro puertas de arco carpanel y en el superior dos ventanas con tejadillos semicirculares, la central de dos pisos de sillarejo, sillar y mampostería, mantiene dos puertas de arco carpanel y un escudo circular con corona cobijando dos tondos, uno de ellos con sauce y corazones y el otro con cadenas, lises, rombos y un león entre cadenas, la derecha ruinoso con puerta de arco carpanel en el piso inferior y en superior galería porticada de arcos igualmente de carpanel sobre tosconas. La edificación puede corresponder a finales del siglo XVI y principios del siglo XVII y parece que tomó parte en ella el cantero Francisco de la Gándara”.

En la actualidad, el conjunto de Torre y Palacio se encuentran rehabilitados para fines hosteleros.

1.1.5.6.-INFRAESTRUCTURAS.

- Red de saneamiento: Creada alrededor de los años 1971 – 1972, existe en la totalidad del núcleo urbano. Las aguas de lluvia y de saneamiento van por

los mismos conductos, no hay sumideros en las calles y las bajantes de las cubiertas van generalmente directamente a la calle, así que el agua de lluvia que se recoge en los conductos es escasa. El hecho de que existan fuentes con salida continua de agua, cuyos rebosaderos van a la red de saneamiento hace que la red se mantenga limpia.

La red principal es de hormigón vibropresado de diámetro 50, existen pocos pozos de registro y algunos están ocultos.

Debido a la escasa altura de la red, el vertido de la misma se realiza en tres puntos diferentes; por el momento no se observa ningún deterioro preocupante de la calidad del agua del río, aunque sí algún mal olor en verano, en las dos salidas al Arroyo Rajuelo que están junto a la población. Sería deseable la instalación de algún tipo de depuradora antes de verter las aguas a los cauces.

Los puntos de vertido pueden verse en el Plano nº 6 y son:

-Uno junto al puente de la calle de la Iglesia al Arroyo Rajuelo.

-Otro al final del pueblo, también al Arroyo Rajuelo.

-Un tercero al río Carrascosa, a éste se ha conectado la salida de aguas sucias del Palacio en rehabilitación, este vertido que será importante debe disponer de un sistema propio de depuración antes de su conexión a la red pública.

Al final todas las aguas sucias de los cauces van a desembocar al río Merdancho.

- Red de agua sanitaria: Creada al mismo tiempo que la red de saneamiento, es de uralita de presión y se va renovando por polietileno según surgen averías, en algunos ramales la sección es escasa y existen algunas pérdidas por lo que sería deseable su renovación.

El trazado de la red de abastecimiento de agua potable se refleja en el Plano nº 5, generalmente es paralelo a la red de saneamiento y colocado encima de éste, aunque en determinados sitios no coinciden ambas redes pues el hecho de la escasa altura del saneamiento obligó a desviarlo por otros lugares.

El primer depósito de agua se encuentra en el Barrio de Arriba a la salida de la carretera de Carrascosa. El agua llega a este depósito del manantial de Los Aguachares con una producción de 125.000 litros/día. La escasa altura de este depósito obligó a construir otro más alto en el año 1999 en el paraje La Pedrera, con una capacidad de 50.000 litros, el agua que llena este depósito se bombea desde el depósito del Barrio de Arriba y también se sirve del agua de la Fuente de Las Pozas con una producción de 25.000 litros/día, por último el agua va a la red pública por su propio peso.

Hay tres redes de agua:

- Por un lado, la red de suministro a las fuentes: Fuente Ovalada, Fuente de la Iglesia construida en 1956 y Lavadero. Todas con salida continua de abundante agua. También da suministro esta red a la pequeña fuente con llave junto al Palacio. La Fuente Ovalada estuvo ubicada originariamente en el lugar donde está ahora la Fuente de la Iglesia. En 1956 se construyó la actual Fuente de la Iglesia y la que había allí (la Fuente Ovalada) fue trasladada a su actual emplazamiento en el Camino de la Huerta de Arriba.
- La red de suministro a viviendas y otros edificios.
- La red del agua sobrante del depósito que va a verter a la Acequia del Cubillo.

Existen dos bocas de riego en el jardín que hay junto al Palacio.

