

NORMATIVA REGULADORA

AYUNTAMIENTO DE SANTA COLOMBA DE SOMOZA

Normas Urbanísticas Municipales de SANTA COLOMBA DE SOMOZA

Plan Especial del Ámbito de Protección del Camino de Santiago

**DOCUMENTO PARA 2ª
EXPOSICIÓN PÚBLICA
PARCIAL**



AYUNTAMIENTO DE
SANTA COLOMBA
DE SOMOZA

urbyplan
www.urbyplan.es urbanismo y
planificación
territorial s.l.

Índice

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES 1

CAPÍTULO 1. NATURALEZA, ÁMBITO, FINALIDAD Y OTRAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL. 1

Artículo 1.	Naturaleza de las Normas Urbanísticas.....	1
Artículo 2.	Ámbito de aplicación de las Normas Urbanísticas	1
Artículo 3.	Objeto y finalidad.....	2
Artículo 4.	Encuadre legal.....	2
Artículo 5.	Publicidad de los instrumentos de planeamiento.	3
Artículo 6.	Ejecutividad.....	3
Artículo 7.	Vinculación.....	3
Artículo 8.	Vigencia.....	3
Artículo 9.	Documentos que integran las Normas Urbanísticas.....	4
Artículo 10.	Criterios de interpretación de las Normas Urbanísticas.....	4
Artículo 11.	Consideración del carácter general y detallado de las Normas.....	6
Artículo 12.	Otras determinaciones de ordenación general de carácter potestativo.....	6
Artículo 13.	Dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población (dotaciones generales).	6

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN 7

SECCIÓN 1ª. RÉGIMEN GENERAL 7

Artículo 14.	Régimen urbanístico del suelo y la edificación.....	7
Artículo 15.	Actos sujetos a licencia.....	7
Artículo 16.	Actos sujetos a declaración responsable.....	8
Artículo 17.	Actos constructivos y obras.....	9
Artículo 18.	Licencia de primera ocupación.....	11
Artículo 19.	Competencia y Procedimiento de licencias.....	12
Artículo 20.	Competencia y Procedimiento de actos sometidos a declaración responsable.....	13
Artículo 21.	Limitaciones a las licencias de parcelación, segregación y divisiones de terreno.....	14
Artículo 22.	Servidumbres legales.....	14

SECCIÓN 2ª. FOMENTO DE LA CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN Y NUEVA CONSTRUCCIÓN 15

Artículo 23.	Medidas para el fomento de la conservación, rehabilitación y nueva construcción.....	15
Deberes de los propietarios.....		15
Artículo 24.	Condiciones de mantenimiento.....	15
Artículo 25.	Deber de conservación.....	15
Las órdenes de ejecución.....		16
Artículo 26.	Incumplimiento de deberes.....	16
Artículo 27.	Procedimiento.....	16
Artículo 28.	Licencias.....	17
Artículo 29.	Financiación de las obras.....	17
Artículo 30.	Incumplimiento de la orden de ejecución.....	17
La declaración de ruina.....		17
Artículo 31.	Definición de ruina.....	17
Artículo 32.	Supuestos de declaración de ruina.....	18
Artículo 33.	Ruina parcial.....	18
Artículo 34.	Ruina inminente.....	18
Artículo 35.	Expediente de declaración de ruina: Iniciación.....	19
Artículo 36.	Instrucción del procedimiento.....	19
Artículo 37.	Terminación del expediente.....	20
Artículo 38.	Incumplimiento de plazos.....	20
Artículo 39.	Venta y sustitución forzosas.....	21
Artículo 40.	Procedimiento para la aplicación de los regímenes de venta o sustitución forzosas.....	21
Artículo 41.	Incumplimiento y cancelación.....	21

TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS **23**

CAPÍTULO 1. USOS BÁSICOS **23**

Artículo 42.	Definición de los usos básicos.	23
Artículo 43.	Determinaciones generales sobre condiciones comunes y de compatibilidad de los usos básicos.	24
SECCIÓN 1ª.	EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA	25
Artículo 44.	Definición	25
Artículo 45.	Condiciones generales de las explotaciones agropecuarias	25
Artículo 46.	Uso básico Agrícola	25
Artículo 47.	Uso básico Cinegético	26
Artículo 48.	Uso básico Forestal	26
Artículo 49.	Uso básico Ganadero	26
Artículo 50.	Uso Básico de Actividades Extractivas	27
SECCIÓN 2ª.	INDUSTRIAL	27
Artículo 51.	Definición	28
Artículo 52.	Uso Básico de Actividades Industria	28
Artículo 53.	Uso Básico Taller	29
SECCIÓN 3ª.	TERCIARIO	30
Artículo 54.	Definición	30
Artículo 55.	Uso Básico Comercio	30
Artículo 56.	Uso Básico Espectáculo y Actividades Recreativas	31
Artículo 57.	Uso Básico Hostelería	32
Artículo 58.	Uso Básico Hotelero	32
Artículo 59.	Uso Básico Oficinas	33
SECCIÓN 4ª.	DOTACIONAL	33
Artículo 60.	Definición	33
Artículo 61.	Uso básico Asistencial	33
Artículo 62.	Uso básico Cultural	34
Artículo 63.	Uso básico Deportivo	34
Artículo 64.	Uso básico Educativo	34
Artículo 65.	Uso básico Otros Espacios Libres	34
Artículo 66.	Uso básico Religioso	35
Artículo 67.	Uso básico Sanitario	35
Artículo 68.	Uso básico Zonas Verdes	35
SECCIÓN 5ª.	INFRAESTRUCTURAS	35
Artículo 69.	Definición	35
Artículo 70.	Uso Básico Infraestructuras Básicas	36
Artículo 71.	Uso Básico Garaje y Estacionamiento	36
Artículo 72.	Uso Básico Vial y Comunicación	36
SECCIÓN 6ª.	RESIDENCIAL	37
Artículo 73.	Uso Básico Vivienda	37
SECCIÓN 7ª.	ESPECIAL	37
Artículo 74.	Uso Básico Especial	38

CAPÍTULO 2. USOS PORMENORIZADOS **39**

Artículo 75.	Relación de usos pormenorizados	39
Artículo 76.	Uso pormenorizado CASCO URBANO	39
Artículo 77.	Uso pormenorizado ENSANCHE (zonas nuevas residenciales)	40
Artículo 78.	Uso pormenorizado Mixto (zonas de convivencia residencial e industrial)	41
Artículo 79.	Uso pormenorizado DEPORTIVO	42
Artículo 80.	Uso pormenorizado EQUIPAMIENTO	42
Artículo 81.	Uso pormenorizado ESPACIO LIBRE PÚBLICO, parques y jardines	43
Artículo 82.	Uso pormenorizado ESPACIO LIBRE PRIVADO	43
Artículo 83.	Uso pormenorizado VIARIO Y COMUNICACIÓN	44

TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN 45

CAPÍTULO 1. DEFINICIONES 45

Artículo 84.	Alineaciones y retranqueos.	45
Artículo 85.	Edificaciones auxiliares.	45
Artículo 86.	Límite de zona.	45
Artículo 87.	Parcela mínima.	45
Artículo 88.	Rasante oficial.	46
Artículo 89.	Solar.	46
Artículo 90.	Sólido capaz.	47

CAPÍTULO 2. REGULACIÓN 49

Artículo 91.	Acabados de fachadas.	49
Artículo 92.	Acceso a instalaciones comunes.	49
Artículo 93.	Acceso a las edificaciones.	49
Artículo 94.	Altura máxima.	50
Artículo 95.	Altura libre interior.	50
Artículo 96.	Dotación de infraestructuras de comunicación electrónica.	50
Artículo 97.	Cerramiento de áticos y terrazas.	51
Artículo 98.	Cerramiento y deber de conservación de solares.	51
Artículo 99.	Cubierta.	52
Artículo 100.	Cuerpos volados sobre espacios públicos.	53
Artículo 101.	Edificabilidad: Concepto y cómputo.	53
Artículo 102.	Escaleras, rampas, antepechos y barandillas.	53
Artículo 103.	Espacio bajo cubierta.	53
Artículo 104.	Fondos de edificación.	54
Artículo 105.	Instalaciones mínimas.	54
Artículo 106.	Instalaciones en fachada.	54
Artículo 107.	Marquesinas, muestras, banderines y toldos.	55
Artículo 108.	Medianeras.	56
Artículo 109.	Ocupación de parcela.	57
Artículo 110.	Patios.	57
Artículo 111.	Planta baja.	57
Artículo 112.	Portadas, escaparates y vitrinas.	58
Artículo 113.	Portales y zaguanes.	58
Artículo 114.	Salida de humos.	58

TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN. 59

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES SOBRE DOTACIONES URBANÍSTICAS: 59

SECCIÓN 1ª. SOBRE LAS VÍAS PÚBLICAS Y SU URBANIZACIÓN. 59

Artículo 115.	Condiciones generales.	59
Artículo 116.	Tipos de vías públicas.	60
Artículo 117.	Viaro y comunicación general (vías principales).	60
Artículo 118.	Red viaria complementaria (coexistencia o plataforma única).	61
Artículo 119.	Pavimentación especial (Camino de Santiago)	62
Artículo 120.	Red rodada permeable.	62
Artículo 121.	Áreas peatonales permeables.	62

SECCIÓN 2ª. SOBRE LOS SERVICIOS URBANOS. 65

Artículo 122.	Condiciones generales.	65
Artículo 123.	Ejecución de los servicios urbanos.	65
Artículo 124.	Condiciones para el abastecimiento de agua.	65
Artículo 125.	Condiciones para la red de saneamiento.	65
Artículo 126.	Condiciones para el abastecimiento de energía eléctrica.	66
Artículo 127.	Condiciones para el alumbrado público.	67
Artículo 128.	Condiciones para la red de telecomunicaciones.	67

Artículo 129.	Condiciones para la red de distribución de gas natural.....	67
SECCIÓN 3ª.	SOBRE EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.....	69
Artículo 130.	Parques y jardines públicos.....	69
Artículo 131.	Canalizaciones de agua o regueras:.....	69

TÍTULO V. CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL..... 71

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN 71

SECCIÓN 1ª.	CONDICIONES GENERALES	71
Artículo 132.	Alcance del catálogo.	71
Artículo 133.	Prevalencia.....	71
Artículo 134.	Régimen Urbanístico.....	71
Artículo 135.	Patrimonio cultural.....	72
Artículo 136.	Propiedad de los descubrimientos arqueológicos.....	72
Artículo 137.	Hallazgos casuales.....	72
SECCIÓN 2ª.	CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ELEMENTOS CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN.....	73
Artículo 138.	Régimen urbanístico general de los elementos catalogados.....	73
Artículo 139.	Edificabilidad de los elementos catalogados.....	73
Artículo 140.	Clasificación Urbanística, BIC.....	73
Artículo 141.	Clasificación urbanística, yacimientos arqueológicos:	74
Artículo 142.	Clasificación Urbanística, Elementos e inmuebles Catalogados:.....	74
SECCIÓN 3ª.	CONTENIDO DEL CATÁLOGO Y NIVELES DE PROTECCIÓN DEL CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS.....	74
Artículo 143.	Niveles de Protección.....	74
Artículo 144.	Nivel de protección Integral e Integral (BIC).....	75
Artículo 145.	Nivel de protección Estructural.....	75
Artículo 146.	Nivel de protección Ambiental.....	76
Artículo 147.	Nivel de protección Ambiental Etnológico.....	77
Artículo 148.	Nivel de protección Integral Yacimiento Arqueológico. Tipo A.....	77
Artículo 149.	Nivel de protección Estructural Yacimiento Arqueológico. Tipo B.....	78
Artículo 150.	Medidas Cautelares para la protección del Patrimonio Arqueológico.....	79
SECCIÓN 4ª.	TIPOS DE ACTUACIONES	81
Artículo 151.	Definiciones de las diferentes actuaciones posibles.....	81
Artículo 152.	Actuaciones de Conservación.....	81
Artículo 153.	Actuaciones de Consolidación.....	81
Artículo 154.	Actuaciones de Restauración.....	81
Artículo 155.	Actuaciones de Rehabilitación.....	82
Artículo 156.	Actuaciones de Reconstrucción.....	82
Artículo 157.	Actuaciones de reestructuración.....	82

CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD 83

SECCIÓN 1ª.	AUTORIZACIONES Y LICENCIAS EN EL ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y SU ENTORNO DE PROTECCIÓN.....	83
Artículo 158.	Régimen específico de autorizaciones y licencias.....	83
Artículo 159.	Licencia y autorización en los yacimientos arqueológicos.....	83
Artículo 160.	Actos sometidos a declaración responsable.....	83
SECCIÓN 2ª.	DOCUMENTACIÓN.....	84
Artículo 161.	Documentación de los proyectos de obras.....	84
Artículo 162.	Documentación de los proyectos de obras sobre elementos catalogados.....	84

CAPÍTULO 3. FOMENTO DE LA CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN Y NUEVA CONSTRUCCIÓN 87

SECCIÓN 1ª.	DEBERES DE LOS PROPIETARIOS	87
Artículo 163.	Deber de conservación.....	87
Artículo 164.	Deber de conservación en el Conjunto Histórico y su ámbito de protección y elementos catalogados.....	87

Artículo 165.	Condiciones de mantenimiento	87
SECCIÓN 2ª.	DECLARACIÓN DE RUINA Y DEMOLICIONES.....	88
Artículo 166.	Principios rectores para el ámbito del Conjunto Histórico.	88
Artículo 167.	El caso de los BIC.	88
Artículo 168.	El ámbito del Conjunto Histórico declarado: El Camino de Santiago.	89
Artículo 169.	El resto de elementos catalogados.	89
Artículo 170.	Ordenes de ejecución para la conservación.	89
CAPÍTULO 4.	PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y DE LA ESCENA URBANA EN EL CONJUNTO HISTÓRICO Y SU ENTORNO.	91
SECCIÓN 1ª.	CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y DE LA ESCENA URBANA.....	91
Artículo 171.	Protección del perfil de los núcleos urbanos en el ámbito del Conjunto Histórico y su entorno de protección.	91
Artículo 172.	Protección del paisaje y de la escena urbana.	91
Artículo 173.	Protección de la estructura urbana en los núcleos urbanos.....	91
Artículo 174.	Conservación del trazado y características del Camino de Santiago a su paso por suelo urbano.	92
SECCIÓN 2ª.	IDENTIFICACIÓN, DEFINICIÓN Y CONDICIONES DE LOS ÁMBITOS DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y DE LA ESCENA URBANA.	93
Artículo 175.	Identificación y definición de los niveles de protección paisajística.	93
	Zona de protección NIVEL 1	93
Artículo 176.	Identificación de las áreas propuestas como Áreas de Rehabilitación Integrada (ARI).	93
Artículo 177.	Ámbito de aplicación de la Zona NIVEL 1	94
Artículo 178.	Condiciones respecto a los usos en la Zona NIVEL 1	94
Artículo 179.	Condiciones de ordenación de la edificación en la Zona NIVEL 1:	97
Artículo 180.	Condiciones estéticas de la edificación en la Zona NIVEL 1:	99
Artículo 181.	Condiciones para la protección de la imagen urbana en la Zona NIVEL 1	103
Artículo 182.	Condiciones para la protección de la urbanización en la Zona NIVEL 1.....	104
	Zona de protección NIVEL 2	105
Artículo 183.	Ámbito de aplicación de la Zona NIVEL 2	105
CAPÍTULO 5.	CONDICIONES DE PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	107
SECCIÓN 1ª.	CONDICIONES GENERALES	107
Artículo 184.	Aplicación de las condiciones generales.....	107
Artículo 185.	Alineaciones y retranqueos.	107
Artículo 186.	Altura libre sobre la calzada	107
Artículo 187.	Altura libre de pórticos de acceso.	107
Artículo 188.	Altura máxima.....	107
Artículo 189.	Segregaciones y agregaciones del parcelario. Parcela edificable.	108
SECCIÓN 2ª.	CONDICIONES ESTÉTICAS	108
Artículo 190.	Definición de las tipologías tradicionales.....	108
Artículo 191.	Condiciones estéticas en el Conjunto Histórico.	109
Artículo 192.	Normas para evitar el falseo de los lenguajes arquitectónicos tradicionales	109
Artículo 193.	Materiales y Colores.....	109
Artículo 194.	Mantenimiento de las características tipológicas.	110
Artículo 195.	Invariantes tipológicos.	110
Artículo 196.	Composición.....	110
Artículo 197.	Cubiertas:	110
Artículo 198.	Huecos	111
Artículo 199.	Balcones, miradores y galerías:	111
Artículo 200.	Cornisas y aleros:	111
Artículo 201.	Cerramientos y vallados:	112
Artículo 202.	Elementos ornamentales.....	112
Artículo 203.	Instalaciones y conducciones.....	112
Artículo 204.	Condiciones para banderolas, rótulos y carteles publicitarios.....	113
CAPÍTULO 6.	CONDICIONES DE URBANIZACIÓN	113

Artículo 205.	<i>Pavimentación Especial. Camino de Santiago.</i>	113
---------------	--	-----

TÍTULO VI. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO CONSOLIDADO _____ 115

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL115

Artículo 206.	<i>Tipología edificatoria.</i>	115
Artículo 207.	<i>Tipología de edificación adosada.</i>	115
Artículo 208.	<i>Tipología de edificación aislada.</i>	115
Artículo 209.	<i>Tipología de edificación pareada.</i>	115
Artículo 210.	<i>Tipología de edificación libre.</i>	115
Artículo 211.	<i>Tipología de edificación entre medianeras y alineada a vial.</i>	115

CAPÍTULO 2. GESTIÓN Y PROCEDIMIENTO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.....117

Artículo 212.	<i>Condicionamiento general.</i>	117
Artículo 213.	<i>Condiciones previas a la edificación.</i>	117
Artículo 214.	<i>Condiciones de la parcela edificable.</i>	117
Artículo 215.	<i>Edificación y urbanización simultáneas.</i>	117
Artículo 216.	<i>Actuaciones aisladas.</i>	117

CAPÍTULO 3. DETERMINACIONES DE CARÁCTER DETALLADO.....119

SECCIÓN 1ª. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN..... 119

Artículo 217.	<i>Relación de zonas según su calificación: Ordenanzas de uso y edificación del suelo</i>	119
Artículo 218.	<i>CH: Ordenanza Casco Histórico</i>	121
Artículo 219.	<i>CT: Ordenanza Casco Tradicional</i>	127
Artículo 220.	<i>NR: Ordenanza Núcleo Rural</i>	131
Artículo 221.	<i>EXT: Ordenanza Extensión. (Aislada- Pareada)</i>	133
Artículo 222.	<i>MX: Mixto</i>	135
Artículo 223.	<i>EQUIP-Pu: Ordenanza Equipamiento</i>	139
Artículo 224.	<i>EL-Pb: Ordenanza Espacios Libres Públicos: Parques y Jardines</i>	141
Artículo 225.	<i>EL-Pv: Espacios libres privados</i>	143
Artículo 226.	<i>V y C: Ordenanza Viario y Comunicación</i>	145

TÍTULO VII. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO._ 147

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL147

SECCIÓN 1ª. DEFINICIÓN E INTRODUCCIÓN A SU GESTIÓN 147

Artículo 227.	<i>Delimitación y sectores.</i>	147
Artículo 228.	<i>Actuaciones sobre los sectores.</i>	147
Artículo 229.	<i>Planeamiento de desarrollo.</i>	147
Artículo 230.	<i>Derecho al uso provisional.</i>	147
Artículo 231.	<i>Gestión.</i>	148

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES GENERALES 149

Artículo 232.	<i>Parámetros generales:</i>	149
Artículo 233.	<i>Condiciones generales de uso.</i>	149
Artículo 234.	<i>Condiciones generales de la edificación.</i>	149
Artículo 235.	<i>Condiciones generales de las dotaciones urbanísticas:</i>	149
Artículo 236.	<i>Condiciones generales de ordenación.</i>	150
Artículo 237.	<i>Medidas cautelares para los suelos atravesados por tendidos eléctricos:</i>	150

TÍTULO VIII. DETERMINACIONES PARA EL SUELO RÚSTICO _____ 151

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL151

Artículo 238.	<i>Concepto y destino.</i>	151
---------------	----------------------------	-----