No hay contadores de agua en las viviendas, pero todos los vecinos pagan un impuesto por los servicios de agua y basura.

- Lavadero público: Aunque con abundante agua, se encuentra en mal estado de conservación, pero actualmente está en proyecto su rehabilitación.
- Pavimento y mobiliario urbano: Generalmente todo el pavimento de las calles es de aglomerado asfáltico y en algunos lugares no se encuentra en buen estado pues se producen baches y está siendo invadido por la vegetación en otras zonas.

Los últimos pavimentos realizados son de solera de hormigón.

Existen en muy escasos lugares pavimentos antiguos de bolos de río sobre lecho de tierra, creciendo la hierba entre las juntas.

La superficie de pavimento asfaltado es de 3.829 m². La superficie de pavimentos de hormigón es de 2.484 m².

La superficie de pavimentos de piedra es de 244 m².

El total de superficie de calles y plazas con pavimento es de 6.557 m².

El resto de las calles son de zahorra o tierra apisonada.

En determinados lugares hay: bancos, papeleras y algún árbol. En el jardín junto al palacio se han dispuesto césped y algún juego para niños.

- Energía eléctrica: La compañía suministradora es Iberdrola. Existe un transformador aéreo de media tensión situado junto a la Ermita de San José.
- Alumbrado público: Está resuelto mediante un total de 28 puntos de luz entre farolas de pie y faroles adosados a fachadas. Ver Plano nº 8.

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.

Para iluminar la torre de la Iglesia se ha colocado un proyector halógeno.

1.1.6.-PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

De acuerdo con los preceptos de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León se acompaña como Anexo a estas Normas “CATALOGO Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO” DE ALDEALSEÑOR, redactado por ARECO S.L., con C.I.F.:B-42147223.

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 ALDEALSEÑOR.

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 las últimas décadas se han construido nuevas viviendas unifamiliares aisladas o adosadas, a veces sin la existencia de calles ni orden establecido. Se ha construido también, hace poco tiempo una nave agrícola de unos mil metros cuadrados en las inmediaciones del casco urbano, nosotros consideramos que esta nave resulta inapropiada en su actual emplazamiento, pues rompe con la composición general de la aldea formada por casitas adosadas o pequeñas naves que pasan más desapercibidas y no llegan a romper la armonía del conjunto.

Si bien el crecimiento edificatorio no es excesivo, periódicamente surge la necesidad de disponer de solares adecuados para la construcción de viviendas

unifamiliares, bien sea aisladas o adosadas, para los hijos del pueblo que residiendo en otras regiones desean pasar sus vacaciones en Aldealseñor.

La actual rehabilitación del Palacio de Los Salcedo para fines hosteleros posibilitará la creación de ciertos puestos de trabajo cuyos empleados podrían fijar la residencia en la localidad.

Todas las circunstancias anteriores han movido al Ayuntamiento a redactar estas Normas con el objetivo de prever los nuevos desarrollos y su adecuación con lo ya existente y con el entorno ambiental

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.

Como se ha dicho anteriormente hay alguna expectativa de crecimiento de la población derivada de los empleos que se puedan generar en torno al futuro establecimiento hotelero que se implantará en el Palacio. No existen otras expectativas claras de aumento de la población fija durante todo el año. Sí se observa la tendencia a construir viviendas con fines vacacionales.

Consideramos que podría producirse la construcción anual de al menos dos o tres viviendas nuevas y alguna rehabilitación, esto daría lugar a la creación de unas treinta viviendas en el transcurso de los próximos ocho años.

2.-MEMORIA VINCULANTE

2.1.-RELACIÓN DE OBJETIVOS.

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

- La ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado.
- La ordenación detallada de algún sector 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.

El modelo a seguir va a ser continuista, recogiendo y encauzando las inquietudes de la población expresadas a través de su Ayuntamiento.

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.

Se incluye la ordenación detallada del Sector 4 de Suelo Urbano No Consolidado que es de propiedad municipal y cuya urbanización será promovida por el propio Ayuntamiento.