Artículo 239.	Régimen de derechos y deberes en suelo rústico	151
Artículo 240.	Procedimiento de autorización de usos excepcionales	152
SECCIÓN 1ª.	CONDICIÓN DE IMPLANTACIÓN	152
Artículo 241.	Segregaciones.....	152
Artículo 242.	Parcelaciones.....	153
Artículo 243.	Tipos de intervenciones.....	153
Artículo 244.	Consideración de interés público	153
SECCIÓN 2ª.	CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....	153
Artículo 245.	Cierres y vallados	153
Artículo 246.	Preservación de la vegetación existente	154
Artículo 247.	Protección mínima de las vías públicas y retranqueos.	154
Artículo 248.	Caminos estructurantes.....	155
SECCIÓN 3ª.	CONDICIONES DE DOTACIÓN DE SERVICIOS.....	155
Artículo 249.	Condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas	155
SECCIÓN 4ª.	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.....	155
Artículo 250.	Materiales.....	155
Artículo 251.	Altura	156
SECCIÓN 5ª.	SOBRE LAS AFECCIONES RELACIONADAS CON LA PROTECCIÓN DE LA NATURALEZA	156
Artículo 252.	Identificación:.....	156
Artículo 253.	Condiciones particulares, Catálogo Flora Protegida.	157
Artículo 254.	Condiciones especiales de protección avifauna.....	158
Artículo 255.	Condiciones de protección de las especies cinegéticas.	158
CAPÍTULO 2.	DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESPECÍFICO	158
Artículo 256.	Categorías:.....	158
SECCIÓN 1ª.	CONDICIONES EN SUELO RÚSTICO COMÚN (SRC).	159
Artículo 257.	Régimen de usos en suelo rústico común.....	159
Artículo 258.	Régimen de edificación en suelo rústico común.	160
SECCIÓN 2ª.	CONDICIONES EN SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SR-PI)....	160
Artículo 259.	Régimen de usos en suelo rústico con protección de infraestructuras.	160
Artículo 260.	Condiciones particulares, carreteras.....	161
SECCIÓN 3ª.	CONDICIONES EN SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL (SRAT).....	162
Artículo 261.	Régimen de usos en suelo rústico de asentamiento tradicional.	162
Artículo 262.	Régimen de edificación en suelo rústico de asentamiento tradicional:	162
SECCIÓN 4ª.	CONDICIONES EN SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA.	163
Artículo 263.	Régimen de usos en suelo rústico con protección agropecuaria.	163
Artículo 264.	Régimen de edificación en suelo rústico con protección agropecuaria.....	163
SECCIÓN 5ª.	CONDICIONES EN SUELO RÚSTICO DE ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.....	164
Artículo 265.	Régimen de usos en suelo rústico de actividades extractivas.	164
SECCIÓN 6ª.	CONDICIONES EN SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL (SR-PN).....	165
Artículo 266.	Régimen de usos en suelo rústico con protección natural.	165
Artículo 267.	Régimen de edificación en suelo rústico con protección natural.....	165
SECCIÓN 7ª.	CONDICIONES EN SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL (SRPC).	166
Artículo 268.	Régimen de usos en suelo rústico con protección cultural.	166
Artículo 269.	Régimen de edificación en suelo rústico con protección cultural.	167
SECCIÓN 8ª.	ACTUACIONES PREVISTAS EN SUELO RÚSTICO.	167
Artículo 270.	Actuaciones Aisladas en suelo rústico	167

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo 1. NATURALEZA, ÁMBITO, FINALIDAD Y OTRAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 1. Naturaleza de las Normas Urbanísticas

1. Las Normas Urbanísticas Municipales de Santa Colomba de Somoza corresponden al instrumento de planeamiento general definido en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, a la cual dan cumplimiento y por tanto contienen la ordenación del uso del suelo para todo el término municipal y establecen las condiciones para su transformación o conservación. Asimismo da cumplimiento a las Leyes 10/2002, de 10 de julio, 21/2002, de 27 de diciembre, y 13/ 2003, de 23 de diciembre, de modificaciones de la Ley mencionada y la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas de Urbanismo y Suelo.
2. Así mismo, se ajustan a lo contenido en la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre la rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre la sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo, mediante aplicación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que desarrolla la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/ 2004, de 29 de enero y el Decreto 6/2016, de 3 de marzo por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la mencionada Ley 7/2014, de 12 de septiembre.
3. De acuerdo a los artículos 47 y 48 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en cumplimiento de las determinaciones del artículo 43 de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León para el planeamiento en los conjuntos Históricos, estas Normas incluyen las determinaciones detalladas de protección para el ámbito de protección del Conjunto Histórico Camino de Santiago.
4. En el ámbito del Conjunto Histórico del Camino de Santiago, la normativa se redacta de conformidad con la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, modificada por la Ley 8/2004, de 22 de diciembre, en concreto lo establecido en su artículo 43 para los documentos de planeamiento en conjuntos históricos; con el alcance previsto en el artículo 94 del Decreto 37/2007, de 19 de abril de 2007, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, por remisión del artículo 145.5.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 2. Ámbito de aplicación de las Normas Urbanísticas

1. Las presentes Normas Urbanísticas son de aplicación en la totalidad del término municipal de Santa Colomba de Somoza.

2. La normativa de protección de estas Normas referida al Conjunto Histórico Camino de Santiago es de aplicación sobre el ámbito delimitado como zona afectada por la declaración del Conjunto Histórico del Camino de Santiago (Camino Francés) a su paso por el término municipal de Santa Colomba de Somoza, declarado B.I.C. con fecha de 5 de septiembre de 1962 y cuya delimitación quedó establecida por el Decreto 324/1999, de 23 de diciembre. A partir de ahora, en estas Normas nos referiremos a esta delimitación de la zona afectada por la declaración, como *ámbito de protección del Camino de Santiago*.

Artículo 3. Objeto y finalidad.

1. Las Normas Urbanísticas de Santa Colomba de Somoza tienen como finalidad la creación de un marco legal adecuado para la ordenación urbanística del municipio, de conformidad con los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible y los objetivos de la actividad urbanística pública establecidos en la legislación urbanística. Esta finalidad atiende al establecimiento de las posibilidades edificatorias y los usos admisibles en cada terreno, la catalogación y protección del patrimonio edificado, la utilización racional del territorio, el fomento de la rehabilitación edificatoria y la preservación de sus valores.
2. La finalidad del contenido normativo para el ámbito de Protección del Conjunto Histórico del Camino de Santiago, es la ordenación urbanística detallada que cumpla los objetivos de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, modificada por la Ley 8/2004, de 22 de diciembre; de acuerdo con determinado en el artículo 43 de esta Ley, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría de suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dicha facultad.
3. En cumplimiento de los fines anteriores, las Normas Urbanísticas definen la ordenación general para todo el término municipal y establecen la ordenación detallada en el suelo urbano consolidado. Para ello se definen las condiciones que deben regular las edificación y los usos del suelo, con independencia de su clase y calificación urbanística, siendo aplicable a cualquier clase de obra.

Artículo 4. Encuadre legal.

1. Las Normas Urbanísticas, se adaptan a la legislación urbanística vigente en la fecha de redacción de las mismas.
2. El marco legal de las Normas Urbanísticas está definido por la legislación básica estatal: texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, aprobado por R.D.L. 7/2015, de 30 de octubre, la regulación de la actividad urbanística de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, conforme a las modificaciones introducidas hasta el texto vigente de 19 de abril de 2015 y el Reglamento vigente que la desarrolla (RUCyL), según redacción modificada por el Decreto 6/2016, de 3 de marzo, para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.
3. Así mismo, las determinaciones definidas para todo el municipio y las determinaciones específicas en el Conjunto Histórico Camino de Santiago se acogen a la legislación autonómica sobre Patrimonio Cultural: Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León y el Decreto que desarrolla su reglamento: Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, siendo de aplicación supletoria en todo aquello no legislado por la ley

autonómica, la ley básica estatal en materia de Patrimonio: Ley 16/1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico.

4. En todo aquello no dispuesto explícitamente en estas Normas, será de aplicación el marco legal mencionado en el punto 1, así como la normativa vigente de régimen local y de carácter sectorial emanada de los organismos y departamentos autonómicos o estatales en el ejercicio de sus competencias.
5. Todas las menciones realizadas por estas Normas Urbanísticas a disposiciones legales y normativas de carácter técnico o sectorial, deben entenderse referidas a los textos que en el momento de su aplicación estén vigentes en cada materia, incluyendo modificaciones o sustituciones de los aquí referidos.

Artículo 5. Publicidad de los instrumentos de planeamiento.

1. Los instrumentos de Normas Urbanísticas, conforme a lo dispuesto en el Título VII de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, sobre la información urbanística y participación social, son documentos públicos, ejecutivos y de obligado cumplimiento.
2. La publicidad de los mismos durante los procesos de información pública, supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, en ejemplar íntegro y debidamente diligenciado. Este derecho es independiente del que pueda ostentarse para informarse sobre tales documentos tras su entrada en vigor ante las distintas administraciones públicas y organismos.

Artículo 6. Ejecutividad.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico son ejecutivos y entran plenamente en vigor al día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León.

Artículo 7. Vinculación

1. Es vinculante para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales están obligados a su cumplimiento, sin perjuicio de la prevalencia, en su caso, de los instrumentos de ordenación del territorio y de la planificación sectorial.
2. En el caso de que existan normas sectoriales de obligado cumplimiento u ordenanzas específicas que incidan en aspectos regulados por esta normativa, prevalecen aquéllas teniendo la presente regulación carácter supletorio.

Artículo 8. Vigencia.

Indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión de licencias. A tal efecto se considera:

- Revisión: Reconsideración total de la ordenación general o aquella contenida en los supuestos contemplados por el artículo 168 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

- Modificación: Cambios que se introduzcan en el instrumento de planeamiento general que no impliquen su revisión o la adopción de un modelo territorial distinto al recogido por los presentes instrumentos urbanísticos.

Artículo 9. Documentos que integran las Normas Urbanísticas.

1. Las Normas Urbanísticas están integradas por los siguientes documentos, cuyo contenido se ajusta a lo dispuesto en el artículo 130 del Reglamento de Urbanismo:
 - Documentos de información, análisis y diagnóstico:
 - Memoria Informativa
 - Planos de información
 - Informe de Sostenibilidad ambiental
 - Memoria vinculante. Incluye el resumen ejecutivo.
 - Normativa.
 - Catálogo de bienes protegidos.
 - Planos de ordenación y protección.
 - Estudios complementarios:
 - Informe arqueológico.
2. De conformidad con el artículo 48 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y su remisión a la Ley 12/2002 de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla León, en su artículo 43 y en aplicación de las determinaciones del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural que desarrolla ésta última, el contenido específico de protección del Conjunto Histórico del Camino de Santiago, integrado en las Normas Urbanísticas se compone de:
 - En la memoria informativa: Documentos específicos de análisis del conjunto histórico.
 - En la memoria vinculante: Descripción y justificación de las ordenanzas y de los niveles de protección, tanto paisajística como de catalogación.
 - En la Normativa: Incorporación de condiciones para la protección y conservación del patrimonio (Título V).
 - En los planos de ordenación:
 - Plano de niveles de protección en el ámbito del Conjunto Histórico del Camino de Santiago.
 - Ámbitos de protección del Conjunto Histórico Camino de Santiago y niveles de protección del catálogo.
 - Alzados.
 - Cambios volumétricos en el Conjunto y su zona de afección.
 - Cambios de alineaciones en el Conjunto y su zona de afección.
 - Delimitación de Áreas de Rehabilitación Integrada.

Artículo 10. Criterios de interpretación de las Normas Urbanísticas.

1. Las determinaciones de cada uno de los documentos se interpretarán de acuerdo con los criterios que, partiendo del sentido propio de las palabras y definiciones y en relación con el contexto y los antecedentes, tenga en cuenta principalmente el espíritu y finalidad del texto así como la realidad social del momento en que se tengan que aplicar. La memoria vinculante, por tanto, debe observarse con carácter general y, en particular, en todos aquellos aspectos insuficientemente regulados o interpretables de la normativa.
2. Si se dieran contradicciones entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala. La escala de los planos de ordenación, indicada literal y

gráficamente en cada uno de ellos, determina las cotas de la ordenación, aun sin estar expresamente indicadas. Si hubiera contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad prevalecerán éstas últimas.

3. Como norma general, debe atenderse por orden de prevalencia a la memoria vinculante, la normativa, el catálogo y los planos de ordenación, consignado así en el artículo 176 del Reglamento de Urbanismo.
4. En caso de discrepancia, y siempre que no pueda deducirse claramente del contexto, cuál es el documento erróneo, prevalecerán:
 - a) Las normas urbanísticas específicas por ámbitos sobre las generales
 - b) Los textos escritos sobre los documentos gráficos
 - c) Los planos de menor escala sobre los de otra mayor
 - d) Las determinaciones de protección contenidas en el catálogo sobre el resto de documentos.
5. En último extremo, debe atenderse a la solución de la que derive una mayor protección del medio ambiente y del patrimonio cultural, mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos y la mejora de los espacios libres.
6. En todo caso, la interpretación de las normas Urbanísticas corresponde al Ayuntamiento de Santa Colomba de Somoza, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas y en defensa de los intereses generales del municipio.
7. El documento de las presentes Normas Urbanísticas establece para el ámbito del Conjunto Histórico del Camino de Santiago, objetivos y determinaciones de ordenación coherentes y unificados, así como condiciones de ordenación detallada de manera precisa, de acuerdo a los contenidos establecidos por la legislación en materia de Patrimonio Cultural.
8. Como instrumento de planeamiento, conforme a las estipulaciones de los art. 144 y 145 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las Normas Urbanísticas asumen las determinaciones de ordenación general previstas en las Normas Urbanísticas Municipales, desarrollando un mayor grado de detalle en aquellas determinaciones que afectan al ámbito de protección del Camino de Santiago.
9. Las condiciones de interpretación y ajuste de las determinaciones contenidas en su Normativa específica atenderán a lo dispuesto en el artículo de interpretación de las Normas Urbanísticas de la presente normativa.

En los casos en que existiera contradicción entre las determinaciones establecidas en las Normas Urbanísticas, la prevalencia será:

- En lo relativo a la clasificación de suelo, prevalecen la establecida con carácter general en las Normas Urbanísticas
- Las condiciones de ordenación detallada en cuanto a usos o condiciones de edificación establecidas por el Título V sobre las definidas con carácter general en las Normas Urbanísticas
- Los contenidos del Catálogo de Protección sobre el resto de documentos normativos.
- Las definiciones generales y condiciones básicas de gestión, serán con carácter general las establecidas en los documentos de las normas urbanísticas, salvo las determinaciones específicas de carácter detallado definidas en el Título V

- La reglamentación sobre el espacio público y la reglamentación sobre publicidad o condiciones estéticas al viario serán en todo caso las contenidas en el Título V

Artículo 11. Consideración del carácter general y detallado de las Normas.

1. Estas Normas establecen todas sus condiciones diferenciadas en función del carácter general o detallado que se atribuye a cada determinación. En la denominación de los correspondientes "Títulos" y "Capítulos" del presente documento se indica el carácter general o detallado de los mismos.
2. Respecto a las fichas del catálogo de protección, su contenido debe considerarse de carácter detallado en todo aquello no contenido en el capítulo sobre Protección y Conservación del Patrimonio, ya señalado su carácter como general.

Artículo 12. Otras determinaciones de ordenación general de carácter potestativo.

Estas Normas incorporan entre sus determinaciones de carácter general, con carácter potestativo y vinculante para el planeamiento de desarrollo, las siguientes:

- Condiciones del sistema viario u otras dotaciones que formen parte de la estructura urbana general
- Los criterios o condiciones para la ubicación, ordenación, urbanización o uso de las dotaciones urbanísticas previstas se derivan de las condiciones de esta normativa: conexiones viarias, sistema de parques y equipamientos.

Artículo 13. Dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población (dotaciones generales).

1. Las condiciones de edificación, edificabilidad y uso de las dotaciones urbanísticas existentes al servicio de toda la población son las propias de los usos correspondientes. En cualquier caso se reconoce la edificabilidad de las instalaciones o construcciones actuales.
2. La relación de las dotaciones urbanísticas públicas se incorpora en la memoria vinculante de estas Normas Urbanísticas.

Capítulo 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

Sección 1ª. Régimen general

Artículo 14. Régimen urbanístico del suelo y la edificación.

1. Toda la superficie del término municipal de Santa Colomba de Somoza queda dividida en alguna de las siguientes clases y categorías de suelo:
 - Suelo urbano (SU)
 - Suelo urbano consolidado (SU-C).
 - Suelo urbano no consolidado (sector de suelo urbano) (SU-NC).
 - Suelo rústico.
 - Suelo rústico común.
 - Suelo rústico con protección de infraestructuras, natural y cultural.
 - Suelo rústico de asentamiento tradicional.
2. En cada una de estas clases de suelo el régimen urbanístico de cada parcela, solar o predio quedará establecido como resultado de cuatro tipos de determinaciones:
 - a) Usos admisibles y prohibidos.
 - b) Condiciones de edificación.
 - c) Aprovechamiento urbanístico.
 - d) Actuaciones necesarias para el cumplimiento de los deberes y derechos básicos.

Artículo 15. Actos sujetos a licencia.

1. Requieren la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los actos de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales, y al menos los siguientes:
 - A) Actos constructivos:
 - a) Construcciones e instalaciones de nueva planta.
 - b) Ampliación de construcciones e instalaciones existentes.
 - c) Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.
 - d) Modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones, con carácter integral o total de acuerdo a lo establecido en la LOE.
 - e) Obras e instalaciones en el subsuelo con envergadura tal que se consideren obras de nueva planta o que afecten a elementos estructurales.
 - f) Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
 - g) Construcciones e instalaciones móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.
 - B) Actos no constructivos:
 - a) Constitución y modificación de complejos inmobiliarios.
 - b) Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
 - c) Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos, incluso las que se produzcan sobre suelo rústico.

- d) Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.
 - e) Desmontes, excavaciones y movimientos de tierra en general, incluidos la desecación de zonas húmedas y el depósito de cualquier material ajeno ni las características naturales del terreno.
 - f) Cambio de uso de construcciones e instalaciones.
 - g) Cerramientos y vallados.
 - h) Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.
 - i) Vallas y carteles publicitarios visibles desde la vía pública.
2. No obstante, no requerirán licencia urbanística municipal:
- a) Las obras públicas eximidas por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.
 - b) Los actos amparados por órdenes de ejecución.
 - c) Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.
3. Las ordenes de ejecución y los acuerdos municipales a los que hace referencia el apartado anterior tendrán el mismo alcance que los actos de otorgamiento de licencia urbanística.

Artículo 16. *Actos sujetos a declaración responsable.*

1. Se encuentran sometidos al régimen de declaración responsable, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los actos de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales, y al menos los siguientes:
- A) Actos constructivos:
- a) Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de construcciones e instalaciones existentes, de carácter no integral o parcial, conforme a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.
 - b) Obras de mantenimiento y/o reparaciones puntuales en edificaciones.
 - c) Obras e instalaciones en el subsuelo cuya envergadura no suponga su consideración como obra de nueva planta o que afecten a elementos estructurales.
 - d) Instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas siempre y cuando se realicen en edificaciones de dominio privado.
 - e) Las obras menores, entre las que se encuentran: obras de sustitución, reparación o renovación de elementos superficiales como revestimientos, alicatados, pavimentos, falsos techos; carpinterías interiores; instalaciones de fontanería y/o eléctricas; enlucidos y pinturas.
- B) Actos no constructivos:
- a) Los cambios de uso de construcciones e instalaciones existentes.
 - b) Obras para la construcción o instalación de vallados y cerramientos de parcelas o fincas
 - c) Implantación de vallas, carteles publicitarios y similares, visibles desde la vía pública.
 - d) Uso del vuelo sobre construcciones e instalaciones existentes.
 - e) Trabajos y estudios previos a la construcción: sondeos, prospecciones, catas, ensayos y limpieza de solares que no estuvieran previstos o incluidos en los proyectos de contenido más amplio previamente aprobados.
2. No obstante, se encuentran excluidos del régimen de declaración responsable:

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

Artículo 17. Actos constructivos y obras.

1. Clasificación general de los actos constructivos y obras:

Atendiendo a sus características y envergadura, las obras que hayan de realizarse se clasificarán en los siguientes grupos:

Obras de Edificación:

- Obras de nueva planta
- Obras de modificación, reforma o rehabilitación
- Obras de ampliación

Obras menores.

Demoliciones.

Obras de Urbanización.

Otras obras y construcciones.

2. Definición del tipo de construcción u obra y documentación exigida.

Atendiendo a la clasificación general de las obras, y sin perjuicio de la aplicación del procedimiento administrativo establecido en el artículo 293 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León; así como de las exenciones del artículo 97 y 105bis de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y de aquellos otros procedimientos que el Ayuntamiento defina de manera complementaria:

- a) Obras de edificación: Son obras de construcción de edificios en general, cambios de uso del edificio, alteración estructural o alteración en la composición del edificio. Se consideran los siguientes tipos:

1º Obras de nueva planta: Aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación y también aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.

2º Obras de modificación, reforma o rehabilitación: Aquellas obras que alteren la configuración arquitectónica, entendiéndose obras que varíen la composición, la estructura, que cambien los usos, que afecten a fachadas, cubiertas e instalaciones de toda clase incluyendo aquellas en las que se modifica el espacio interior del edificio, los elementos comunes y elementos fijos o estructurales.

3º Obras de ampliación: Todas aquellas obras en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos.

Todas las obras de edificación, a excepción de las definidas como obras menores o las indicadas como sometidas a declaración responsable, según se detalla en la presente normativa, requieren la obtención de licencia urbanística. Las solicitudes de licencia deben adjuntar un Proyecto Técnico suscrito por facultativo competente en los supuestos y con el grado de detalle que establezca la legislación sectorial, con la documentación que permita conocer suficientemente su objeto. Además, deben indicar el uso al que vayan a destinarse, que debe ser conforme a las características de la construcción o instalación. El Proyecto Técnico se redactará con el detalle y características necesarias y suficientes que requiera la ejecución de las obras proyectadas, debiendo asimismo, comunicarse los técnicos encargados de la

Dirección de la Obra, de la Dirección de la Ejecución y de la Coordinación de Seguridad.

- b) Obras menores: Se consideran obras menores las obras de nueva planta o ampliación, de escasa entidad y sencillez constructiva, entendiéndose como tales aquellas de una sola planta que tengan una superficie menor de 30m²; una altura inferior a 4m y estén realizadas con muros de carga; que además no tengan un uso ni residencial ni público y no afecten a la seguridad de las personas.

También se consideran obras menores las obras de modificación, reforma o rehabilitación que no varíen sustancialmente la estructura, el volumen, las instalaciones generales del edificio, la composición exterior, ni los usos característicos. En concreto se consideran obras menores las siguientes:

- Sustitución de puertas y ventanas interiores y exteriores sin modificar los huecos.
- Derribo y/o reconstrucción de tabiques no estructurales.
- Reparaciones y sustituciones de elementos constructivos o estructurales y apertura de huecos en muros que no alteren el conjunto del sistema estructural del edificio.
- Sustitución de soleras.
- Reparación y construcción de falsos techos.
- Sustitución y reparación de instalaciones parciales.
- Reparación de goteras y retejos.
- Reparaciones generales de alicatados, enlucidos, enfoscados, pintura, etc.
- Cambios de uso parciales en edificios existentes para usos no residenciales, tales como acondicionamiento de locales comerciales.

Las obras menores son actos sujetos a Declaración Responsable con el régimen y procedimiento establecido en la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León (artículos 105bis, ter y quáter, del Texto consolidado de octubre de 2014). Las obras menores no necesitan proyecto técnico y sólo requerirán dirección de obra cuando tengan implicaciones urbanísticas y/o estructurales y/o de seguridad. En este último caso requiere además Coordinación de Seguridad. Se acompañará a la solicitud un Documento Técnico de Obra Menor en el que se incluirá lo siguiente:

- Memoria descriptiva y constructiva de actuación, que defina la misma y sus superficies, incluyendo la justificación del cumplimiento de la normativa urbanística y la definición de los trabajos a realizar y los materiales empleados.
- Memoria justificativa, relativa a los aspectos concretos que deban ser verificados por el carácter del edificio y que afecten a la seguridad de las personas o al uso concreto del edificio, tales como protección contra incendios, seguridad estructural, seguridad de uso, accesibilidad...
- Planos de situación y emplazamiento de las obras, de estado actual si procede y los necesarios para definir geométricamente las obras y en su caso, las actuaciones estructurales y/o de instalaciones.
- Presupuesto desarrollado por capítulos o por capítulos y partidas.
- Estudio básico de seguridad, en su caso, con el fin de identificar los riesgos evitables o no y las medidas técnicas tendentes a evitarlos o reducirlos y definir los medios de protección tanto colectivos como individuales.

- c) Demoliciones: Requiere la obtención de licencia urbanística cuya solicitud se acompañará de un Proyecto de Derribo firmado por técnico competente, redactado con el detalle y características necesarias y suficientes que requiera la ejecución de la

demolición proyectada, debiendo asimismo comunicarse los técnicos encargados de la Dirección de la obra de demolición. Se exceptúan los supuestos de ruina inminente previstos en la legislación urbanística.

- d) Obras de Urbanización. Se considera urbanización el conjunto de las vías públicas, servicios urbanos y espacios libres públicos previstos en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos afectados por una actuación urbanística. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de urbanización del suelo, en ejecución de lo determinado por las NUM, planes especiales de protección y/o reforma interior, estudios de detalle y planes parciales.

Tienen la consideración de obras de urbanización:

- Excavaciones y movimientos de tierra (si no están incluidas en proyectos de obras ordinarias o de edificación), así como las explanaciones, desmontes, aterramientos y terraplenados; excluyéndose de éstas las necesarias y ligadas a los aspectos agrarios.
- Pavimentación de vías.
- Redes de riego, abastecimiento, incendios, alcantarillado, depuración, telecomunicaciones, vertidos, suministro de energía eléctrica, alumbrado, redes de gas y, en general, todas las obras de instalación de servicios públicos.

En el caso de proyectos de urbanización que definen técnicamente la previsión derivada de un instrumento de planeamiento de desarrollo (estudio de detalle y/o plan parcial) no será exigible licencia sino que se entenderá otorgada con el acuerdo de Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización siguiendo los trámites y documentación previstos en la legislación urbanística autonómica vigente.

- e) Otras obras y construcciones:

Que requieren obtención de licencia urbanística (LUCyL, art. 97 y ss. Del Texto consolidado, de octubre de 2014)

- Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
- Construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales.
- Obras e instalaciones en el subsuelo, cuando tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o afecten a elementos estructurales.

Sometidos al régimen de declaración responsable (LUCyL, art. 105bis y ss. Del Texto consolidado, de octubre de 2014)

- Cerramientos y vallados
- Obras e instalaciones en el subsuelo, cuando no tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o ampliación ni afecten a elementos estructurales.

Artículo 18. *Licencia de primera ocupación.*

1. Finalizada totalmente la obra (no menor) para la que se concedió licencia, o declarada en el acto de declaración responsable, en su caso, el titular de la misma deberá solicitar licencia de primera ocupación, debiendo aportar, al menos, la siguiente documentación:

En instancia dirigida al alcalde:

- Planos finales de obra y emplazamiento.

- Copia de la licencia urbanística o la declaración responsable.

Alta de la edificación en catastro:

- Acreditación, en su caso, de la inscripción de las instalaciones donde corresponda legalmente por razones de materia (industria, comercio, turismo o telecomunicaciones).
 - Copia, en su caso, de la calificación definitiva en viviendas de Protección Oficial.
2. Las solicitudes de licencia de primera ocupación de todas las construcciones que requieran proyecto técnico, 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 o con la documentación que acompaña a la declaración responsable.
 3. Para su concesión habrá de cumplirse la adecuación de la obra realizada al Proyecto autorizado por la licencia de obras o declaración responsable, y que las obras de urbanización vinculadas a la misma, en su caso, hayan sido ejecutadas de conformidad con lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas.
 4. Será requisito imprescindible para la concesión, la presentación del Boletín de la Instalación y el Protocolo de Pruebas asociado de la instalación de la infraestructura común de telecomunicaciones, además de la certificación de fin de obra en los casos en que sea exigible, convenientemente sellados por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones correspondiente.
 5. En los casos de edificación y urbanización simultáneas, la licencia de primera ocupación del edificio incluirá la recepción definitiva de la obra de urbanización aprobada.

Artículo 19. Competencia y Procedimiento de licencias.

1. Además de lo dispuesto en materia de competencia y procedimiento por la legislación de régimen local, las licencias urbanísticas se otorgarán conforme a las siguientes reglas:
 - a) Las solicitudes se acompañarán de la documentación necesaria para valorarlas.
 - b) Los servicios jurídicos y técnicos municipales, o en su defecto de la Diputación Provincial, emitirán informe sobre la conformidad de la solicitud a la legislación y al planeamiento aplicable.
 - c) Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación del Estado establezca un procedimiento diferente.
 - d) Cuando además de licencia urbanística se requiera licencia ambiental, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas. La propuesta de resolución de la licencia ambiental tendrá prioridad, por lo que, si procediera denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si procediera otorgar la licencia ambiental, se pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria.
 - e) Cuando la licencia urbanística imponga condiciones especiales que hayan de cumplirse en la finca a la que afectan, podrán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.
2. Las solicitudes de licencia citadas en los apartados a) a g) del artículo 18 se resolverán en el plazo de tres meses, y las demás en el plazo de un mes, salvo que el acto solicitado

requiera también licencia o autorización ambiental, y sin perjuicio de la interrupción de dichos plazos en los siguientes supuestos:

- a) Requerimiento municipal para la subsanación de deficiencias en la solicitud.
 - b) Períodos preceptivos de información pública e informe de otras Administraciones públicas.
 - c) Suspensión de licencias.
3. Transcurridos los plazos señalados en el número anterior sin que se haya resuelto la solicitud, podrá entenderse otorgada la licencia conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, excepto cuando el acto solicitado afecte a elementos incluidos en el ámbito del conjunto histórico, catalogados o protegidos, o al dominio público o sus zonas de afección.

Tampoco podrá entenderse otorgada la licencia una vez transcurridos los plazos señalados sin resolución de la solicitud para los siguientes actos:

- Construcciones e instalaciones de nueva planta, de cualquier clase y primera ocupación de las mismas
- Segregaciones, divisiones y parcelaciones de los terrenos
- Movimientos de tierra, desmontes, excavaciones y demás alteraciones del terreno, descritos en el Artículo 17 de las presentes Normas
- Corta de arbolado y vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable

No obstante, en ningún caso podrán entenderse otorgadas por silencio administrativo licencias contrarias o disconformes con la legislación o con el planeamiento urbanístico.

4. Las licencias de cualquier obra afectada por una ficha arqueológica y el procedimiento para su concesión, deberán seguir las determinaciones normativas del Anexo a este documento de Normas Urbanísticas: *Informe, catálogo y Normativa de Protección Arqueológica*.

Artículo 20. Competencia y Procedimiento de actos sometidos a declaración responsable.

1. Además de lo dispuesto en materia de competencia y procedimiento por la legislación de régimen local, la legitimación de los actos sometidos a declaración responsable se realizará conforme a las siguientes reglas:

- a) Las solicitudes se acompañarán de la documentación necesaria para valorarlas y, por lo menos lo siguiente.
 - Memoria descriptiva de las características del acto. Cuando sea exigible por la normativa de aplicación, ésta se sustituirá por proyecto de obras
 - Copia de cuantas autorizaciones de otras administraciones sean exigibles.
- b) Los servicios jurídicos y técnicos municipales, podrán aprobar modelos normalizados para formalizar la solicitud.
- c) Los efectos de la presentación de declaración responsable, conforme a los estipulado en el presente artículo suponen:
 - La legitimación del declarante para efectuar el acto de uso del suelo declarado, conforme a la legislación vigente y lo estipulado en la presente normativa.
 - Los servicios municipales podrán realizar la comprobación o inspección de la adecuación de lo ejecutado.
- d) No se entiende legitimada la ejecución de cualquier acto que sea contrario o disconforme con la normativa urbanística o sectorial.

2. Los plazos de inicio y finalización de los actos sujetos a declaración responsable serán de un mes desde la presentación de la declaración, para el inicio y de un máximo de seis meses para su finalización.
3. En ningún caso se otorgarán plazos de interrupción o prórroga y el incumplimiento de los plazos de inicio y ejecución supondrá la caducidad de la declaración responsable. El régimen de disconformidad sobrevenida y caducidad, se regirá de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 304 y 305 del Reglamento de Urbanismo. Construcciones e instalaciones de nueva planta, de cualquier clase y primera ocupación de las mismas
4. Cualquier modificación de los actos legitimados por declaración responsable, requerirá la presentación ante el Ayuntamiento de una declaración complementaria.

Artículo 21. Limitaciones a las licencias de parcelación, segregación y divisiones de terreno.

1. Las limitaciones a las licencias de parcelación y segregación son las establecidas en el artículo 309 del Reglamento de Urbanismo.
2. Sobre el suelo urbano las condiciones de parcelación y segregación se definen en las ordenanzas de edificación.
3. Sobre el suelo rústico las condiciones de la parcelación y segregación se definen de forma general para todo el suelo rustico y en particular para cada categoría de suelo rústico.

Artículo 22. Servidumbres legales.

1. En las propiedades privadas, ya sean fincas, inmuebles, cercados o vallados, el Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otros elemento de servicios urbanos públicos. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.
2. Las propiedades afectadas por estas servidumbres están sujetas a permitir las actuaciones necesarias que garanticen la ejecución, vigilancia, conservación, reparaciones y el mantenimiento de la instalación o elemento, así como a no hacer obras que impidan esta servidumbre o perjudiquen a sus fines.

Sección 2ª. Fomento de la conservación, rehabilitación y nueva construcción

Artículo 23. Medidas para el fomento de la conservación, rehabilitación y nueva construcción

Con este fin se propone la regulación de los siguientes apartados específicos:

- I. Deberes de los propietarios, de uso y conservación de las Edificaciones y de adaptación al ambiente: referencia a los deberes impuestos desde la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, en sus artículos 8 y 9.
- II. Órdenes de ejecución, como mecanismo del Ayuntamiento para obligar a los propietarios al cumplimiento de dichos deberes, su contenido, procedimiento y efectos.
- III. Regulación aplicable a las edificaciones en ruinas: clases y procedimiento para su regulación.
- IV. Venta y sustitución forzosas, de aplicación en el caso de incumplimiento de las declaraciones de ruina.

Deberes de los propietarios

Artículo 24. Condiciones de mantenimiento

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, accesibilidad y habitabilidad.

Artículo 25. Deber de conservación

1. Integran el deber de conservación, entre otros:

- a) Destino a usos no prohibidos por las leyes o el planeamiento urbanístico, manteniéndolos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad según su destino. Así, deberán ejecutarse:
 - todas aquellas actuaciones dirigidas a asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones, así como la reposición habitual de los componentes de dichos elementos.
 - Cuantas obras adicionales de conservación vengan impuestas por motivos de interés general, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 106 del RUCyL
- b) La ejecución de obras destinadas a la rehabilitación de las construcciones, cuando el edificio no esté sometido a una declaración de ruina económica. Es decir, que según el procedimiento establecido en los artículos posteriores, dichas obras no superen el cincuenta por ciento del valor de reposición a nuevo del inmueble.
- c) La ejecución de aquellas obras necesarias para adaptar los bienes inmuebles a las características naturales y culturales de su ambiente, según lo previsto en el artículo 9 de la Ley 5/99, de Castilla y León:
 - Conservación y reformas de fachadas, de espacios visibles desde las vías públicas, limpieza y vallado de solares, retirada de carteles o de elementos impropios de los inmuebles...

- No se permite ninguna construcción, instalación u otro uso del suelo en áreas amenazadas por riesgos naturales o tecnológicos, que resulte incompatible con dichos riesgos
2. El coste derivado de las obligaciones enumeradas en el párrafo 1 de este artículo corresponderá al propietario, hasta el límite del deber legal de conservación, es decir, el cincuenta por ciento del valor de reposición a nuevo del bien.
- Quedan excluidas de la obligación del párrafo anterior aquellas obras que sean consecuencia de la aplicación de legislación sectorial e imponga que el coste sea soportado por la Administración Pública correspondiente, o por la empresa concesionaria de un servicio público.
3. A los efectos de los apartados anteriores, se consideran condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato, entre otras, las recogidas en las condiciones generales de esta Normativa.

Las órdenes de ejecución:

Artículo 26. Incumplimiento de deberes.

1. Los deberes establecidos en el apartado anterior deben ser cumplidos voluntariamente por los propietarios.
2. En el caso de que esto no ocurra, el Ayuntamiento podrá exigir, de oficio o a instancia de parte, la ejecución de las obras y trabajos que sean necesarios para:
 - la conservación de las edificaciones, terrenos y construcciones en las condiciones establecidas anteriormente.
 - Garantizar la accesibilidad
 - Reducción de la contaminación y del consumo de recursos energéticos y de agua
 - Las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana

Todas ellas con indicación del plazo de ejecución, y a través del procedimiento regulado en los artículos siguientes.

3. En este sentido, la orden de ejecución recogerá detalladamente las obras necesarias para cumplir lo ordenado y el presupuesto estimado para las mismas.
4. Si el coste de las obras incluidas en la orden de ejecución superase el cincuenta por ciento del valor de reposición del inmueble, se iniciará de oficio por el Ayuntamiento el expediente de ruina.

Artículo 27. Procedimiento.

El procedimiento que el Ayuntamiento seguirá para resolver sobre una orden de ejecución será el siguiente:

1. Realización de los correspondientes informes técnicos y jurídicos, que contengan el alcance de las obras requeridas, así como su valoración económica. Estos informes serán emitidos por los servicios correspondientes de la Diputación Provincial, en tanto el Ayuntamiento no cuente con los medios correspondientes para ello.
2. Se notificará al propietario afectado el inicio del expediente, dándole un trámite de audiencia por un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, en el que el interesado podrá alegar y presentar todos los documentos y justificaciones que estime procedentes.

3. Transcurrido el plazo a que hace referencia el párrafo anterior, el Ayuntamiento dictará la orden de ejecución.
4. Recibida la orden por el propietario, y dentro del plazo establecido para la ejecución, los propietarios podrán presentar alternativas técnicas menos gravosas o que sirvieran mejor al fin perseguido.
En este caso se suspenderá el plazo de ejecución de la orden, y se reanudará desde el momento en el que el interesado reciba la notificación de la resolución municipal que admita o desestime la alternativa propuesta.

Artículo 28. *Licencias.*

1. Para la ejecución de las obras ordenadas por el Ayuntamiento, no se requerirá la obtención de licencia de obras.
2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, sí se exigirá licencia cuando los inmuebles sobre los que deban efectuarse las obras estén declarados Bien de Interés Cultural, o se hayan iniciado los trámites necesarios para tal declaración; o bien que sea preceptiva la presentación de Proyecto técnico, en cuyo caso se procederá a su tramitación reglamentaria.

Artículo 29. *Financiación de las obras.*

Las obras incluidas en la orden de ejecución serán costeadas por los propietarios afectados. No obstante, cuando el importe de las obras supere el límite del deber de conservación definido en las presentes normas, el exceso corresponderá al Ayuntamiento.

Artículo 30. *Incumplimiento de la orden de ejecución.*

1. En el supuesto de que el propietario requerido no ejecute las obras en el plazo concedido para ello, el Ayuntamiento podrá, previo apercibimiento, proceder a la ejecución subsidiaria o sustitutoria.
2. Previa tramitación de procedimiento y audiencia al interesado, el Ayuntamiento podrá elevar el límite máximo del deber de conservación hasta el 75 por ciento del coste de reposición de la construcción.
3. Podrá así mismo el Ayuntamiento, proceder a la imposición de multas coercitivas, hasta un máximo de diez de periodicidad mínima mensual, hasta el límite del deber legal de conservación.
4. Las medidas enumeradas en los números anteriores se adoptarán sin perjuicio de la iniciación del correspondiente expediente sancionador por infracción urbanística.

La declaración de ruina

Artículo 31. *Definición de ruina.*

Se considera estado de ruina aquel estado de hecho constitutivo de la degradación definitiva de un inmueble, que le impida continuar su destino y sus finalidades propias.

Artículo 32. Supuestos de declaración de ruina.

1. El Ayuntamiento, según el procedimiento regulado en esta normativa, de oficio o a instancia de parte, procederá a declarar la ruina, total o parcial, en los siguientes supuestos:
 - a) Ruina económica: El coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad y estabilidad exceda del límite del deber legal de conservación, según lo establecido en el anteriormente.
 - b) Ruina urbanística: Aquellos supuestos en los que no puedan autorizarse las obras de mantenimiento o reposición descritas en el apartado anterior por estar el inmueble declarado fuera de ordenación.
2. En la declaración de ruina se especificarán las medidas necesarias para asegurar la integridad física de sus ocupantes de terceros, así como los plazos para la rehabilitación o demolición del inmueble. En ningún caso podrá decretarse la demolición de un inmueble incoado o declarado Bien de Interés Cultural, con la categoría de Monumento. En estos casos sólo procederán obras de conservación o rehabilitación.

Artículo 33. Ruina parcial.

Sólo procederá la declaración de ruina parcial cuando ésta afecte a cuerpos de edificación con autonomía estructural y susceptible de ser utilizados de forma independiente, sin perjuicio del uso y mantenimiento de las restantes partes del inmueble.

Artículo 34. Ruina inminente.