2.2.1.-DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

- ◆ En el Suelo Urbano No Consolidado se han delimitado cuatro sectores sin ordenación detallada, en estos sectores se han establecido los siguientes parámetros de ordenación general (Ver Art. 56, 57, 60 y 61 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 ha delimitado un sector (Sector 4) con los siguientes parámetros de ordenación general (Ver Art. 58, 59):
 - Usos predominantes, permitidos y prohibidos.
 - Densidad máxima de edificaciones.
 - Número máximo y mínimo de viviendas edificables por hectárea.
- ◆ 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 103.240 m² .
- La superficie de Suelo Rústico de Entorno Urbano asciende a 516.783 m² .
- La superficie de Suelo Rústico con Protección Natural: Arbolado, es de 153.569 m² .
- La superficie de Suelo Rústico con Protección Natural: Vías Pecuarias, es de 17.200 m² .
- La superficie de Suelo Rústico con Protección Natural: Cauces de Agua, es de 294.612 m² .
- La superficie de Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras: Carreteras y Caminos, es de 184.102 m² .
- La superficie de Suelo Rústico con Protección Cultural: Bienes Arqueológicos, es de 86.809 m² .

- La superficie de Suelo Rústico con Protección Cultural: Entorno de Protección del Palacio de Los Salcedos es de 29.296 m².
- La superficie de Suelo Rústico de Protección Especial: Zona inundable es de 36.229 m².
- La superficie de Suelo Rústico de Protección Especial- Entorno del Cementerio es de 17.539 m²
- La superficie de Suelo Rústico Común es de 7.916.624 m².
- La superficie total del término municipal es =
 $= 103.240 + 516.783 + 153.569 + 17.200 + 294.612 + 184.102 + 86.809 + 29.296 + 36.229 + 17.539 + 7.916.624 = 9.356.003 \text{ m}^2$

Superficie del Suelo Urbano

- La superficie de Suelo Urbano Consolidado es de 76.448 m² que corresponde a la Superficie del Casco Actual con “Ordenanza CA” que tiene 62.305 m² más la superficie de “Finca Protegida” que corresponde al Palacio de los Salcedo con 5.959 m²., más la Unidad de Normalización nº 1 con 8.184 m².
- La superficie de Suelo Urbano No Consolidado, “Ordenanza Residencial Mixta. RM” es de 13.691 m² , que corresponde a los siguientes sectores:

Sector	Superficie en m ²
Sector 1	5.869 m ²
Sector 2	5.100 m ²
Sector 5	2.722 m ²
TOTAL	13.691 m²

- La superficie del Suelo Urbano Consolidado: “Unidad de Normalización nº 1”, con ordenación detallada, “Ordenanza Residencial Unifamiliar Aislada RU” es de 8.184 m².
- La superficie de Suelo Urbano No Consolidado sin ordenación detallada y “Ordenanza Parques y Dotacional” es de 13.101 m² . (Sector 3).
- La superficie de Suelo Urbano = 76.448 + 13.691 + 13.101 = 103.240 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 alcanzar la condición de solar, una vez cumplidos los deberes de urbanización y cesión previstos en el apartado anterior. No obstante, la licencia urbanística puede autorizar la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, o bien por fases, conforme al Artículo 214 del Reglamento de la LUCyL.

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 alcanzar la condición de solar, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución previstos en el apartado anterior. No obstante, la licencia urbanística puede autorizar la ejecución de la edificación de forma simultánea a la urbanización, o bien por fases, aplicando las reglas del Artículo 214 del Reglamento de la LUCyL.

3.-NORMATIVA.

3.1.-DETERMINACIONES GENERALES.

3.1.1.-ÁMBITO DE APLICACIÓN.

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

3.1.2.-VIGENCIA.

Las Normas Urbanísticas de Aldealseñor 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: 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 citadas 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.
 - 6º. Otros usos del suelo existentes.
 - 7º. Determinaciones relevantes de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables.
 - 8º. Repercusiones de la normativa y el planeamiento sectoriales y de las actuaciones para su desarrollo ejecutadas, en ejecución o programadas.
 - 9º. El grado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento urbanístico anteriormente vigentes.
 - 10º. 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 concurran, 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 concurran 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 atenerse 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, entendiéndose 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 Aldealseñor, 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.

- I. 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.
- II. 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 fiestas 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. OFICINAS.

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, o destinados a oficinas.

ART. 5.-USO GARAJES.

Se consideran así a los locales destinados al aparcamiento de vehículos ligeros o furgonetas destinados al servicio de las viviendas, pudiendo estar anexos a las mismas o separados y en otras calles.

Las condiciones de volumen, ocupación y estéticas según la Ordenanza donde se emplacen.

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 donde se emplacen.

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, no se permite el mismo en edificios exclusivos, ni formando parte de edificios de viviendas, oficinas o cualquier otro uso excepto cuando se trate de locales incluidos dentro de un edificio con destino a uso de hotel, en este caso dichos locales cumplirán toda la Normativa vigente que les afecte en cuanto a ruidos, vibraciones, condiciones de seguridad y protección, medio ambientales, etc.

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.

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.

De mampostería de piedra caliza o arenisca. Cubierta de teja cerámica árabe, cerámica curva, o curva de cemento rojo viejo, 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.

La distancia mínima a la delimitación del Suelo Urbano será de 500 metros.

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.

- En rehabilitaciones de viviendas o edificios ya existentes se permite mantener las alturas que tengan en la actualidad.

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.

Solo se permiten las entreplantas donde las condiciones de la altura libre según el Art. 27 lo permitan.

En las naves se podrán hacer entreplantas para formar oficinas o almacenes y limitando su superficie máxima al 5 % 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, 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.

Los solares cuyas dimensiones permitan la construcción de más de una vivienda o edificio, según los parámetros de la Ordenanza CA (Casco Actual), serán objeto de un Estudio de Detalle, previo a la construcción de los edificios, en el que se concrete la Ordenación detallada, alineaciones, rasantes, volúmenes, etc.

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 12 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 Aldealseñor deben cumplir lo dispuesto en el Articulo 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 Aldealseñor 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.

Todos lo proyectos que se presenten en el Ayuntamiento deberán justificar el cumplimiento del C.T.E. (Código Técnico de la Edificación).

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.

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.

No se podrá modificar el acabado tradicional de los edificios de mampostería de piedra, sí se podrá restaurar y reponer el acabado.

ART. 46.-ESTILO TRADICIONAL.

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

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-, excepcionalmente podrá estar la planta primera enfoscada, con huecos recercados en piedra.

Las cubiertas según -A-

El color del enfoscado podrá ser beige, hueso o marfil.

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.

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 Aldealseñor.

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, UPD 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 aglomerado asfáltico similar a los existentes.
- De aplacados de piedra o también de bolos rodados de río.
- Los bordillos serán de hormigón o piedra.

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.

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 DE INTERÉS.

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

- Nº 1.-Palacio fortaleza de Los Salcedo.
- Nº 2.-Iglesia de Nuestra Señora de La Blanca
- Nº 3.-Ermita de San José.
- Nº 4.-Fuente de la Plaza de la Iglesia
- Nº 5.-Fuente ovalada en el Camino de la Huerta de Arriba.
- Nº 6.-Calvario en el Camino del Calvario.

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 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.-Palacio fortaleza de Los Salcedo.

La descripción y valores que justifican la protección del Palacio-Fortaleza pueden consultarse en el apartado 1.1.5.5. de esta Memoria, al cual nos remitimos.

Grado de Protección: Ambiental.

El Palacio de Los Salcedo ha sufrido diversas transformaciones a lo largo del tiempo, actualmente está en rehabilitación para fines hoteleros, pero anteriormente sirvió incluso para viviendas de algunas familias, es por este motivo por el que la protección que se propone en estas Normas debe ser la de la conservación de sus fachadas, volumen y aspecto exterior. La protección comprende también los muros

y puertas de cerramiento de la finca. En la actual rehabilitación se han observado en el exterior cambios de coloración en la teja cerámica colocada últimamente con respecto a la que existía y que resultan poco adecuados y también la aparición de unas buhardillas sobre algún faldón de la cubierta que no existían anteriormente. Entendemos que estos aspectos deben cuidarse más por los Organismos responsables.