1. Se entiende por ruina inminente, la situación de deterioro que suponga riesgo actual y real para las personas o cosas.
2. En los Bienes de Interés Cultural, supone ruina inminente el deterioro que ponga en peligro su integridad.
3. En los casos anteriores, el órgano municipal competente podrá, previo informe técnico:
 - a) Ordenar el inmediato desalojo de los ocupantes de los inmuebles
 - b) Adoptar medidas necesarias para impedir daños a personas o bienes o la pérdida del Bien de Interés Cultural.
4. El plazo máximo en el que el Alcalde deberá resolver es de veinticuatro horas desde la recepción de los informes técnicos. El sentido de la resolución será el siguiente:
 - a) Necesidad de demolición inmediata, por imposibilidad de asegurar, ni tan siquiera transitoriamente, unas condiciones mínimas y aceptables de seguridad para las personas y bienes.
 - b) Innecesariedad de la demolición por ser factible el aseguramiento, al menos provisional, mientras se decide sobre la cuestión de fondo. En estos casos será necesario girar visitas de la inspección por si varían las circunstancias parecidas en el primer informe, o sobrevinieran otras nuevas que aconsejaran una decisión distinta.
5. Sólo cabrá acordar la demolición, con carácter cautelar, cuando sea imprescindible, y nunca cuando se trate de inmuebles declarados Monumento o inmuebles catalogados con un nivel de protección que impida la demolición. En este último caso habrá de estarse a lo regulado en la legislación sobre Patrimonio catalogado o declarado de interés histórico o artístico.

6. Será el Ayuntamiento el responsable de las consecuencias adoptadas según lo establecido en los apartados anteriores. Sin embargo, no exime al propietario de su responsabilidad en la conservación del inmueble, de tal manera que todas las cantidades satisfechas por el Ayuntamiento serán repercutidas al propietario en vía administrativa hasta el límite marcado por el deber legal de conservación, y sin perjuicio de la liquidación de los tributos municipales que proceda exigir por las actuaciones ejecutadas subsidiariamente por el Ayuntamiento.

Artículo 35. Expediente de declaración de ruina: Iniciación.

1. El inicio del expediente se producirá de oficio o a instancia de cualquier interesado.
2. A los efectos del artículo anterior, se considerará interesado a toda persona, física o jurídica, que alegue daño o peligro de daños derivados de la situación actual de la construcción.
3. Cuando el expediente se inicie a instancia de parte, el escrito presentado ante el Ayuntamiento deberá contener los siguientes elementos:
 - a) Datos identificativos del inmueble del que se pretende la declaración.
 - b) Motivo de la declaración de ruina.
 - c) Relación de ocupantes del inmueble, cualquiera que sea su título de posesión.
 - d) Titulares de los derechos reales sobre el inmueble, si existieran.
 - e) Acreditación de la titularidad del inmueble, si el solicitante es el titular del mismo.

Deberá acompañar a este escrito certificado técnico, en el que se describa el estado físico del inmueble, y justifique la causa del estado ruinoso que se pretende, así como que acredite si en el momento de la solicitud, el inmueble reúne las condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes para la permanencia en él de sus habitantes, hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

4. El expediente se iniciará de oficio por el Ayuntamiento bien tras la emisión del correspondiente informe, emitido por sus servicios técnicos o, en su defecto, por los de la Diputación, bien tras la comprobación de las denuncias formuladas. En este último caso, también deberá emitirse informe técnico, en base al cual se decidirá la incoación del expediente o el archivo de las actuaciones.
5. El acuerdo de iniciación del expediente se dictará por el órgano municipal competente, pudiendo éste delegar la competencia.
6. El acuerdo comprenderá:
 - a) La iniciación y orden de tramitación del expediente.
 - b) Si procediera, la adopción de medidas de seguridad.
 - c) Las citaciones y notificaciones a los interesados (propietarios, ocupantes y titulares de derechos reales), dándoles un plazo de quince días para alegar y presentar los documentos que estimen procedentes, adjuntándoles una copia del expediente.
 - d) Las comunicaciones preceptivas a las Administraciones del Estado y a la Delegación Territorial en León de la Junta de Castilla y León, cuando la declaración afecte a un edificio declarado de interés histórico-artístico.

Artículo 36. Instrucción del procedimiento.

1. Transcurrido el plazo de quince días, según lo establecido en el artículo anterior, los servicios técnicos municipales o, en su defecto, los de la Diputación Provincial, emitirán dictamen pericial.

2. El plazo para la emisión de estos informes será de diez días, y deberá estar firmado por técnico competente en la materia (se recomienda arquitecto o aparejador).

El contenido del informe deberá recoger, como mínimo:

- a) Descripción del inmueble.
 - b) Relación de deterioros y daños con alusión a las acusas objetivas.
 - c) Las obras necesarias para la conservación y consolidación del edificio, y su importe.
 - d) La definición del carácter ordinario o extraordinario de las obras.
 - e) La afectación total o parcial de la ruina, grados, extensión y peligrosidad de ella, en todo caso.
 - f) Señalamiento de las limitaciones urbanísticas municipales en cuanto a las obras a realizar.
 - g) Cálculos de valoración del edificio y módulos de tasación empleados.
 - h) Acomodación a la legalidad urbanística y a los Planes vigentes, así como el tipo de obra precisa para adaptarlo a aquella.
 - i) Conclusiones a las que llegue el facultativo, señalando, en su caso, la concurrencia de los presupuestos de hecho de cada una de las clases de ruina (económica o urbanística), sin hacer consideraciones de orden jurídico.
3. En caso de contradicción, el informe municipal prevalecerá sobre el que, en su caso, aportaran las partes; si bien no tendrá carácter vinculante para el órgano decisorio.

Artículo 37. Terminación del expediente.

1. Transcurridos diez días desde la incorporación de los informes técnicos al expediente, se procederá a la redacción de la propuesta de resolución, que se elevará al Alcalde para que resuelva, o en caso de delegación de la competencia, a quien haya recibido la delegación.
2. La resolución deberá ser expresa, y ser dictada en el plazo de seis meses desde que se inicia el procedimiento de oficio, o desde que se solicita en el correspondiente registro la declaración, si es a instancia de parte. Deberá recoger uno de los siguientes pronunciamientos:
 - a) Declaración de ruina del inmueble, ordenando su demolición.
 - b) Declaración parcial de ruina.
 - c) Declaración de la no situación de ruina, dictando una orden de ejecución.
3. Deberá notificarse la resolución a todos los que hubieran sido parte en el expediente y a todos sus ocupantes, aunque no hubieran sido parte.
4. La declaración de ruina no eximirá a los propietarios de solicitar la correspondiente licencia urbanística para la ejecución del derribo o de las obras de conservación o rehabilitación que se ordenen.

Artículo 38. Incumplimiento de plazos.

Si se incumplieran los plazos recogidos en la declaración de ruina, el Ayuntamiento procederá a:

- a) Ejecutar subsidiariamente, previo apercibimiento, las medidas dispuestas en la resolución a costa del obligado. En este caso, el Ayuntamiento deberá solicitar presupuesto a tres empresas, pudiendo repercutir los costes sobre los propietarios en función de sus respectivas participaciones.
- b) Resolver la sujeción del inmueble al régimen de venta forzosa, tal y como se regula en los artículos siguientes.

Artículo 39. *Venta y sustitución forzosas*

El régimen de venta o sustitución forzosas en aquellos inmuebles que, tras la tramitación del correspondiente expediente, hayan sido declarados en ruina, se aplicará mediante la previa declaración de incumplimiento de los deberes urbanísticos, cuando se hayan incumplido los plazos, y sus prórrogas, para ejecutar la rehabilitación o de la demolición de la edificación afectada.

Artículo 40. *Procedimiento para la aplicación de los regímenes de venta o sustitución forzosas*

1. El procedimiento se podrá iniciar por el Ayuntamiento de oficio o a instancias de interesado.
2. Iniciado el procedimiento y durante un plazo de audiencia no inferior a un mes para los propietarios, éstos podrán garantizar el cumplimiento de los deberes urbanísticos pendientes, en cuyo caso se procederá al archivo del expediente de este procedimiento. Si, pese a la correcta notificación, los propietarios no comparecieran, se procederá a la continuidad del expediente.
3. La acreditación del incumplimiento de los deberes urbanísticos supone la aplicación del Ayuntamiento del régimen de venta o sustitución forzosa y la convocatoria de concurso de adjudicación cuya publicación se hará de acuerdo a las reglas establecidas en el artículo 142 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de urbanismo de Castilla y León.
4. El acuerdo de venta o sustitución forzosa será trasladado y certificado en el registro de la propiedad.
5. En el procedimiento de venta forzosa, será beneficiario el adjudicatario del concurso y expropiado el propietario, estableciéndose una valoración del predio conforme a justiprecio expropiatorio.
6. En el procedimiento de sustitución forzosa, al adjudicatario adquirirá la condición de urbanizador, quedando sometido a las normas establecidas en el concurso respecto a los derechos de actuación sobre el solar y plazos determinados para la ejecución.

Artículo 41. *Incumplimiento y cancelación*

1. El incumplimiento de los plazos señalados en el concurso por parte del adjudicatario de la venta forzosa supone la expropiación del inmueble por el Ayuntamiento.
2. La no conclusión del expediente de procedimiento de venta o sustitución forzosa en un plazo de dos años desde el acuerdo de aplicación de dichos regímenes, implica la caducidad del mismo, debiendo comunicarse al registro de la propiedad.

TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Capítulo 1. Usos BÁSICOS

Artículo 42. Definición de los usos básicos.

1. Los usos básicos constituyen el nivel más desagregado de actividades o situaciones de actividad, contempladas en estas Normas.
2. A efectos de aplicación de las presentes Normas se agrupan en los siguientes tipos:
 - a) Explotación agropecuaria
 - b) Industrial
 - c) Terciario
 - d) Dotacional
 - e) Infraestructuras
 - f) Residencial
 - g) Especial
3. En suelo urbano los usos básicos se adscriben como predominantes y, en su caso, como compatibles o prohibidos, atendiendo así al procedimiento para definir los usos pormenorizados necesarios para la calificación urbanística de los terrenos.
4. En suelo rústico, los usos básicos integran los derechos ordinarios y los derechos excepcionales de uso. En particular, en el régimen de los usos excepcionales, los usos básicos son identificados como permitidos, autorizables o prohibidos y asignados de conformidad con la regulación existente para cada una de las categorías de suelo rústico que han sido establecidas.
5. Tabla resumen de los usos básicos:

EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA	Agrícola (Artículo 46)
	Cinegético (Artículo 47)
	Forestal (Artículo 48)
	Ganadero (Artículo 49)
INDUSTRIAL	Actividades Extractivas (Artículo 50)
	Industria (Artículo 52)
	Taller (Artículo 53)
TERCIARIO	Comercio (Artículo 55)
	Espectáculo y Actividades Recreativas (Artículo 56)
	Hostelería (Artículo 57)
	Hotelero (Artículo 58)
	Oficinas (Artículo 59)
DOTACIONAL	Asistencial (Artículo 61)
	Cultural (Artículo 62)
	Deportivo (Artículo 63)
	Educativo (Artículo 64)
	Otros Espacios Libres (Artículo 65)
	Religioso (Artículo 66)
	Sanitario (Artículo 67)
	Zonas Verdes (Artículo 68)
INFRAESTRUCTURAS	Infraestructuras Básicas (Artículo 70)
	Garaje y Estacionamiento (Artículo 71)
	Viaro y Comunicación (Artículo 72)
RESIDENCIAL	Vivienda (Artículo 73)
ESPECIAL	Especial (Artículo 74)

Artículo 43. Determinaciones generales sobre condiciones comunes y de compatibilidad de los usos básicos.

1. Sin perjuicio de lo determinado en los artículos que los establecen las condiciones detalladas para los usos pormenorizados, pueden coexistir en un mismo solar o edificio dos o más usos básicos. En todo caso, las viviendas dispondrán de acceso independiente de los otros usos.
2. Los usos básicos de Zona Verde, Otros Espacios Libres e Infraestructuras Básicas son compatibles para todos los usos pormenorizados.

3. El uso básico Viario y Comunicación es compatible con todos los demás y, por tanto, está incluido implícitamente en cada uso pormenorizado aunque no se indique expresamente; salvo en el Espacio Libre Público, donde sólo se admite implícitamente el uso viario destinado a peatones, ciclistas y acceso a garajes y mercancías
4. El uso básico Especial es compatible de forma general con todos los usos pormenorizados salvo que se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico o en polígonos industriales, a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, impacto ambiental, accesos, ruidos, ventilación, seguridad u otras circunstancias especiales; conforme a las determinaciones de la legislación sectorial aplicable.
5. Los usos básicos Agrícola, Ganadero, Forestal y Cinegético deberán instalarse en suelo rústico, salvo que en las zonas de uso pormenorizado se consideren específicamente como uso compatible y por sus especiales requerimientos o por los impactos de su actividad no se aprecie su necesidad de ubicación fuera del espacio urbano.
6. El uso de Garaje y Estacionamiento es compatible con todos los usos pormenorizados con una intensidad suficiente que permita el cumplimiento de la dotación mínima exigida de plazas de aparcamiento.
- 7.

Sección 1ª. Explotación agropecuaria

Artículo 44. Definición

1. Se incluyen como explotaciones agropecuarias las actividades e instalaciones relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de las especies animales. Entre estas instalaciones, se incluyen también los almacenes o naves cuando estén destinados al desarrollo de algunos de los usos que se detallan en el apartado siguiente.
2. Forman parte de este tipo, los siguientes usos básicos: Agrícola, Cinegético, Forestal y Ganadero.

Artículo 45. Condiciones generales de las explotaciones agropecuarias.

1. La instalación de edificaciones (naves, almacenes,...) ligadas a la explotación agropecuaria se vincula a las condiciones definidas para cada categoría de suelo o, en su caso, en los usos pormenorizados y en las ordenanzas.
2. En los edificios y locales destinados al uso agrícola o ganadero serán de aplicación las normas sectoriales correspondientes a la producción concreta que se desarrolle, así como las condiciones derivadas del trámite ambiental si fuera el caso.

Artículo 46. Uso básico Agrícola

1. Construcciones e instalaciones directamente vinculadas con el cultivo de los recursos vegetales del suelo no forestal, incluyendo los cultivos, las huertas tradicionales y de ocio,

invernaderos y similares. Se incluyen entre otros los almacenes de maquinaria y de productos para el desarrollo de la actividad agrícola, casetas de aperos, silos de almacenamiento y similares.

2. Se establecen las siguientes categorías:

- a. Espacio agrícola de autoconsumo y de ocio: espacios libres, edificaciones e instalaciones de superficie construida menor de 500m² dedicados al cultivo ornamental y a la producción de alimentos vegetales sin comercialización posterior.
- b. Resto de usos e instalaciones agrícolas.

Artículo 47. *Uso básico Cinegético*

1. Construcciones e instalaciones vinculadas a la caza
2. La declaración de Cotos de caza en parte del término municipal lleva inherente la reserva del derecho de caza de las especies cinegéticas, no obstante, su aprovechamiento deberá estar a los dispuesto en el correspondiente plan cinegético.

Artículo 48. *Uso básico Forestal*

Construcciones e instalaciones directamente vinculadas al aprovechamiento, uso y gestión de los montes¹.

Artículo 49. *Uso básico Ganadero*

1. Actividades e instalaciones dedicadas a la explotación de las especies animales.
2. Atendiendo a sus implicaciones ambientales y vinculaciones normativas se distinguen las siguientes categorías:
 - a. Construcciones auxiliares para animales de compañía o mascotas e instalaciones ganaderas menores, con las limitaciones siguientes:

TIPO	Nº máx. animales
Porcino	
Lechones de 6 a 20 Kg	10
Cerdos de 20 a 50 kg	2
Cerdos de > 50 kg y cerdas de reposición.	1
Vacuno	Prohibida
Equino	2
Avícola	
Pollos, gallinas, pollitas,	15

¹ De conformidad con la definición de la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León

patos, ocas o pavos.	
Codornices o perdices	30
Ovino y Caprino	
Ovejas de reproducción	2
Corderas de reposición	3
Corderos	5
Cabrío de reproducción	2
Cabrío de reposición	2
Cabrío de sacrificio	5
Cunícola	
Conejas con crías	13
Cunícola de cebo	50
Coneja ciclo cerrado	6

La cría y guarda de perros se permite con un máximo de 5 perros mayores de 3 meses.

- b. Corral doméstico: Corresponde a las instalaciones pecuarias que, superando los parámetros anteriores, no superen 2UGM, que se obtendrán de la suma de todos los animales. Se engloban también en esta categoría las clínicas veterinarias² ..
- c. Construcciones sin límite de UGM
- d. Extensiva: utiliza los recursos agrarios del suelo: pastizaje y forraje.
- e. Intensiva: de forma estabulada.

3. Condiciones generales del uso básico ganadero:

- a. Las construcciones auxiliares definidas en la categoría a. del apartado anterior, podrán ubicarse en suelo urbano, sin perjuicio del cumplimiento de las leyes y normativa sectorial vigentes y si así lo determina la ordenanza que les sea de aplicación.
- b. El uso ganadero en categoría intensiva es incompatible con el uso residencial.

Artículo 50. Uso Básico de Actividades Extractivas

Espacios dedicados a la extracción de recursos y materiales del subsuelo, incluyendo las explotaciones bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, junto con sus construcciones vinculadas.

Sección 2ª. Industrial

² En coherencia con la Ley 8/2003, de 24 de abril de Sanidad Animal

Artículo 51. Definición

1. El uso industrial comprende los ámbitos e instalaciones dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, incluidos el envasado y transporte de la producción y de los artículos manufacturados, así como el almacenaje.
2. Forman parte de este tipo los siguientes usos básicos: Actividades extractivas, Industria y Taller.

Artículo 52. Uso Básico de Actividades Industria

1. Locales y actividades dirigidos a la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos industriales, el envasado y embalaje, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados³.
2. Se definen las siguientes categorías en este uso básico:
 - a. Industria: Corresponde a las edificaciones e instalaciones que estrictamente albergan las operaciones de transformación de materias primas en productos manufacturados.
 - b. Almacenaje y comercio mayorista: naves y locales destinados a la conservación, guarda o distribución de productos industriales, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público.
 - c. Almacenes auxiliares, de depósito y comerciales de productos industriales hasta 200m², con posibilidad de venta directa al público.
 - d. Servicios empresariales asociados: servicios de ingeniería, diseño, consultoría tecnológica y asistencia técnicas directamente relacionadas con las actividades industriales o de almacenaje.
3. Condiciones generales del uso básico industria:
 1. En suelo urbano se prohíbe la instalación de cualquier actividad o almacenamiento de productos susceptibles de ocasionar molestias, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgo para las personas o bienes, señaladas en el Anexo I de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León⁴ y además las siguientes:
 - Actividades o instalaciones de almacenamiento de productos combustibles, explosivos, inflamables o tóxicos, que no sean los necesarios como complementarios para la actividad principal que se desarrolla.
 - Almacenamiento de residuos de chatarra y desguaces de automóviles y maquinaria.
 - Vertederos de todo tipo de residuos, con cualquier capacidad.

³ Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria

⁴ Se corresponden con las actividades sometidas al régimen de autorización ambiental, según se relacionan en el Anexo I de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, así como en el Anejo 1 de la Ley 16/2002, de prevención y control integrados de la contaminación.

2. La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad.
3. Cuando la superficie construida supere los 500m² se dispondrán espacios para uso exclusivo de carga y descarga, con capacidad para un camión por cada 1.000m² construidos o fracción y dimensiones mínimas de 3x15m. Las plazas de carga y descarga se localizarán en los espacios libres interiores de la parcela, en retranqueos laterales o posteriores. Sólo se permite la localización en el interior de la edificación cuando se garantice que se dedicará un espacio exclusivo delimitado y separado físicamente del espacio de producción o almacenamiento para dicho uso.
4. Para todos los vehículos vinculados a la actividad industrial, debe preverse aparcamiento, en las mismas condiciones de localización establecidas para las plazas destinadas a carga y descarga.
5. La categoría c) podrá ubicarse en suelo urbano, si así lo determina la ordenanza que le sea de aplicación, cumpliendo que el acceso se proyecte de forma que no se causen molestias a los vecinos y, en caso de desarrollarse en edificio con otros usos, de manera independiente a éstos. Las operaciones de carga y descarga se realizarán con vehículos de tamaño adecuado a los viales donde se ubique el uso y en espacio cerrado a tal fin, sin producir molestias al vecindario.
6. Las actividades industriales de la categoría d): servicios empresariales, se sujetan a las condiciones generales definidas para el uso de oficina en lo relativo a los servicios sanitarios. Además, esta categoría d9 no podrá situarse por encima del uso de vivienda.
7. Requisitos sobre seguridad y protección: Las instalaciones y todos los elementos o productos contenidos en ellas, así como su utilización y funcionamiento deberán ajustarse a los requisitos legales y reglamentarios de seguridad y protección. En particular, las exigencias sobre prevención y protección frente a riesgos relacionados con la seguridad industrial y el medio ambiente estarán a lo dispuesto en su normativa específica en vigor y, al menos, en las siguientes:
 - Código Técnico de la Edificación
 - Normativa sectorial en materia de prevención ambiental y seguridad industrial.
 - Normativa sectorial en materia de ruido y condiciones acústicas de la edificación.

Artículo 53. Uso Básico Taller

1. Locales dedicados a la artesanía, reparación o tratamiento de productos, que no deban ser incluidos en el apartado anterior, con una superficie máxima construida de 300m² y potencia mecánica instalada no superior a 15kw.
2. Se definen las siguientes categorías:
 - a. Talleres vinculados a una vivienda
 - b. Talleres en edificio exclusivo.
 - c. Talleres en edificio compartido con otros usos pero sin vinculación directa con una vivienda.
3. Condiciones generales del uso Taller:
 1. EL acceso se proyectará de forma que no se causen molestias a los vecinos y en caso de desarrollarse en edificio con otros usos, de manera independiente a éstos. Las operaciones de carga y descarga se realizarán con vehículos de tamaño

adecuado a los viales donde se ubique el uso, y en espacio cerrado a tal fin, sin producir molestias al vecindario.

2. Los talleres o sus usos auxiliares, con superficie construida inferior a 250m², y compatibles con otros usos, pueden instalarse en las plantas baja, primera y sótano en edificios que incluyan otros usos básicos compatibles, si la legislación sectorial de aplicación, caso de que la hubiera, no lo imposibilita.
3. Se deben cumplir las condiciones establecidas en el CTE, y su Documento Básico SI, así como la normativa específica contraincendios de establecimientos industriales y los requisitos de seguridad y protección exigidos para el uso de industria, en aquello que sea de aplicación. Además, deberán tener ventilación natural o forzada.
4. Asimismo, los talleres cumplirán las condiciones generales establecidas para el uso básico de Comercio que le sean de aplicación.
5. Para los espacios de carga y descarga y aparcamiento de vehículos vinculados al uso de taller, se establecen las mismas condiciones definidas en el uso básico Industria.

Sección 3ª. Terciario

Artículo 54. Definición

1. Se definen como tales los usos básicos relacionados con la prestación de servicios demandados por las personas, organismos o empresas, así como el comercio al por menor y el alojamiento temporal de personas.
2. Forman parte de este tipo los siguientes usos básicos: Comercio, Espectáculo y Actividades Recreativas, Hostelería, Hotelero y Oficinas.

Artículo 55. Uso Básico Comercio

1. Construcciones y espacios destinados a ofertar al mercado productos o mercancías con ánimo de lucro⁵.
2. Se adscriben a este uso básico, los locales, naves, superficies y almacenes dedicados a la actividad comercial de carácter minorista y mayorista. Se incluyen los locales que, además, pueden tener asociados pequeños procesos industriales, como las panaderías con obrador, carnicerías con pequeña sala de despiece o similares, siempre que la superficie destinada al proceso industrial complementario no supere 100m².
3. Se definen las siguientes categorías:
 - a. Edificios de uso comercial exclusivo o vinculados a otros usos no residenciales en edificio exento.
 - b. Locales comerciales en planta baja y/o primera, con tolerancia de almacén en sótanos o semisótanos.
 - c. Instalaciones de suministro de combustible para vehículos: aquellas instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas y gasóleos.
 - d. Gran establecimiento comercial⁶: Tienen la consideración de grandes establecimientos comerciales los establecimientos comerciales individuales o

⁵ De conformidad con la Ley 16/2002, de 19 de diciembre, de Comercio de Castilla y León.

⁶ Según definición del DL 2/2014, de 28 de agosto, por el que se aprueba la Ley de Comercio de Castilla y León.

colectivos con una superficie de venta al público igual o superior a 2.500 metros cuadrados. Esta categoría está prohibida en todo el término municipal de Santa Colomba de Somoza. Su habilitación para cualquier otro suelo deberá hacerse mediante modificación de este Plan General en las condiciones establecidas en la ley de Comercio de Castilla y León, Decreto Legislativo 2/2014.

4. Condiciones generales del uso Comercio:

1. La zona destinada al público no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. Así mismo, la comunicación con las viviendas o cualquiera de sus elementos comunes se realizará a través de una habitación o paso intermedio de acuerdo a las condiciones establecidas por el CTE.
2. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán éstas disponer de acceso y escaleras independientes.
3. La altura libre mínima de los locales será de 2,80 metros en planta baja, para todas aquellas construcciones de nueva planta.
4. Los espacios de circulación y las escaleras de servicio tendrán el ancho mínimo que marque el CTE
5. Los locales comerciales de hasta 100m² dispondrán de un inodoro y lavabo. Por cada 200m² más o fracción, se aumentará un inodoro y lavabo, diferenciando los aseos por sexo.
Estos servicios sanitarios no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiendo instalarse un vestíbulo previo a ellos.
6. Se deben cumplir las condiciones establecidas en el CTE y su Documento Básico SI, así como la normativa específica contra incendios y los requisitos de seguridad y protección exigidos para el uso de industria, en aquellos aspectos que resulten de aplicación.
7. En todo lo no regulado por las presentes Normas Urbanísticas, se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial en materia de actividades y servicios y equipamiento comercial vigentes, entre ellos: el Decreto Ley 3/2009, de 23 de diciembre, de Medidas de Impulso de las Actividades de Servicios en Castilla y León y , en lo no derogado por éste, en el Decreto 104/2005, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León.

Artículo 56. *Uso Básico Espectáculo y Actividades Recreativas*

1. Construcciones y espacios destinados a ofertar al mercado productos o mercancías con ánimo de lucro.
2. Se definen las siguientes categorías:
 - a. Espectáculos sin límite de superficie o espectadores en edificio exclusivo
 - b. Hasta 250m² de superficie total en edificio exclusivo o compartido con otros usos
3. Se cumplirá específicamente con lo dispuesto en el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, además del resto de la normativa sectorial y normas técnicas de aplicación en cada uso.
4. Las condiciones generales del uso Espectáculo y Actividades Recreativas cumplirán las establecidas para el uso Comercio, en aquellos apartados que sean de aplicación.
5. Los conductos de ventilación de evacuación de humos no podrán servir ni servirse de los de otros locales o viviendas del edificio en que esté situado, debiendo evacuar por encima de la cubierta.

Artículo 57. *Uso Básico Hostelería*

1. Locales, edificios y espacios que se dedican de manera habitual y profesional a suministrar, en establecimientos abiertos al público en general, bebidas y comidas para ser consumidas en el propio local o en áreas anejas pertenecientes al mismo⁷, incluyendo todas sus formas: restaurantes, cafeterías, bares, bodegas y similares.
2. Se establecen las siguientes condiciones generales del uso Hostelería:
 1. Las características de los establecimientos deberán estar a las prescripciones comunes y a las prescripciones exigibles a cada grupo o categoría por el Decreto 24/1999, de 11 de febrero, de Ordenación Turística en restaurantes, cafeterías y bares de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, o texto legal que lo modifique o sustituya.
 2. La zona estimada al público no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
 3. El uso de Hostelería no podrá situarse en sótanos ni semisótanos, a excepción de los espacios destinados a almacenaje de productos relacionados con el uso o bodegas de almacenaje de vino.
 4. Los conductos de ventilación de evacuación de humos no podrán servir ni servirse de los de otros locales o viviendas del edificio en que esté situado, debiendo evacuar por encima de la cubierta.

Artículo 58. *Uso Básico Hotelero*

1. Instalaciones y establecimientos destinados a proporcionar alojamiento eventual o temporal reconocidos en los tipos de establecimientos que define la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León.
2. Se definen las siguientes categorías⁸:
 - a. Alojamiento hotelero: Los alojamientos hoteleros son establecimientos dedicados a dar hospedaje al público en general.
 - b. Camping: Establecimientos turísticos situados en un terreno delimitado, dotados de las instalaciones y servicios para la estancia temporal en tiendas de campaña, auto caravanas o similares así como en cabañas de madera y casas móviles o bungalós.
 - c. Alojamiento de turismo rural: aquellos que se ubiquen en inmuebles situados en el medio rural y que cuenten con especiales características de construcción, tipicidad e integración en el entorno.
 - d. Apartamento turístico: Los apartamentos turísticos son establecimientos constituidos por unidades o conjuntos de alojamiento (pisos, casas, chalets o similares) que ofrezcan alojamiento turístico, siempre que se ceda su uso con mobiliario, instalaciones, servicios y equipo para su inmediata ocupación.
 - e. Albergue en régimen turístico: Aquellos que faciliten al público en general servicios de alojamiento en habitaciones de capacidad múltiple, con o sin otros servicios adicionales de manutención o de práctica de actividades.
3. Condiciones generales del uso Hotelero:
 1. Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

⁷ De conformidad con Decreto 24/1999, de 11 de febrero, de Ordenación Turística en restaurantes, cafeterías y bares de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

⁸ De conformidad con la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León.

2. Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable. En particular: a la regulación de alojamientos de turismo rural en la Comunidad de Castilla y León.
3. Se deberá cumplir la normativa legal en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, protección contra incendios, protecciones acústica y vibratoria, evacuación de humos y gases, control de olores y demás aspectos ambientales.

Artículo 59. *Uso Básico Oficinas*

1. Lo constituyen todas aquellas actividades consistentes en la prestación de servicios administrativos, profesionales, técnicos o de información a personas y empresas.
2. Se definen las siguientes categorías:
Hasta 150m² ubicados en cualquier planta del edificio, excepto sótanos y semisótanos, con otros usos incluido el residencial.
Sin limitación de superficie en edificio exclusivo o con otros usos excepto el residencial.
3. Condiciones generales del uso Oficinas:
Los servicios sanitarios en locales de ofician cumplirán las condiciones establecidas al respecto para el uso de Comercio.
4. Condiciones de seguridad y protección: Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos por la normativa sectorial aplicable y, en particular, se deberá cumplir la normativa legal en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Sección 4ª. *Dotacional*

Artículo 60. *Definición*

1. Conjunto de sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población. Se excluyen de esta definición las vías públicas que forman parte del grupo de usos básicos de Infraestructuras.
2. Forman parte de esta categoría, los siguientes usos básicos:
 1. Asistencial, Cultural, Deportivo, Educativo, Religioso y Sanitario, que se identifican con los tipos de prestaciones que se integran en el conjunto de los Equipamientos: sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destine a la prestación de servicios básicos a la comunidad:
 2. Otros Espacios Libres.
 3. Transporte
 4. Zonas Verdes.

Artículo 61. *Uso básico Asistencial*

1. Locales, edificios, instalaciones y espacios vinculados a la prestación de servicio o ayuda a colectivos específicos conforme a lo recogido en la Ley 16/2010, de 20 de diciembre, de Servicios Sociales de Castilla y León.
2. Se incluyen dentro de este uso tanto los Centros de Día como los Centros Residenciales.

Artículo 62. *Uso básico Cultural.*

Locales, edificios, instalaciones y espacios destinados a acoger actividades culturales, intelectuales y artísticas. No se incluyen en este uso los espectáculos cinematográficos, teatrales ni musicales, que se encuentran recogidos dentro del uso “Espectáculo y Recreativo”. Sí quedan incluidas las actividades⁹ de: salas de conferencias, de exposiciones y polivalentes y locales socio-culturales.

Artículo 63. *Uso básico Deportivo.*

1. Instalaciones y edificios acondicionados para la realización de pruebas, competiciones o para la práctica en general de cualquier deporte¹⁰.
2. Se definen las siguientes categorías¹¹:
 - a. Instalaciones o edificios sin limitación de superficie con acceso de espectadores
 - b. Instalaciones o edificios sin acceso de espectadores de más de 500m² de superficie
 - c. Instalaciones o edificios sin acceso de espectadores hasta 500m² de superficie

Artículo 64. *Uso básico Educativo*

1. Instalaciones y espacios destinados a la enseñanza de personas y/o investigación en todos sus grados y especialidades.
2. Se definen las siguientes categorías:
 - a. Centros de estudios y academias oficiales, bibliotecas, centros de investigación y formación profesional y centros de enseñanza con más de 50 plazas, en edificio exclusivo o compartido con otros usos no residenciales
 - b. Bibliotecas y centros de enseñanza con menos de 50 plazas, incluidas las academias particulares, ubicados en cualquier planta del edificio, excepto sótanos y semisótanos, con otros usos incluido el residencial y siempre por debajo del uso de la vivienda.

Artículo 65. *Uso básico Otros Espacios Libres*

1. Sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados al ocio, expansión y recreo de la población, incluyendo las zonas de estancia y celebración, como las plazas públicas no incorporadas al sistema de parques y jardines y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos.
2. Condiciones generales del uso de Otros Espacios Libres:
 1. Las condiciones serán las que se derivan de las señaladas en las presentes Normas como condiciones de urbanización para las plazas y espacios singulares.
 2. No podrán coincidir con las vías de comunicación rodada, ni con espacios específicos para aparcamiento.
 3. Serán espacios exclusivos para el uso y estancia de los individuos pudiendo ocuparse en parte por arbolado y plantas de adorno.

⁹ Ley 7/2006, de 2 de octubre, de espectáculos públicos y actividades recreativas de la Comunidad de Castilla y León.

¹⁰ Ley 7/2006, de 2 de octubre, de espectáculos públicos y actividades recreativas de la Comunidad de Castilla y León.

¹¹ De conformidad con la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León.

Artículo 66. *Uso básico Religioso*

Edificios o espacios destinados a la práctica del culto, así como al desarrollo de actividades asociadas a los mismos.

Artículo 67. *Uso básico Sanitario*

1. Centros y servicios dedicados a la realización de actividades sanitarias dirigidas a fomentar, restaurar o mejorar la salud de las personas y realizadas por profesionales sanitarios.
2. Se definen las siguientes categorías¹²:
 - a. Proveedores de asistencia sanitaria sin internamiento: consultas médicas, centros de atención primaria, centros polivalentes y centros especializados.
 - b. Establecimientos sanitarios: Oficinas de farmacia, botiquines, ortopedias, ópticas, etc.

Artículo 68. *Uso básico Zonas Verdes.*

1. Los parques, jardines y, en general, superficies destinadas específicamente a la plantación de especies vegetales.
2. Condiciones generales del uso de Zonas Verdes:
 1. Las especies dominantes serán las autóctonas
 2. En los parques y zonas reservadas para este uso, de titularidad pública y cuya superficie de ordenación permita la inscripción de un círculo de, al menos 6m de diámetro, se deberá cumplir que el índice de permeabilidad, porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 80%.
 3. En la medida de lo posible, se establecerá el riego por sistema de goteo para árboles y arbustos.
 4. Al menos el 50% de la superficie pisable o no ajardinada de los parques será de terriza.

Sección 5ª. *Infraestructuras*

Artículo 69. *Definición.*

1. Conjunto de espacios e instalaciones asociadas que dan soporte o servicio a la comunidad y sus actividades.
2. Forman parte de este tipo, los siguientes usos básicos:
 1. Infraestructuras Básicas,
 2. Garaje y Estacionamiento,
 3. Viario y comunicación.

¹² De conformidad con el Real Decreto 1277/2003, de 10 de octubre, por el que se establecen las bases generales sobre la autorización de centros, servicios y establecimientos sanitarios.

Artículo 70. *Uso Básico Infraestructuras Básicas.*

1. Construcciones e instalaciones vinculadas al funcionamiento de los servicios básicos de abastecimiento de agua, energía, evacuación y depuración de aguas residuales, recogida y tratamiento de residuos, telecomunicaciones y otros sistemas así calificados por su legislación sectorial.
2. Las condiciones generales del uso de Infraestructuras Básicas son las establecidas en cada caso por la legislación sectorial correspondiente.

Artículo 71. *Uso Básico Garaje y Estacionamiento.*

1. Locales, edificios, instalaciones y espacios asociados para la estancia regular de vehículos automóviles. Incluye los espacios de acceso.
2. Condiciones generales del uso de Garaje y Estacionamiento:
 1. Las dimensiones mínimas netas por plaza serán de 2,25m por 4,5m. La anchura libre mínima de las calles de circulación interior se fija en 5 metros en todo su recorrido
 2. Se fija en 3 m el ancho mínimo del acceso al garaje.
 3. Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16%, y las rampas con vuelta o giro, el 12%, con una anchura mínima en ambos casos de 3,00 metros y con el sobre ancho necesario en las curvas. EL radio de curvatura medido en el eje, será como mínimo, de 6,00 metros salvo en el caso de uso de garaje en vivienda unifamiliar.
 4. Se permite la mancomunidad de garajes-estacionamiento entre distintos propietarios en conjuntos de vivienda unifamiliar en régimen de proindiviso, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos.
 5. En obras de nueva planta, para los usos básicos: espectáculo y actividades recreativas, hotelero y asistencial, se preverá una dotación de plazas de aparcamiento al menos de:

Espectáculo y actividades recreativas: 1 plaza cada 100m² de superficie edificada.

Hotelero: 1 plaza cada 100m² de superficie edificada o 3 habitaciones.

Asistencial: 1 plaza cada 100m² de superficie edificada o 5 habitaciones.

Comercial: 1 plaza cada 100m² de superficie edificada

Estas plazas deberán resolverse en el interior de la parcela en que se encuentre la edificación, en suelo o sótano. El Ayuntamiento permitirá la reducción o eximirá de este requisito cuando considere que las circunstancias de la parcela, las dificultades de accesibilidad o las afecciones derivadas de la protección del conjunto histórico o del catálogo de protección, no hagan posible su cumplimiento.

Artículo 72. *Uso Básico Viario y Comunicación.*

1. Espacios e instalaciones asociadas que se destinan a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como el transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario.
2. Las condiciones generales del uso Viario y Comunicación serán las que se derivan de las ya señaladas en estas Normas Urbanísticas como condiciones de urbanización; donde se dan las condiciones generales tanto para el viario rodado como para el de coexistencia,

los callejones, callejas y callejos, el viario de nueva urbanización o las zonas de pavimentación especial.

Sección 6ª. Residencial

Artículo 73. Uso Básico Vivienda.

1. Alojamiento de carácter permanente destinado a satisfacer de manera habitual las necesidades vitales de habitación de una o varias personas. Se entiende por vivienda con protección pública: vivienda acogida a cualquiera de los regímenes de protección establecidos por las Administraciones públicas.
2. Se definen las siguientes categorías:
 1. Vivienda unifamiliar: Destinada al alojamiento de personas que constituyen un núcleo familiar (no necesariamente con relación de parentesco), situada en parcela independiente en edificio aislado o agrupado y con acceso exclusivo desde la vía pública.
 2. Vivienda pareada: agrupación de las anteriores, con un máximo de dos viviendas, en un edificio situado en una única unidad parcelaria con accesos comunes.
3. Se considera un régimen especial de vivienda unifamiliar aquellas que comparten parcela en régimen proindiviso. En ellas establece propiedad horizontal con mancomunidad de los servicios colectivos. En el caso de más de 2 viviendas, se debe cumplir que la suma de cada parcela privativa resultante más su porcentaje de participación en los elementos comunes, tenga como mínimo la superficie mínima de parcela que se asigna en su ordenanza correspondiente.
4. Vivienda vinculada: se considera como tal aquella estrictamente asociada a la explotación directa según el uso predominante en cada ámbito.
5. Tienen la consideración de vivienda las siguientes modalidades:

General: Superficie útil igual o superior a 50m²

Apartamento: Superficie útil inferior a 50m² y superior a 30m² compuesta por, al menos, salón-comedor, cocina, un dormitorio y un baño.

“Estudio” o “loft”: Superficie útil total comprendida entre 25 y 30m², formado por estancia (salón-comedor) y dormitorio unidos, además de baño y cocina.
6. Condiciones generales del uso básico Vivienda:
 1. Se prohíben viviendas en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares.
 2. Condiciones de habitabilidad: Son de aplicación las condiciones establecidas en la legislación que regula el régimen de viviendas protegidas y las que derivan del Código Técnico de la Edificación (CTE) o normativa que lo sustituya en cuanto a superficies mínimas de cada estancia y tamaño de huecos de iluminación y ventilación.
 3. Todo edificio con uso de vivienda dispondrá de acometidas normalizadas a las redes de servicios urbanos, garantizando un correcto suministro al número de viviendas previstas en las condiciones de instalaciones mínimas fijadas por estas Normas Urbanísticas.

Sección 7ª. Especial

Artículo 74. Uso Básico Especial.