En estas Normas se ha delimitado también un entorno de Protección del Palacio de Los Salcedo, calificando dicho entorno como Suelo Rústico con Protección Cultural (Véase Planos 9A y 9B)

Medidas de Protección y Conservación: Deben conservarse todos los elementos y volumetría exterior, incluyendo el vallado amurallado. Solo se permiten las obras de conservación y mantenimiento.

- Nº 2.-Iglesia de Nuestra Señora de La Blanca.

Los valores Arquitectónicos y Artísticos de la Iglesia de Nuestra Señora de La Blanca se han descrito en el apartado 1.1.5.5 de la Memoria Informativa a la cual nos remitimos.

En cuanto al grado de protección debe ser integral, en particular debe conservarse y protegerse la cubierta de lajas de piedra del ábside. El cuerpo añadido que en su día sirvió de escuela, actualmente pintado de color blanco y que desentona claramente con el edificio principal, podría incluso eliminarse en beneficio de la armonía de la Iglesia.

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. El cuerpo añadido puede eliminarse.

- Nº 3.- Ermita de San José.

La ermita de San José, si bien no tiene un interés arquitectónico particular, sí entendemos que tiene interés ambiental, pudiéndose realizar en ella las modificaciones que se precisen guardando siempre armonía con su estilo actual.

- Nº 4.-Fuente de la Plaza de la Iglesia.
- Nº 5.-Fuente Ovalada en el Camino de la Huerta de Arriba.
- Nº 6.-Calvario, en el camino del Calvario.

Estos tres elementos forman parte del amueblamiento urbano de carácter dotacional y con indudables valores artísticos e históricos

Grado de conservación: Integral.

Obras permitidas: Solo las necesarias para su conservación y mantenimiento.

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.

- ✓ Comercial. Oficinas. Deportivo. Ocio. Religioso. Docente. Público. Sanitario. Hotelero. Residencias. Parques. Viario. Invernadero. Casilla agrícola. Garajes

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 máxima: 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 tipo A del Art. 46. 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	5.869 m ²
Sector 2	5.100 m ²
Sector 5	2.722 m ²
TOTAL	13.691 m²

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.
- ◆ 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, entendiéndose 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.
 - ✓ Se admiten también los usos de: Comercial. Oficinas. Deportivo. Ocio. Religioso. Docente. Público. Sanitario. Hotelero. Residencias. Parques. Viario. Invernadero. Casilla Agrícola. Garajes.

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 cumbreira.
- 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 consolidado, delimitado como Unidad de Normalización nº 1, 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, corresponde a terrenos de propiedad municipal

La Unidad tiene una superficie de 8.184 m²

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:
 - ✓ Oficinas cuando formen parte de una vivienda unifamiliar. Deportivo cuando sea para uso exclusivo de la correspondiente vivienda

unifamiliar, la colocación de frontones en las parcelas estará condicionada a las dimensiones máximas que determine el Ayuntamiento de forma que no signifiquen un afeamiento estético, guardando las necesarias separaciones a linderos para no arrojar sombras a las parcelas vecinas. 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: Las existentes en la Unidad Delimitada según Plano 11, quedando prohibidas las segregaciones de parcelas y también las agregaciones, debiendo dedicarse cada parcela a la construcción de una vivienda unifamiliar.
- Ocupación máxima: 50 % de la superficie neta de la parcela.
- Ocupación mínima: 20% de la superficie neta de la parcela.
- Edificabilidad máxima: $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$ 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.

5.3.2.-SUPERFICIES.

- La superficie de la Unidad de Normalización nº 1 asciende a 8.184 m²
- La superficie de viales y aparcamientos es de 2.555 m².
- La superficie de las 15 parcelas edificables asciende a 5.629 m².
- El coeficiente de ponderación de usos se estima en la unidad para cada uno de ellos.
- Siendo la edificabilidad de $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre la parcela neta, la edificabilidad total es de $5.629 \times 0,7 = 3.940,30 \text{ m}^2$.