1. Locales, edificios, instalaciones y espacios que por lo específico de su función no pueden encuadrarse en otra categoría o uso, de entre los anteriores, como es el caso de las actividades propias de los cuerpos y fuerzas de seguridad (militares, policía, bomberos,...), los cementerios, tanatorios, vertederos, parques zoológicos (u otros establecimientos e instalaciones en los que se guardan y exhiben animales exóticos o no comunes, ya estén en libertad o en recintos cerrados), circos, recintos o actividades feriales, atracciones (para su uso por el público y que pueden disponer de elementos mecánicos, tales como carruseles, norias, montaña rusa o análogos), verbenas, etc.
2. Sus condiciones se determinarán en cada caso en función de las características y finalidad de los mismos.

Capítulo 2. USOS PORMENORIZADOS

Artículo 75. Relación de usos pormenorizados.

- CASCO URBANO
- ENSANCHE
- DEPORTIVO
- EQUIPAMIENTO
- ESPACIO LIBRE PÚBLICO, parques y jardines.
- ESPACIO LIBRE PRIVADO
- VIARIO Y COMUNICACIÓN

Artículo 76. Uso pormenorizado CASCO URBANO.

1. Uso predominante: Vivienda.
2. Usos compatibles. De forma general y, sin perjuicio de otra regulación por la ordenanza específica, se definen los siguientes:
 - a) Los citados con carácter general en el Artículo 43.
 - b) Agrícola, categoría a.
 - c) Asistencial.
 - d) Comercio, categoría b.
 - e) Cultural.
 - f) Deportivo, categoría c.
 - g) Educativo, categoría b.
 - h) Espectáculo y actividades Recreativas, categoría b.
 - i) Garaje y estacionamiento.
 - j) Ganadero: categoría a, para Foncebadón y Rabanal del Camino; a y b para el resto de núcleos.
 - k) Industria, categoría c y d.
 - l) Hostelería.
 - m) Hotelero, categorías a, c, d y e.
 - n) Oficina, en todas sus categorías.
 - o) Religioso.
 - p) Sanitario, en todas sus categorías.
 - q) Taller, categoría a.

3. Usos Prohibidos: Todos los no citados anteriormente.

4. Intensidades de uso sobre la edificabilidad total de cada parcela:

- a. Los usos Asistencial, Hotelero, Hostelería y Sanitario no tienen limitación de superficie y su intensidad podrá ser del 100%.
- b. Los usos de industria categoría a, agrícola y ganadero: máximo 20%, como suma total de todos ellos.
- c. Para el resto de los usos compatibles se establece una intensidad máxima del 30%.
- d. El resultado de sumar los usos compatibles definidos en los puntos b y c no podrán superar una intensidad del 40%

Artículo 77. Uso pormenorizado ENSANCHE (zonas nuevas residenciales).

1. Uso predominante: Vivienda.

2. Usos compatibles:

- a) Los citados con carácter general en el Artículo 43.
- b) Agrícola, categoría a.
- c) Asistencial.
- d) Comercio, categorías a y b.
- e) Cultural.
- f) Deportivo, categoría b y c.
- g) Educativo, en todas sus categorías.
- h) Espectáculo y actividades Recreativas, en todas sus categorías.
- i) Ganadero, categoría a.
- j) Garaje y estacionamiento
- k) Industria, categorías c y d.
- l) Hostelería.
- m) Hotelero, categorías a, c, d y e.
- n) Oficina, en todas sus categorías.
- o) Religioso.
- p) Sanitario, en todas sus categorías.
- q) Taller, categorías a.

3. Usos Prohibidos: Todos los no citados anteriormente.

4. Intensidades de uso sobre la edificabilidad total de cada parcela:

- a. Para el uso de vivienda, se establece una intensidad mínima del 80%

- b. Los usos Asistencial, Comercio, Educativo, Espectáculo y actividades recreativas, Hotelero, Hostelería y Sanitario no tienen limitación de superficie y su intensidad podrá ser del 100%.

Artículo 78. *Uso pormenorizado Mixto (zonas de convivencia residencial e industrial).*

- 1. Uso predominante: Vivienda
- 2. Usos compatibles:
 - a) Los citados con carácter general en el Artículo 43.
 - b) Agrícola, categoría a.
 - c) Asistencial.
 - d) Comercio, en todas sus categorías
 - e) Cultural.
 - f) Deportivo, categoría b y c.
 - g) Educativo, en todas sus categorías.
 - h) Espectáculo y actividades Recreativas, en todas sus categorías.
 - i) Ganadero, categorías a y b.
 - j) Garaje y estacionamiento
 - k) Industria, en todas sus categorías
 - l) Hostelería.
 - m) Hotelero, categorías a, c, d y e.
 - n) Oficina, en todas sus categorías.
 - o) Religioso.
 - p) Sanitario, en todas sus categorías.
 - q) Taller, en todas sus categorías
- 3. Usos Prohibidos: Todos los no citados anteriormente entre los usos compatibles y, de forma general, todos aquellos usos para los que se aprecie necesidad de su emplazamiento en suelo rústico o en polígonos industriales, a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, impacto ambiental, accesos, ruidos, ventilación u otras circunstancias especiales, conforme a las determinaciones de la legislación sectorial aplicable.
- 4. Intensidades de uso sobre la edificabilidad total de cada parcela:
 - a. Para el uso de vivienda, se establece una intensidad mínima del 80%.
 - b. Como salvedad al punto anterior, para las parcelas de uso exclusivo industrial, este puede alcanzar una intensidad del 100%

- c. Los usos Asistencial, Comercio, Educativo, Espectáculo y actividades recreativas, Hotelero, Hostelería y Sanitario no tienen limitación de superficie y su intensidad podrá ser del 100%.

Artículo 79. *Uso pormenorizado DEPORTIVO*

- 1. Uso predominante: Deportivo
- 2. Usos compatibles:
 - a) Los citados con carácter general en el Artículo 43.
 - b) Comercio, en categoría b.
 - c) Cultural, sólo vinculado al uso deportivo
 - d) Espectáculo y actividades Recreativas, en todas sus categorías
 - e) Garaje y estacionamiento
 - f) Oficina, en la categoría a y sólo vinculado al uso deportivo.
- 3. Usos Prohibidos: Todos los no citados anteriormente.
- 4. Intensidades de uso sobre la edificabilidad total de cada parcela:
 - a. Para el uso predominante, se establece una intensidad mínima del 80%.

Artículo 80. *Uso pormenorizado EQUIPAMIENTO*

- 1. Uso predominante: Asistencial, Cultural, Religioso, Educativo y Sanitario
- 2. Usos compatibles:
 - a) Los citados con carácter general en el Artículo 43.
 - b) Comercio en categoría b
 - c) Deportivo, en todas sus categorías
 - d) Espectáculo y actividades Recreativas, en todas sus categorías.
 - e) Garaje y estacionamiento
 - f) Hostelería
 - g) Hotelero, en categoría e
 - h) Oficina, en todas sus categorías, sólo para la prestación de servicios de carácter público.
- 3. Usos Prohibidos: Todos los no citados anteriormente.
- 4. Intensidades de uso sobre la edificabilidad total de cada parcela:
 - a. Para el uso de predominante, se establece una intensidad mínima del 80%
 - b. El uso hotelero podrá alcanzar una intensidad del 100%
 - c. Para los usos de Comercio y Hostelería se establece una intensidad máxima del 30%, como suma total de ambos.

Artículo 81. *Uso pormenorizado ESPACIO LIBRE PÚBLICO, parques y jardines*

1. Uso predominante: Zonas Verdes
2. Usos compatibles:
 - a) Comercio en categoría a, con una altura máxima de 1 planta, para instalaciones de kioscos y similares
 - b) Deportivo, categoría a, sólo cuando se trate de espacios deportivos abiertos, únicamente con instalaciones auxiliares
 - c) Espectáculo y actividades Recreativas, en todas sus categorías, sólo se admite al aire libre de forma temporal, con instalaciones efímeras y provisionales.
 - d) Garaje y estacionamiento. El uso de garaje se admite sólo bajo rasante y en el espacio necesario para sus accesos, en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en la superficie reservada para Zonas Verdes
 - e) Hostelería, con una altura máxima de 1 planta
 - f) Otros Espacios Libres
 - g) Oficina, categoría b, con una altura de 1 planta y sólo para la prestación de servicios de carácter público.
 - h) Viario y comunicación. Será exclusivamente peatonal, para bicicletas y rodado solo para el acceso de garajes, vehículos de emergencia y mercancías.
3. Usos Prohibidos: Todos los no citados anteriormente.
4. Intensidades de uso sobre la superficie de la parcela:
 - a. Para el uso de predominante, se establece una intensidad mínima del 70%
 - b. Para los usos de Comercio (kioscos y similares) y Hostelería se establece una intensidad máxima del 5%.

Artículo 82. *Uso pormenorizado ESPACIO LIBRE PRIVADO*

1. Uso predominante: Zonas Verdes, de carácter privado
2. Usos compatibles:
 - a) De forma general, todos los usos que puedan considerarse auxiliares del uso principal
 - b) Deportivo, categoría c, sólo cuando se trate de espacios deportivos abiertos, únicamente con instalaciones auxiliares
 - c) Garaje y estacionamiento. El uso de garaje se admite sólo bajo rasante y en el espacio necesario para sus accesos.
 - d) Otros Espacios Libres, de carácter privado.

- e) Viario y comunicación, de carácter privado.
- 3. Usos Prohibidos: Todos los no citados anteriormente.
- 4. Intensidades de uso sobre la superficie de la parcela:
 - a. Se establece una intensidad mínima de 50% para el uso predominante.

Artículo 83. *Uso pormenorizado VIARIO Y COMUNICACIÓN*

- 1. Uso predominante: Viario y Comunicación.

En los ámbitos señalados en plano como *Áreas peatonales permeables* será exclusivamente de carácter peatonal y para bicicletas. Sólo podrá ser rodado para el acceso de garajes, acceso a viviendas, vehículos de emergencia y mercancías; que deberá acondicionarse con tratamiento blando no pavimentado. El resto del espacio deberá mantenerse o acondicionarse como zona verde.
- 2. Usos compatibles:
 - a) Comercio en categoría a, con una altura máxima de 1 planta, para instalaciones de kioscos y similares
 - b) Deportivo, categoría a, sólo cuando se trate de espacios deportivos abiertos, únicamente con instalaciones auxiliares
 - c) Espectáculo y actividades Recreativas, en todas sus categorías, sólo se admite al aire libre de forma temporal, con instalaciones efímeras y provisionales.
 - d) Garaje y estacionamiento, sólo bajo rasante o para plazas de estacionamiento públicas en superficie. No será compatible en los ámbitos señalados en plano como *Áreas peatonales permeables*.
 - e) Infraestructuras básicas.
 - f) Oficina, categoría b, con una altura de 1 planta y sólo para la prestación de servicios de carácter público.
 - g) Otros espacios libres
 - h) Zonas verdes
- 3. Usos Prohibidos: Todos los no citados anteriormente.
- 4. Intensidades de uso sobre la superficie de la parcela:
 - a. Para el uso de predominante, se establece una intensidad mínima del 70%
 - b. Para los usos de Comercio (kioscos y similares) y oficina se establece una intensidad máxima del 5%.

TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Capítulo 1. DEFINICIONES

Artículo 84. Alineaciones y retranqueos.

1. Alineación: línea que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso y dominio público de los adscritos a otros usos.
2. Retranqueo: línea o líneas que marcan la posición obligatoria de los planos de fachada o de cerramiento. Se pueden definir de forma gráfica en los planos de ordenación o de forma genérica en función de las zonas de ordenanza. Pueden coincidir o no con la actual.

Artículo 85. Edificaciones auxiliares.

Construcciones, cuerpos de edificación o dependencias vinculadas a la edificación principal y que albergan usos complementarios del definido en la parcela en la que se ubica. Se entienden como tales:

- a) Construcciones cubiertas y cerradas con elementos fijos o de obra y carácter permanente. En ningún caso podrán ser vivideras. Este tipo de construcciones contará como superficie edificada y como ocupación de parcela, a efectos de no superar los índices de edificabilidad y ocupación.
- b) Construcciones cubiertas con elementos fijos o de obra y carácter permanente, abiertos en, al menos un 50% de su perímetro. Este tipo de construcciones no contará como superficie edificada y ni como ocupación de parcela.
- c) Construcciones abiertas conformadas con elementos fijos o de obra y carácter permanente. Este tipo de construcciones no contará como superficie edificada y ni como ocupación de parcela.

Artículo 86. Límite de zona.

Línea que separa zonas de suelo con distintas características de uso y/o edificación indicada en los planos de ordenación.

Artículo 87. Parcela mínima.

Es la establecida por el planeamiento según las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona de ordenanza.

Artículo 88. Rasante oficial.

1. Es la línea que determina el perfil longitudinal, definido por las Normas Urbanísticas, del viario o espacio público del núcleo urbano.
2. Para los viales y espacios libres ya ejecutados se tomará como rasante el perfil consolidado de:
 - la acera (o el viario si es plataforma única) en el caso de viales y plazas.
 - La superficie pavimentada o explanada y compactada en el caso de espacios libres ajardinados
3. Para los nuevos viales, será la establecida por estas Normas Urbanísticas o por los instrumentos urbanísticos que la desarrollen y siempre que los materiales de acabado y las condiciones de ejecución técnica lo posibiliten se mantendrán las cotas actuales y sobre ellas se situará la nueva cota de rasante.
4. En las áreas consolidadas por la edificación pertenecientes a los cascos urbanos tradicionales de los núcleos, y a efectos de garantizar las adecuadas condiciones de accesibilidad y habitabilidad, se distingue entre:
 - Rasante exterior: Línea que determina el perfil longitudinal, definido por las Normas Urbanísticas, del viario o espacio público del núcleo urbano.
 - Rasante interior: Líneas definidas por las cotas geométricas del interior de las parcelas edificadas.

Será la ordenanza específica de zona la que defina los parámetros de altura y volumen de la edificación en función de una u otra.

5. Para el caso de edificaciones retranqueadas y a los efectos de medición de altura, se considera rasante la cota natural del terreno sobre el que se sitúa la fachada.

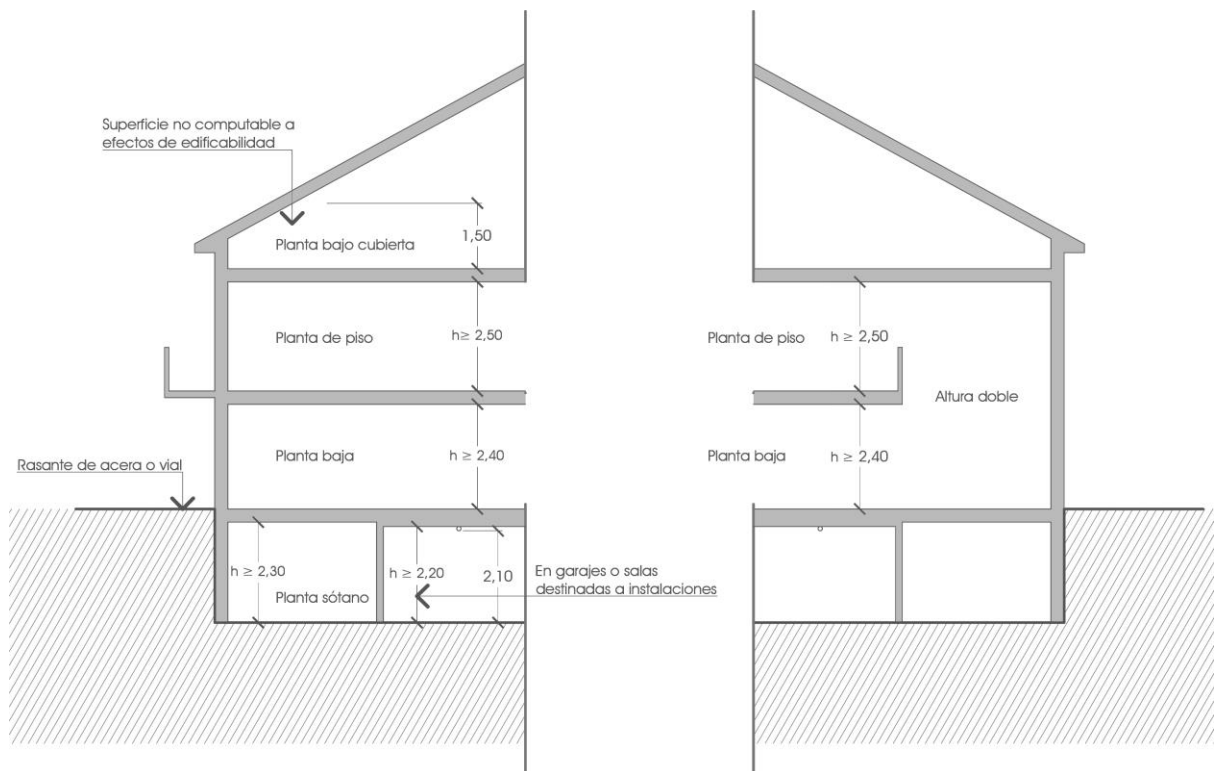
Artículo 89. Solar

1. Superficie de suelo urbano consolidado legalmente conformada o dividida, apta para su uso inmediato conforme a las determinaciones de las Normas Urbanísticas vigentes, y que cuenten con:
 - a) Acceso por vía urbana pública pavimentada y urbanizada y transitable por vehículos automóviles, salvo en centros históricos así delimitados por el planeamiento.
 - b) Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea el planeamiento urbanístico: Abastecimiento y saneamiento mediante red municipal; suministro de energía eléctrica y alumbrado y acceso a redes de telecomunicación.
2. Serán considerados como no edificables todos los solares que no cumplan la condición de parcela mínima fijada por la ordenanza particular de la zona en que estén situados. Excepcionalmente, podrán edificarse solares que no cumplan las condiciones anteriores cuando estén situados entre dos edificaciones que por su estado no sea previsible su derribo.

Artículo 90. Sólido capaz.

Volumen dentro del cual deberá quedar inscrito el edificio. Este volumen queda delimitado, excepto los salientes autorizados:

- En planta: mediante la definición de la alineación, el fondo edificable y, donde corresponda, con la determinación de los patios y los retranqueos mínimos.
- En sección: estableciendo condicionantes de posición de los planos de fachada y cubiertas o las alturas totales o parciales máximas de la edificación, gálibo de cubierta y condiciones de los sótanos.



Capítulo 2. REGULACIÓN

Artículo 91. Acabados de fachadas.

Se admite libertad de diseño y composición, con las limitaciones que establece cada ordenanza de edificación y, además, las limitaciones siguientes:

- a) Se emplearán como acabado del paramento enfoscados de colores ocres o terrosos similares a los colores tradicionales, quedando prohibidos los acabados en cualquier material de colores que no estén dentro de la gama de la tierra o piedra tradicional de la zona.
- b) Se permite el uso de piedra de pizarra, filitas... (de características similares a la edificación tradicional de Santa Colomba) en los zócalos y plantas bajas de las viviendas, siendo además posible elaborar la fachada entera en este material, mediante muros de mampostería, sillarejos, sillares; o bien mediante aplacados de estos materiales con desarrollos de elementos similares a los modos tradicionales.
- c) Se prohíbe dejar el material de aislamiento visto, por ejemplo poliuretano proyectado, en cualquiera de las fachadas, tanto principal, como laterales y posterior.
- d) En el caso de medianeras al descubierto por la demolición del edificio adyacente el ayuntamiento podrá exigir al propietario la adecuación de la misma.
- e) Se prohíben los aplacados que no sean de piedra del lugar o similar. Se prohíben así mismo, los enfoscados plásticos, los paramentos de fibrocemento o de chapa vista, los revestimientos vitrocerámicos, el ladrillo cara vista, a excepción del ladrillo rústico de la zona utilizado de forma complementaria para recercados y elementos singulares.

Artículo 92. Acceso a instalaciones comunes.

Se podrá acceder a las instalaciones comunes de los edificios a través del espacio de acceso común (portal, corredores y elementos de comunicación vertical), a través de puntos de acometida registrables. Todos los patios no privativos y la cubierta del edificio tendrán acceso directo desde ese mismo espacio de acceso común.

Artículo 93. Acceso a las edificaciones.

Se hará siempre desde una vía pública o un espacio libre público, con las condiciones que exigen la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León (Ley 3/1998, de 24 de junio); el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, aprobado por el Decreto 217/2001, de 30 de agosto y el Documento Básico DB-SUA, del Código Técnico de la Edificación, o normativas que los sustituyan salvo en el caso de edificaciones retranqueadas o de tipología asilada en la parcela.

Artículo 94. *Altura máxima.*

1. En suelo urbano:

- Es la indicada en el plano de ordenación y en la ordenanza de edificación. Se entiende como la altura medida desde la rasante de la acera o el vial (si es plataforma única) hasta el punto más bajo del alero que remata la cubierta, teniendo en cuenta que el canto máximo del alero será de 15cm y la distancia máxima entre la cara inferior del alero y la cota superior del último forjado será de 50 cm. Todo ello salvo que la ordenanza establezca otra forma de medición específica para algún ámbito.
- Las alturas se medirán en el centro de la fachada del edificio, para tramos no superiores a 20 m.
- En caso de solares con frente a calles con distinta rasante se tomará la altura máxima en cada fachada según la rasante de la acera en el punto medio de la fachada.