- Aprovechamiento medio:
Superficie total de la Unidad – calles = $8.184 - 2.555 = 5.629 \text{ m}^2$
Aprovechamiento medio: $3.940,3 / 5629 = 0,7$
- Densidades:
Las superficies de la Unidad son:
 - Superficie total = $8.184,00 \text{ m}^2$
 - Calles perimetrales = $1.855,00 \text{ m}^2$
 - Calle interior = $700,00 \text{ m}^2$
 - Superficie de las 15 parcelas = $5.629,00 \text{ m}^2$
 - Densidad: $150.000/8184 = 23,7$ viviendas por Hectárea.
 - Edificabilidad bruta = $3.940,3/8184 = 0,481$, inferior a la máxima permitida de $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$

5.4.-ORDENANZA 4ª. PARQUES Y DOTACIONAL.

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, su superficie es de 13.101 m^2 , es de propiedad municipal.

El desarrollo de este Sector de Suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada se realizará mediante la redacción del correspondiente Estudio de Detalle.

ART. 61.-PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

La Ordenanza de Parques y Dotacional se rige por los siguientes parámetros:

- Usos:
 - Deportivo (Art. 7). Ocio (Art. 8). Docente (Art. 11). Público (Art. 12). Parques (Art. 19). Viario (Art. 20).
- Volumen: Según Art. 24 y Art. 25.
- Condiciones estéticas: Según tipos A, B, C y E de Art. 46.

5.5.-ORDENANZA 5ª. FINCA PROTEGIDA.

ART. 62.-CORRESPONDENCIA.

Corresponde esta Ordenanza al Suelo Urbano Consolidado ocupado por el Palacio de Los Salcedo y su recinto cerrado por muros y puertas, tal como ha quedado grafiado en los diferentes Planos de estas Normas.

ART. 63.-PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

- Usos: Hotelero (Art. 15). Residencial (Art. 16). Ocio (Art. 8).
- Volumen: Mantenimiento de la actual volumetría. Mantenimiento de muros, vallados y sus puertas, así como sus elementos constructivos y decorativos.
- Obras permitidas: Solo las necesarias para su conservación y mantenimiento.

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 Aldealseñor 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, entendiéndose 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.

En carreteras provinciales dependientes de la Diputación los cerramientos totalmente diáfanos se realizarán fuera de la zona de dominio, en tanto que los cerramientos a base de muro y tela metálica se autorizarán fuera de la zona de servidumbre, y la construcción de naves se realizará fuera de la línea de edificación de acuerdo con la Ley de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León.

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.

6º. Las telecomunicaciones.

7º. 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:

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.

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:

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 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), b) y f) del apartado 6.4.2.

2º. Los citados en las letras d) y e) 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 ALDEALSEÑOR.

6.6.1.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO EN ALDEALSEÑOR.

En el suelo rústico de Aldealseñor se distinguen las siguientes categorías:

- Suelo rústico común.
- Suelo rústico de entorno urbano.
- Suelo rústico con protección cultural.
- Suelo rústico con protección natural.
- Suelo rústico con protección especial.

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 ALDEALSEÑOR.

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.

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.

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:

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.

– 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.

6.6.2.4.-EN 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.

En esta categoría de Suelo se incluyen los comprendidos en el Decreto 16/2005, de 10 de febrero por el que se regula **la policía sanitaria mortuoria** en la Comunidad de Castilla y León (B.O.C. y L. nº 29) que en su artículo 36.5 dice:”5.-*En el exterior de todos los cementerios se respetará una banda de cien metros de ancho, medidos a partir del perímetro exterior del cementerio, que no podrá ser clasificado como suelo urbano o urbanizable. En los terrenos de dicha banda que a la entrada en vigor de este Decreto no tengan la condición de suelo urbano o urbanizable, no podrá autorizarse ninguna nueva construcción, salvo las destinadas a usos funerarios*”.

Se incluyen también en esta Categoría de Suelo las Zonas inundables de Arroyo Rajuelo (periodo de retorno de 500 años) según el Estudio Hidrológico–Hidráulico realizado por Emea Ingeniería SL

6.6.3.-ORDENANZAS DEL SUELO RÚSTICO.

ART. 64.-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. 46, 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. 65.-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 18,00 m.; no obstante, en las proximidades del casco urbano y a una distancia máxima de 500 m del mismo la distancia se podrá reducir a 10 m., siempre y cuando exista visibilidad suficiente y quede garantizada la seguridad en la circulación de los vehículos por la carretera.
- 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. 46. Según el Art. 47. Según Art. 50. Según Art. 53 (iguales condiciones que suelo urbano), admitiéndose también los de malla metálica.