2. En suelo rústico las condiciones de altura se definen en el capítulo correspondiente al suelo rústico.

Artículo 95. *Altura libre interior.*

1. Distancia vertical medida desde el acabado de pavimento al acabado de techo.
2. Las alturas mínimas libres se indican en este artículo y para la planta baja en su artículo específico. La altura mínima podrá reducirse hasta 2,40 m de altura libre interior cuando se trate de la rehabilitación de una edificación tradicional existente. Así mismo podrán reducirse a 2,20 m en un porcentaje inferior al 40% de la superficie total de planta para el caso de ubicación de instalaciones y sólo en zonas no estanciales.
3. Para las plantas de piso se establece una altura libre interior mínima de 2,50m.
4. Pueden diseñarse alturas dobles de forma parcial, siempre que se respeten las alturas libres interiores de cada planta (parcial de suelo a techo), además de las condiciones de altura máxima definidas en cada ordenanza.
5. En plantas sótano y semisótano se fija una altura mínima de 2,30m.
6. La altura libre mínima para espacios destinados a garajes y/o cuartos de instalaciones será de 2,20 m, pudiendo reducirse puntualmente a 2,10m sólo por motivo de descuelgues de elementos constructivos, conductos, equipos de ventilación, instalaciones, tuberías o similares, con el fin de salvar el gálibo necesario en esos puntos y siempre fuera de las zonas de circulación de vehículos y peatones.

Artículo 96. *Dotación de infraestructuras de comunicación electrónica.*

1. Las condiciones para las instalaciones de telecomunicaciones deberán hacerse teniendo en cuenta los requerimientos de su legislación específica¹.

¹ Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

2. La dotación de infraestructuras de comunicación electrónica que no pueda ubicarse enterrada o integrada en la construcción, se situará en las fachadas o faldones de cubierta traseros o en zonas de poco impacto visual con el objetivo de no perjudicar la imagen urbana o del conjunto. Tendrán en cuenta lo establecido en el Artículo 106, *Instalaciones en fachada* y el Artículo 128 *Condiciones para la red de telecomunicaciones*, de esta normativa.
3. En los ámbitos señalados en los planos de ordenación como “Ámbito de protección del Camino de Santiago”, la dotación de infraestructuras de comunicación electrónica tendrá en cuenta además lo establecido en el Artículo 181, relativo a los elementos de las instalaciones urbanas, de esta normativa.
4. La dotación de infraestructuras de comunicación electrónica de interés militar no estará sometida a las condiciones definidas en los apartados anteriores de este artículo.

Artículo 97. Cerramiento de áticos y terrazas.

1. Se permite la cubrición y cerramiento de terrazas en áticos siempre que con dicho cerramiento no se sobrepasen las condiciones de sólido capaz y/o de la edificabilidad máxima fijada por zonas.
2. Las terrazas de fachada podrán cerrarse cuando se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Se someterán al régimen de declaración responsable con la entrega de un plano acotado y a escala y una memoria descriptiva de todos los materiales, así como fotografía de la fachada y copia del acuerdo de aprobación del mismo por la comunidad de propietarios, si procede.
 - b) El sistema y morfología del cerramiento podrá ser desmontable o permanente y siempre se realizará con materiales y diseño acordes a los establecidos por la ordenanza de aplicación.
 - c) En cualquier caso, deberá cumplirse lo establecido a tal efecto por la Ley 8/99, de 6 de abril, de reforma de la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal y la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Artículo 98. Cerramiento y deber de conservación de solares.

1. Condiciones de los cerramientos:
 - a) Todos los solares deberán estar cerrados. El cerramiento se situará en la alineación oficial.
 - b) Con carácter general y salvo determinación diferente en la ordenanza de aplicación o en las condiciones de conservación y protección del patrimonio, en el suelo urbano el cerramiento se realizará con en el espesor conveniente para asegurar su solidez y conservación en buen estado, con una altura máxima de 2,00 m que podrá rebajarse hasta un metro si el vacío interior está ajardinado. Los materiales serán los mismos que los establecidos para las fachadas.
 - c) En el suelo rústico el cerramiento se incluye entre las condiciones de integración paisajística
2. Deber de conservación de solares: Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las debidas condiciones de seguridad y salubridad y al menos cumplirá el siguiente:

- a) Vallado: todo solar se atenderá a las condiciones para el cerramiento de solares establecidas en el apartado anterior.
- b) Tratamiento de superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

Artículo 99. Cubierta.

1. Se admite cubierta inclinada con pendiente inferior a 30°. En las zonas en las que se permita el uso residencial y considerando las posibilidades que ofrece esta pendiente así como las condiciones de edificación definidas en la ordenanza que le sea de aplicación, se admite el uso de vivienda en este espacio bajo cubierta o sobrado.
2. La altura máxima de coronación (caballete) será de 4,5 m, medidos perpendicularmente sobre el plano de forjado de techo de la última planta hasta la altura superior de la línea de cumbrera o del caballete (medida tomada interiormente); sin perjuicio de que la ordenanza específica pueda regular otra menor, que será la que deberá aplicarse.
3. En general no se admite la solución de cubierta plana, salvo que se permitan específicamente en la ordenanza correspondiente.
4. No se admiten quiebros en los faldones de cubierta, soluciones de mansarda o disconformes con la solución predominante en la zona en altura o diseño.
5. Por encima de la cubierta podrán disponerse los siguientes elementos: barandillas de seguridad para labores de mantenimiento resueltas mediante soluciones permeables visualmente, chimeneas, paneles de energía solar, antenas y otros elementos de instalaciones, evacuación de humos, gases, etc., o para la seguridad. No se admiten, por encima de la altura de la cubierta las terrazas, petos o similares. Las chimeneas que sobresalgan por encima de la cubierta deberán revestirse con materiales de acabado similares a los permitidos para la fachada, o bien pizarra similar al revestimiento de cubiertas. Siempre que sea posible, los elementos emergentes como las instalaciones se situarán en el faldón recayente a patio o interior.
6. Siempre que sea posible por la orientación, las placas solares se instalarán integradas en el faldón de cubierta.
7. Se prohíbe el acabado de cubierta con materiales de chapa ondulada y fibrocemento para el uso residencial.
8. Las buhardillas, troneras o similares están prohibidas.
9. El alero será continuo, con un canto máximo de 15cm. La distancia máxima entre la cara inferior del alero y la cota superior del último forjado será de 50 cm.
10. Los acabados de cubierta se adaptarán a los materiales y colores tradicionales de la zona, que son: de pizarra negra en los núcleos de Manjarín, Prada de la Sierra y Foncebadón; de teja roja árabe curva o similar en Santa Colomba de Somoza, Rabanal del Camino. San Martín de Agostedo, Pedredo, Murias de Pedredo y Tabladillo; en el resto de núcleos podrá optarse por cualquiera de las dos anteriores. Quedan prohibidas las cubiertas de fibrocemento o chapa. Se permiten elementos singulares de cobre o zinc, previa justificación del diseño. No se permitirán chimeneas de fibrocemento, shunt o remates de cubierta sin tratamiento similar en textura y color al conjunto del edificio. Sólo para los usos industriales o terciarios se permite la utilización de otros materiales de cubierta, siempre en colores tradicionales.

Artículo 100. *Cuerpos volados sobre espacios públicos.*

1. No se permiten los cuerpos cerrados de fábrica.
2. Únicamente se permiten cuerpos volados cerrados de la tipología de las galerías, solanas o miradores o balcones con barandillas de forja o de madera.
3. La altura libre mínima de cualquier punto del cuerpo volado sobre la rasante será de 3,00 metros medida en el punto más desfavorable.
4. El vuelo de dichos cuerpos será igual o inferior a 1/10 el ancho del viario. Para viales de más de 10 m de sección el vuelo máximo será de 1,00m.
5. Los cuerpos volados, miradores, galerías, solanas o balcones se ubicarán a una altura no inferior a 3,00m sobre la acera de vial y su proyección se retranqueará un mínimo de 50cm respecto a la línea de borde exterior de dicha acera.
6. La distancia de voladizos a las líneas divisorias con la finca contigua será, por lo menos, igual al saliente autorizado y en ningún caso inferior a 0,60 m.

Artículo 101. *Edificabilidad: Concepto y cómputo.*

1. La edificabilidad define la cantidad máxima de metros cuadrados de techo edificable que las presentes Normas Urbanísticas atribuyen a las distintas parcelas. En función de cada ordenanza, se expresa en metros cuadrados construibles sobre metros cuadrados de parcela bruta o mediante las condiciones del sólido capaz.
2. A efectos del cálculo de edificabilidad se considerará que computan el 100% de la superficie que ocupan:
 - a) Todo tipo de superficies cubiertas y cerradas, incluidas las ocupadas por los propios cerramientos.
 - a) Se computará la superficie edificada en sótanos y bajo cubiertas, siempre que su uso sea distinto de garaje o trastero.
 - b) Computan además, todos los usos, incluidos los anteriores, situados en planta baja.
3. Quedan excluidas del cómputo de edificabilidad:
 - a) Los cuartos de máquinas e instalaciones para el funcionamiento del edificio ubicados en plantas bajo cubierta y sótano.
 - c) La superficie de la planta bajo cubierta con una altura libre interior inferior a 1,5 m.
4. A efectos del cómputo de la edificabilidad, los porches, terrazas y tendedores abiertos en tres de sus cuatro lados computarán el 50% de la superficie que ocupan, el resto computarán el 100% de la superficie.

Artículo 102. *Escaleras, rampas, antepechos y barandillas.*

El diseño de escaleras, rampas, antepechos y barandillas responderá a las exigencias de la normativa técnica aplicable, Código Técnico de la Edificación (CTE) ó normativa que lo sustituya y Reglamento de Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 103. *Espacio bajo cubierta.*

1. Teniendo en cuenta las posibilidades que ofrece la pendiente de la cubierta y la altura de la edificación, así como las condiciones de edificación definidas en la ordenanza que le

sea de aplicación, se admite el uso de vivienda (o equipamiento en su caso) en el desván o sobrado.

2. Se considera superficie útil computable la superficie pisable del espacio bajo cubierta, considerando como tal aquella que tiene una altura libre interior mayor o igual a 1,5 m.

Artículo 104. Fondos de edificación.

1. Se define como fondo de edificación la distancia máxima edificable desde la alineación o retranqueo obligatorio, determinada en cada una de las ordenanzas particulares de edificación.
2. En edificios incluidos en el catálogo de elementos protegidos se mantendrá el fondo edificable existente en la edificación principal en los casos de protección estructural e integral.

Artículo 105. Instalaciones mínimas.

Todo nuevo edificio contará con las siguientes instalaciones mínimas:

- a) Suministro de agua: Todo edificio contará con una instalación con capacidad suficiente para suministrar los caudales y presiones mínimas fijados por la norma específica de aplicación y con las características y dimensionado exigidos en las normas específicas (DB-HS del CTE -o norma técnica que la sustituya-, entre otras).
- b) Evacuación de aguas: En todo edificio los colectores deben desaguar, preferentemente por gravedad, a la red de alcantarillado público, a través de la correspondiente acometida. El dimensionado de la instalación deberá cumplir las exigencias de las normas técnicas específicas (DB-HS del CTE -o norma técnica que la sustituya-, entre otras)
 - _ En suelo urbano quedan prohibidas las fosas sépticas y pozos negros.
 - _ Los residuos agresivos industriales y los procedentes de cualquier actividad profesional, requieren un tratamiento previo al vertido a la red de alcantarillado o sistema de depuración.
- c) Energía eléctrica: Todo edificio contará con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de la Empresa distribuidora. La instalación deberá cumplir las exigencias establecidas en las normas técnicas específicas (DB-HE del CTE -o norma técnica que la sustituya-, entre otras).
- d) Otros: Agua caliente sanitaria, calefacción, servicios higiénicos, evacuación de residuos sólidos y comunicaciones; todos ellos en las condiciones técnicas específicas de la normativa sectorial aplicable. Se exceptúan aquellos servicios que se justifiquen como manifiestamente innecesarios por el uso que se desarrolla en el edificio o local.

Artículo 106. Instalaciones en fachada.

1. A excepción de las bajantes de cubierta, ninguna instalación de aire acondicionado, refrigeración, o de cualquier otra clase, podrá sobresalir del paramento exterior de fachada. Se situarán de manera que no perjudiquen la composición de la misma ni resulten visibles desde la vía pública y sus desagües serán conducidos al interior del edificio.
2. Solo la canalización de agua de lluvia y las instalaciones de gas natural pueden instalarse por el exterior. El color y material de estas canalizaciones guardará relación con el del

resto de la fachada (cobre o tuberías coloreadas, en colores oscuros de la gama de ocre o grises, nunca materiales brillantes, color aluminio ni grises plásticos, ni blancos).

3. Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire se orienten hacia abajo y que evacúen a la vía pública a una altura inferior a tres metros sobre el nivel de la acera o calzada, salvo casos justificados por imposibilidad material de otra solución. Sus conducciones cumplirán lo especificado en el apartado 2 del presente artículo en cuanto a materiales y gama de colores.
4. Todos los elementos destinados a la prestación de servicios públicos y de infraestructuras de interés general, en especial las infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas, podrán situarse sobre las fachadas para garantizar el correcto servicio público que las justifica si no hubiera otra solución técnica, en los casos en los que no existan canalizaciones subterráneas o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas. En estos casos los operadores podrán efectuar despliegues aéreos sobre las fachadas, siguiendo los previamente existentes si los hubiera.
5. Queda expresamente prohibido que las cajoneras de las persianas queden vistas en fachadas.

Artículo 107. Marquesinas, muestras, banderines y toldos.

1. En los casos de muestras, banderines, rótulos y similares se definen como determinaciones:
 - a) Para los siguientes usos dentro del casco histórico y casco tradicional: explotación agropecuaria y uso industrial, vivienda y los usos terciario y dotacional, estos dos últimos siempre que no formen parte de un entorno claramente industrial; se establecen las siguientes condiciones:
 - En Planta Baja hasta la línea inferior del dintel del hueco de primera planta, se autoriza la colocación de rótulos, anuncios, placas o banderolas de locales comerciales. Para ello se deberá solicitar autorización al Ayuntamiento y presentar una representación gráfica del total de la fachada en la que se documenten, dimensión, forma, color, material, sistema de anclaje, posición e impacto en la edificación. Podrán ser de tres tipos:
 - En franjas encajadas, remetidas respecto a la cara exterior del muro.
 - Letras sueltas ancladas directamente al muro.
 - Placas ancladas al muro y separadas del mismo no más de 5 cm.
 - Para todos los casos anteriores la superficie de ocupación máxima será 0,60m.x0,60m. en el conjunto histórico y de 0,80 m² en el resto; salvo los carteles instalados por iniciativa pública con fines informativos sobre el Conjunto Histórico u otros BIC. Los materiales posibles a utilizar, solos o combinados entre ellos, podrán elegirse de entre los siguientes: madera natural barnizada o pintada, con rotulación en colores o relieve, chapa metálica esmaltada o lacada, vidrio, metacrilato, piedra, bronce, latón, hierro forjado u otros materiales acordes con el edificio y el entorno inmediato. Para las banderolas se podrán utilizar además telas y cueros. No se usarán colores discordantes con el conjunto edificado y siempre se elegirán bajo el criterio general de sencillez y sobriedad. Se prohíben explícitamente otros materiales plásticos, el aluminio en su color natural o acabados metalizados brillantes. También se prohíben los rótulos luminosos exteriores.

- La altura mínima de cualquiera de estos elementos sobre la rasante de la acera será de 3,00 m. Ninguno de ellos podrá sobresalir más de 0,30 metros sobre el paño de fachada.
- b) Para los siguientes usos fuera del casco histórico o tradicional: Explotación Agropecuaria; Industrial; los usos residenciales, el uso Terciario y Dotacional, estos dos últimos siempre que formen parte de un entorno claramente industrial; se establecen las mismas condiciones que en el punto anterior con las excepciones siguientes:
 - Se autoriza la colocación de rótulos, anuncios, placas o banderolas sobre cualquier superficie de la fachada principal, siempre que se sitúen con una altura mínima de 3 metros sobre la rasante de la acera. Ninguno de ellos podrá sobresalir más de 0,50 metros sobre el paño de fachada.
 - Podrán ser de tres tipos:
 - En franjas encajadas, remetidas respecto a la cara exterior del muro.
 - Letras sueltas ancladas directamente al muro.
 - Placas ancladas al muro y separadas del mismo no más de 25 cm.
 - Para todos los casos anteriores la superficie de ocupación máxima sobre la fachada será de un 5% de la superficie de fachada, sin sobrepasar en ningún caso 3 m². Los materiales posibles a utilizar serán libres pero se evitarán los rótulos de material plástico en colores disconformes con los predominantes en las fachadas y se prohíben los rótulos luminosos exteriores.
- c) Se prohíben banderolas en calles de anchura igual o inferior a 5m, excepto si son de uso exclusivo peatonal.

2. Toldos y marquesinas:

- a) Los toldos y elementos móviles no podrán desplegarse a una altura inferior de 2,50 m y, en el caso de marquesinas, la altura mínima sobre la rasante será de 3,50 m. Las marquesinas y elementos fijos cumplirán las condiciones en cuanto a vuelo máximo determinadas en la presente Normativa, sobre salientes y vuelos.
- b) Se admite su instalación salvo en casos de edificaciones o zonas de interés arquitectónico, histórico o artístico, incluidos en el catálogo.
- c) No se admite su instalación cuando impida o dificulte la visibilidad de señales de tráfico o información pública, debiendo respetar, así mismo, la existencia de arbolado.

3. En todo caso se atenderá a la normativa sectorial vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

Artículo 108. Medianeras.

Se evitará la formación de medianeras nuevas si la ordenación y las condiciones de edificación ofrecen alternativas. Si resultara imposible, el tratamiento exterior de las mismas se realizará de acuerdo a lo siguiente:

- Todos los paramentos vistos de esta naturaleza presentarán un acabado cuidado que, sin que necesariamente asemejen fachadas, tengan calidad análoga a la de éstas, salvo condiciones específicas de cada ordenanza en suelo urbano consolidado.
- Se prohíbe en las mismas tendidos de cemento bruñido, asfalto y otros impermeabilizantes que queden al descubierto.

- Se procurará, de forma excepcional, el mantenimiento y consolidación de los materiales y aspecto de los testeros que todavía conservan el tradicional sistema constructivo de piedra.

Artículo 109. Ocupación de parcela.

1. Se define como la proyección en planta de la edificación construida dentro de la parcela.
2. Será variable para cada zona, quedando determinada en cada una de las Ordenanzas particulares.
3. Para el cómputo de la ocupación de parcela no se contarán la proyección de aleros y cuerpos volados inferiores a 60cm de vuelo.

Artículo 110. Patios.

1. Las dimensiones mínimas de los patios interiores atenderán a las determinaciones fijadas en el Código Técnico de la Edificación (CTE).
2. No se permite reducir la superficie mínima de patios con galerías, terrazas en voladizo sobre la línea de fachada, ni cuerpos salientes de ningún otro tipo.
3. La mancomunidad de patios debe hacerse mediante escritura pública, constituyendo un derecho real de servidumbre sobre los solares a inscribirse en el registro de la propiedad. La cancelación de esta servidumbre requiere autorización municipal y no podrá realizarse mientras alguna de las edificaciones requiera del patio mancomunado completo para conservar las condiciones mínimas requeridas.
4. Se prohíbe el almacenamiento permanente de enseres, productos y bienes muebles, salvo los destinados a uso y consumo habitual, en las superficies libres de edificación de los patios.

Artículo 111. Planta baja.

1. Se entiende por planta baja de un edificio aquella cuya cara superior de forjado de suelo está por encima de la cota -1m, medida respecto a la rasante.
2. En los casos de edificación consolidada dentro de los cascos urbanos tradicionales, en los que la rasante original de la construcción fuera superior en más de 1m a la actual, se tomarán en cuenta la rasante exterior y la interior, para la medición de la altura de planta baja sólo para alcanzar la altura mínima de planta baja definida en este artículo y siempre que la ordenanza de zona así lo permita y los servicios técnicos municipales lo autoricen.
3. La altura de esta rasante hasta la cara inferior del forjado será como mínimo de 2,50m, que podrán reducirse para albergar las instalaciones especiales que quieran dejarse vistas y sólo en la altura necesaria para ello. Se limita a un máximo de 3,20m la altura interior de planta baja
4. La planta baja podrá unirse con la planta primera o semisótano para optar por un diseño interior de altura libre única, siempre que respeten las condiciones de altura máxima (al alero) definidas para cada ordenanza.
5. La altura mínima de locales comerciales y espacios destinados al público se fija en 2,80m para obra nueva y para rehabilitación siempre que sea posible en este último caso sin alterar la composición y localización de huecos de fachada.