ART. 66.-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 (en cuanto a ocupación, alturas, estéticas y otras) 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 1000 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. 67.-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 46, siendo también obligatorios los demás Artículos.
- Los vallados deben sujetarse al Artículo 53 (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.

Aquí trascribimos literalmente la Memoria del Proyecto que realizó el Perito Agrícola del Estado, Don Ramón Hernández García, sobre Clasificación de Vías Pecuarias en Aldealseñor y que fue aprobado el 17 de Octubre de 1972 (B.O.E. 9 de Noviembre de 1972):

“Cumplimentando la orden nº 102, de 4 de Mayo de 1.971, del Ilmo. Sr. Director General de Ganadería, el Perito Agrícola del Estado que suscribe, Don Ramón Hernández García, procedió a realizar los trabajos reglamentarios de Clasificación de las vías pecuarias que pudieran afectar al término municipal de ALDEALSEÑOR, en la provincia de Soria, Clasificación motivada por petición del Servicio Nacional de Concentración Parcelaria, representado en estos trabajos por el Perito Agrícola adscrito a la Delegación de Soria, Don Enrique Tarancón García.

Sirven de base a la presenta Clasificación, los antecedentes de las vías pecuarias del término de Aldealseñor; los correspondientes a las de los términos limítrofes; los Planos del Instituto Geográfico; las informaciones de los prácticos nombrados por las autoridades locales; y cuantos datos se conservan sobre el terreno.

Tras los trabajos de Clasificación se llegó a la conclusión de que en este término municipal existe una vía pecuaria denominada COLADA DE LOS YANGÜESES, con una anchura legal de 10 varas, equivalentes a 8,35 metros. Se hace constar que, según figura en los antecedentes de Aldealseñor, de 3 de Abril de 1.876, existía en aquel tiempo un litigio entre los Ayuntamientos de CIRUJALES DEL RÍO Y ALDEALSEÑOR respecto a la COLADA DE LOS YANGÜESES, que no era reconocida como tal por el Ayuntamiento de Aldealseñor. No obstante, dándose la circunstancia de que en la actualidad los representantes del Municipio de Aldealseñor, la reconocen como vía pecuaria, y al mismo tiempo figura en los antecedentes de

Cirujales del Río y tiene continuidad en el vecino término de Almajano, es por lo que se incluye en la presente Clasificación.

Asimismo, en el citado término de Almajano existe una vía pecuaria denominada Colada de Castilfrío a Soria, la cual no se clasifica en este término por no figurar en los antecedentes de Aldealseñor, ni en los de Cirujales del Río.

También se hace constar que en los términos de VILLADES y CIRUJALES, por la mojonera de PINILLA DE CARADUEÑA y paraje “CABEZA DEL PERRO”, discurre una Cañada Real, en dirección al mojón divisorio de AUSEJO, LOS VILLARES, CIRUJALES y ALDEALSEÑOR, pasando por el sitio denominado “ALTO DEL PERRO”, afectando a esta jurisdicción en el referido mojón, cuya anchura y longitud serán determinadas, en su día, caso de realizarse el deslinde de dicha cañada.

[...]

Madrid, 27 de Noviembre de 1.971
EL PERITO AGRÍCOLA DEL ESTADO
Firma ilegible “

Posteriormente, con fecha de 5 de septiembre de 1974 se realizó la Concentración Parcelaria, que pudo modificar la configuración de dichas vías pecuarias.

ART. 68.-PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS.

Las Vías Pecuarias que discurren por el término municipal de Aldealseñor 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, a escala 1:25000, en el que se reflejan las vías pecuarias existentes en el término de Aldealseñor según el Proyecto de clasificación de vías pecuarias aprobado el 17 de Octubre de 1972, gozando con el régimen de protección descrito en el apartado 6.5.6. y 6.6.2.3.de estas Normas.

Aldealseñor, septiembre de 2009
El Arquitecto-Redactor

Fdo.: José Ángel Juarranz Arjona.