6. Las alturas libres mínimas aquí indicadas, podrán reducirse en el mismo porcentaje de superficie y condiciones establecidas en el artículo “Altura libre interior” de la presente Normativa.

Artículo 112. Portadas, escaparates y vitrinas.

1. Las portadas, escaparates y vitrinas no podrán sobresalir de la alineación oficial.
2. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco en que se ubiquen, sin ocultar, ni total ni parcialmente, ninguna de sus partes.
3. Sólo podrán ocupar la superficie de fachada correspondiente a la planta baja del establecimiento, sin invadir ninguna parte de la superior.
4. Únicamente en condiciones especiales en que pueda conseguirse una ordenación de conjunto podrá autorizarse, previo informe de los servicios técnicos municipales, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

Artículo 113. Portales y zaguanes.

1. El portal, zaguán o zona de acceso, se atenderá en todo aspecto que le sea de aplicación a las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, o normativas que los sustituyan.
2. Quedan expresamente prohibidas en las ordenanzas Conjunto Histórico y Casco Tradicional, a excepción de los retranqueos en planta baja en edificaciones preexistentes o aquellas que expresamente permita la ordenanza específica.

Artículo 114. Salida de humos.

1. Serán de aplicación las determinaciones establecidas en la normativa sectorial y reglamentos técnicos de aplicación en lo referido a evacuación de productos de combustión.
2. Con carácter general, la evacuación de productos de la combustión debe realizarse por la cubierta del edificio mediante una chimenea.
3. Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Se admite la salida de humos procedentes de aparatos de circuito estanco en aquellos edificios donde se demuestre la imposibilidad material de instalación de chimeneas.

TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN.

Capítulo 1. DETERMINACIONES SOBRE DOTACIONES URBANÍSTICAS:

Sección 1ª. Sobre las vías públicas y su urbanización.

Artículo 115. Condiciones generales

1. En todo Proyecto de Urbanización (nuevo o de mejora del existente), se tendrá especialmente en cuenta:
 - a) Las determinaciones de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras, así como el Reglamento que la desarrolla,¹ en lo que se refiere a las Barreras Urbanísticas (espacio de paso libre mínimo para peatones, mobiliario urbano, itinerarios peatonales, aceras, pavimentos, árboles y alcorques, rampas, escaleras, aparcamientos, etc.) por encima de las determinaciones que establece la Normativa de estas Normas urbanísticas.
 - b) Se respetará el criterio general de distribuir equitativamente el espacio entre peatones, bicicletas y vehículos de motor. La superficie destinada a estos últimos: calzadas, áreas de aparcamiento... no podrá exceder, en áreas de nuevo planeamiento, del 70% del total, incluso en vías especializadas para el tráfico rodado. Se excluyen de la condición anterior los espacios que en el plano de ordenación se señalen como zonas reservadas exclusivamente para el uso de estacionamiento.
2. En cualquier caso y sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones anteriores, se establecen unas dimensiones mínimas de calzada para las nuevas vías :
 - En el casco urbano: tamaño de vías existentes, con excepción de alguna calle en la que se considere necesario ampliarlo y que se señalaría en el plano de ordenación debidamente acotado.
 - En calles de nueva apertura: como mínimo, 9 m. para vías de la estructura general.
3. En los casos en que surja un cambio de sección al conectarse con el viario existente porque éste tenga menor sección que los anteriores, deberá resolverse la embocadura de forma adecuada. Si la sección del existente es mayor a los mínimos anteriores, entonces deberá adoptar esta sección en toda la longitud del primer tramo continuo.

¹ Ley 3/1998, de 24 de Junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras y Decreto 217/2001, de 30 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras).

4. En las áreas de nuevo desarrollo (sector de suelo urbano no consolidado) se reservará siempre superficie para arbolado, en grupos o en alineación, en vías de más de 10 m. de sección total. Para viales afectados por la Ley de Carreteras, dicha superficie se dispondrá fuera de la banda de dominio público que establece la Ley de Carreteras.
5. Para el los sector de suelo urbano no consolidado, las Directrices que se grafian en el plano de ordenación a escala se pueden considerar indicativas, como criterio general; no obstante, en el capítulo correspondiente se establece el carácter concreto (indicativo o vinculante) de las dotaciones grafiadas en el plano, para cada caso.

Artículo 116. Tipos de vías públicas.

En suelo urbano, se definen los siguientes tipos de vías públicas todas ellas identificados gráficamente en los planos de ordenación y para las que se definen a continuación sus condiciones específicas de urbanización:

- a) Viario y comunicación general: vías principales.
- b) Pavimentación especial: Camino de Santiago.
- c) Red viaria complementaria: coexistencia o plataforma única.
- d) Red rodada permeable.
- e) Áreas peatonales permeables.

Artículo 117. Viario y comunicación general (vías principales).

1. Como norma general, deberán urbanizarse con espacios separados para peatones y vehículos, con aceras a distinta cota de la calzada al menos en uno de sus lados de al menos 1,20 metros de anchura libre de paso en todo su tramo.
2. Para todo el recorrido de las travesías y tramos urbanos de las carreteras, ya sean provinciales, autonómicas o estatales:
 - a) El Proyecto de Urbanización correspondiente deberá atender obligatoriamente la mejora y consolidación del asfaltado y la creación de un acerado de dimensiones holgadas, como mínimo de 1,5 metros de anchura si no está señalado en plano, respetando el discurso de las acequias existentes y siempre que el ancho general lo permita.
 - b) En el caso de que el proyecto de urbanización incorpore zonas verdes complementarias al viario, se deberá regularizar y ordenar este espacio libre en diferentes zonas: líneas arboladas, zonas estanciales y recorridos principales peatonales.
 - c) Para las bandas longitudinales que bordean carreteras y calles se dará un tratamiento de adoquines o enlosado, propio del tránsito exclusivo peatonal y se reservará siempre superficie para arbolado en alineación (siempre fuera de los 3 m. de dominio público en las carreteras).

Artículo 118. Red viaria complementaria (coexistencia o plataforma única).

1. Se consideran calles de coexistencia o de plataforma única aquellas en que los peatones y vehículos convivirán en una vía de tratamiento continuo con prioridad peatonal. Se realizará la pavimentación con plataforma única de todas las vías señaladas como tales en los planos de ordenación.
2. Según las posibilidades que su anchura ofrezca, se distinguirán, por el tratamiento de la pavimentación (nunca por un cambio de cota o escalonamiento), las zonas de tránsito rodado de las zonas con un carácter más peatonal o estancial.
3. El mobiliario urbano que se ubique en este tipo de vías: tales como farolas, alcorques, rejillas de canalización, señales de tráfico, indicadores de dirección o puntos de interés turístico, bancos... deberá ser compatible con el tránsito de vehículos por ellos, dejando el espacio pertinente para posibilitar el tráfico rodado. Estos elementos de diseño urbano deberán respetar la escena tradicional aunque pueden tener diseños modernos compatibles con ella, no discordantes por su volumen, forma o color con la imagen urbana; no entrando en clara competencia con las formas ambientales tradicionales a las que se intenta revalorizar.
4. La preferencia es peatonal. En caso de que el Ayuntamiento lo considerase necesario, se establecerá un horario limitado para el tráfico rodado con fines de mantenimiento o carga y descarga, o restricciones para el acceso a los no residentes.
5. El ajardinamiento, si bien no es obligatorio, está permitido para ayudar al diseño del paisaje urbano y a la identificación de los espacios estanciales; es además recomendable en los tramos de sección mayor así como en las zonas que conforman plazas, los cruces de vías, callejones y similares, que configuran en muchos casos espacios intersticiales de mayor versatilidad.
6. Queda prohibido el estacionamiento de vehículos en los viales de coexistencia salvo en las zonas explícitamente habilitadas y señaladas para aparcar, que deberá definir el proyecto de urbanización.
7. Las soluciones de urbanización seguirán las pautas que el Ayuntamiento determine en cuanto a materiales, calidades y elementos y, al menos las siguientes:
 - a) El tratamiento deberá hacerse como mínimo con una base de hormigón para pavimento (capa de hormigón hidráulico compactado mediante vibrado).
 - b) Se elegirán acabados adoquinados o de piezas para pavimento exterior en colores de la gama ocre o marrón que armonicen con la estética tradicional de Santa Colomba de Somoza. Estos materiales serán preferentemente: el granito y la piedra, en su lugar también se podrán usar otros como: adoquines de mortero u hormigón envejecido.
 - c) Deberá tenerse en cuenta que el pavimento deberá ser no deslizante tanto en seco como en mojado, continuo y duro.
 - d) Se diseñará una variación de la textura y el color del pavimento, para indicar puntos singulares de la trama urbana, como salidas de garajes, comienzo y final de escaleras públicas y otros elementos del diseño de la urbanización.

Artículo 119. Pavimentación especial (Camino de Santiago)

1. Se define para el tramo urbano del Camino de Santiago a su paso por los núcleos de Rabanal del Camino y Foncebadón, así como para las plazas generadas a lo largo de su recorrido, señalados en los planos de ordenación.
1. Se aplicarán las condiciones generales de viario de coexistencia en el Artículo 118 de estas Normas con la siguiente singularidad: El Proyecto de Urbanización correspondiente deberá atender a una actuación especial que revalorice e identifique claramente el trazado del Camino, cuya formalización concreta se diferenciará del resto por la elección de un tratamiento de empedrados o enlosados inspirados en técnicas de la zona que diferencien con claridad este recorrido peatonal del resto de los espacios: líneas arboladas, zonas estanciales y otros recorridos peatonales.

Artículo 120. Red rodada permeable.

1. Se define para las vías públicas no estructurantes que sirven de transición entre la trama urbana y el espacio natural, o bien las vías de tránsito rodado superpuestas a las áreas peatonales permeables, señaladas en los planos de ordenación.
2. Su tratamiento deberá hacerse garantizando su permeabilidad y podrá ser únicamente con acabados de terrizas o de pavimento suelto, siempre sin pavimento rígido, con arreglo a los trazados, alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en estas Normas Regulatorias.
3. El acabado se ejecutará con elementos disgregados, tipo macadán (piedra de machaqueo) o zahorras (naturales o artificiales). Se establecerán trabajos de limpieza (apertura y desbroce, si no existieran previamente), como trabajos previos al establecimiento del firme de material granular y su compactación.
4. La dimensión de firme deberá ser suficiente para soportar el paso de vehículos, para lo cual la capa de material granular compactado será de 15-30 cm de espesor.
5. Se puede optar por pavimento semi-rígido, con acabado superficial conformado con piezas sólidas aparejadas, acabado con losas regulares de piedra natural o artificial, tipo adoquín, con junta abierta; o con lajas de piedra natural en formatos regulares o irregulares con junta abierta o con mortero de tierra estabilizados con cal.
6. Todas las capas del pavimento se ejecutarán sobre el terreno natural, limpio y nivelado. Podrá ejecutarse una capa de asiento con mortero de tierra estabilizado con cal en una proporción máxima de 8% en volumen de mezcla.
7. Queda explícitamente prohibido el uso de capas de hormigón o cualquier otro material impermeable.

Artículo 121. Áreas peatonales permeables.

1. Se define para los espacios públicos que, sin estar considerados como espacios libres por su funcionalidad como espacios de tránsito, adquieren un protagonismo relevante como espacios permeables naturales de soporte a la estructura urbana y a la edificación, y que funcionan como manzanas reconocibles con una clara función estructurante en la configuración urbana.
2. El acabado mantendrá el manto vegetal natural para el crecimiento de especies autóctonas de bajo porte, las cuales configuran una malla natural que consolida la capa

superficial del terreno, y a su vez permite un correcto drenaje de las aguas de lluvia y la transferencia de humedad con los diferentes estratos del terreno.

3. Se prohíbe el vallado o tapiado de estas áreas.
4. Para facilitar la accesibilidad peatonal sobre estas zonas se podrán incorporar tramos de escaleras que dispondrán de un pavimento rígido tipo losas o bloques de piedra natural, con juntas ejecutadas mediante morteros de tierra estabilizados con cal. La formación del peldaño se ejecutará con los propios elementos de piedra, disponiendo éstos del espesor necesario para la formación del escalón. Se prohíbe expresamente la formación de peldaño mediante elementos de fábrica de ladrillo, así como morteros de cemento u hormigones. Se permite la ejecución de escalones excavados en el propio terreno natural, siempre que se asegure un correcto mantenimiento que prolongue la durabilidad del elemento.
5. La reurbanización convertirá estos ámbitos en espacios públicos de zonas verdes, de paso peatonal, de tránsito de bicis, con espacios de ocio, Para ello recurrirá a elementos de tipo: arbolado perimetral, almohadas, mesetas o plataformas, franjas transversales de alerta, eje de circulación en zigzag, estrechamientos de calzada. Ver ejemplos y modelos en la memoria.
6. Se permite de forma secundaria y excepcional el tráfico rodado adoptando para ello las condiciones definidas para la red viaria permeable en el Artículo 120.
7. El espacio puede albergar los servicios urbanos (alumbrado y otras redes) necesarios para las conexiones a las redes generales y enterrados, salvo que se justifique la imposibilidad técnica de resolverlos de esta manera.

Sección 2ª. Sobre los servicios urbanos

Artículo 122. Condiciones generales.

1. Se consideran servicios urbanos todo el sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general.
2. Los servicios urbanos de carácter público deberán ubicarse sobre suelos públicos, salvo en los casos en que existan servidumbres legalmente constituidas, como en el caso de la Urbanización de San Isidro.
3. Sus infraestructuras cumplirán con la reglamentación específica que les sea de aplicación.
4. Una vez finalizadas las obras de todas las infraestructuras que afecten a las vías o espacios públicos deberán quedar reflejadas fehacientemente en documentos gráficos que se aportarán al Ayuntamiento.

Artículo 123. Ejecución de los servicios urbanos.

1. El Ayuntamiento establecerá, para cada clase de infraestructura, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.
2. La ejecución de las infraestructuras podrá llevar consigo la constitución de alguna servidumbre o la expropiación del dominio. A estos efectos, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

Artículo 124. Condiciones para el abastecimiento de agua.

1. Se tendrá en cuenta la normativa de obligado cumplimiento sobre el origen, la captación y las condiciones de salubridad del agua de abastecimiento aceptadas por la compañía distribuidora.
2. Salvo que el propio municipio desarrolle un reglamento específico de cálculo, definición y diseño en detalle de esta red se estará a lo dispuesto por el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua (O:M: 28/7/1974), las prescritas por la compañía distribuidora y aquellas Normas o Reglamentos que las sustituyan.
3. Cuando la procedencia de las aguas no sea de titularidad municipal, deberá justificarse su procedencia y emplazamiento, así como la garantía de suministro y cuantos datos sean necesarios para garantizar las condiciones necesarias de salubridad y abastecimiento adecuado para el desarrollo de la actividad a la que sirva.

Artículo 125. Condiciones para la red de saneamiento

1. Las conducciones serán subterráneas, preferentemente siguiendo el trazado de la red viaria.

2. Se cumplirán en los proyectos de redes las siguientes condiciones:
3. Se situarán pozos de registro en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todos los colectores, además de en los cambios de sección en las conducciones. La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 m.
4. Se adecuará la pendiente y velocidades en la red, evitando la formación de sedimentos o erosiones.
5. Los diámetros de uso recomendados para las conducciones principales, excluyendo las acometidas, serán de 0,30 metros.
6. Con carácter general se prohíbe el uso de fosas sépticas. En suelo no urbanizable se permitirá no conectar con la red de infraestructuras de saneamiento existentes mediante la instalación de depuradoras o fosas sépticas con las condiciones que indica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en su artículo 308 b).
7. Se cumplirá la Orden de 15 de septiembre de 1986 por la que se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones o aquella otra que la sustituya
8. Será de obligado cumplimiento, con carácter complementario, la normativa en materia de vertidos en la legislación sectorial.

Artículo 126. Condiciones para el abastecimiento de energía eléctrica.

1. Alcanzan estas condiciones a las de transporte, que comprende los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, y aquellas en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.
2. La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades del a prestación del servicio lo exijan.
3. Todas las instalaciones eléctricas cumplirán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos, normas y reglamentación vigentes en el momento de la actuación, así como la normativa de la compañía suministradora.
4. En el suelo urbano se tenderá a que las instalaciones de abastecimiento de energía sean subterráneas. En zonas puntuales en que se justifique la imposibilidad de enterrar las instalaciones podrán autorizarse tendidos aéreos debiendo, en todo caso, discurrir éstos por los trazados que se señalen por el Ayuntamiento mediante el instrumento que corresponda.
5. Las estaciones y centros de transformación se dispondrán sobre terrenos de propiedad privada y su exterior deberá armonizar con los acabados de la zona. La ubicación de éstas en zonas de uso y dominio público sólo se admitirá previa justificación de la imposibilidad de emplazamiento en propiedad privada y necesidad de prestación del servicio.
6. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI.BT. y el grado de electrificación correspondiente para las viviendas.

Artículo 127. Condiciones para el alumbrado público.

1. La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias correspondientes, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano.
2. La instalación de alumbrado público se ajustará a la normativa sectorial vigente y a las normas que tenga establecidas el Ayuntamiento. Del mismo modo todos sus elementos, tales como báculos, candelabros, brazos murales, luminarias, conductores, etc., deberán responder a los modelos y calidades previamente aprobados y homologados por el Ayuntamiento.
3. Tanto los puntos de luz como la correspondiente red alimentadora se instalarán normativamente bajo acera y espacios libres de uso público; no obstante, para casos de excepción (aceras muy estrechas, confluencia de muchas infraestructuras, etc.) en que sea complicada esta instalación o su mantenimiento, podrá autorizarse la instalación de conductores grapados sobre las fachadas de los edificios, situando los puntos de luz sobre brazos murales fijos a las fachadas.
4. En el alumbrado público se emplearán lámparas de bajo consumo, (leds, vapor de sodio o nuevas tecnologías).

Artículo 128. Condiciones para la red de telecomunicaciones.

1. Los proyectos de urbanización y anexos de obras de urbanización a los proyectos de edificación contendrán las obras necesarias para hacer posible la instalación de todas las infraestructuras básicas de telecomunicación y telefonía.
2. La dotación de infraestructuras de comunicación electrónica (centros emisores, red de distribución...) deberán hacer uso de las canalizaciones subterráneas o en el interior de las edificaciones que permitan el despliegue y explotación de las redes públicas. En los casos en los que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, los operadores podrán efectuar despliegues aéreos, siguiendo los previamente existentes si los hubiera.
3. La implantación de cualquier elemento de esta red sobre inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural requerirá la autorización de la Consejería competente en materia de cultura¹. Para estos casos y el resto de construcciones o elementos catalogados y las fachadas que los sustenten, las infraestructuras de comunicación electrónica podrán adosarse a las fachadas mediante soluciones de bajo impacto visual que se emplazarán en las ubicaciones posibles que justifiquen su menor incidencia sobre los valores patrimoniales que se protegen.

Artículo 129. Condiciones para la red de distribución de gas natural.

1. En el trazado de las redes de distribución de gas natural se tendrán en cuenta las condiciones oficialmente prescritas por los organismos competentes y fundamentalmente se atenderá al REAL DECRETO 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles

¹ Artículo 36 de la Ley 12/2002 de Patrimonio de Castilla y León.

gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11 u otra normativa que lo sustituya.

2. La empresa suministradora no podrá dar servicio a ningún edificio o local si, previamente, no se ha obtenido del Ayuntamiento la licencia de ocupación, de actividad o apertura.
3. Las canalizaciones serán subterráneas y discurrirán bajo las aceras, con excepción de aquellos tramos cuyo trazado no lo permita (cruces de calles, acumulación de infraestructuras, etc.) y se harán bajo las protecciones y señalizaciones necesarias.

Sección 3ª. Sobre el sistema de espacios libres públicos.

Artículo 130. Parques y jardines públicos.

1. En los planos de ordenación se señalan como espacios libres públicos. Sus condiciones de urbanización son las que se derivan de las condiciones del uso y edificación y las condiciones de protección, en su caso, para esta zona, en los artículos correspondientes de esta Normativa.
2. En parques y jardines públicos, serán de aplicación las condiciones establecidas para el uso básico Zonas Verdes, de la presente normativa y, además:
 - a) Planificación y diseño dividiendo el espacio en zonas diferenciadas según especies vegetales con similares necesidades de agua.
 - b) Se dará preferencia a la implantación de especies autóctonas o adaptadas, evitando el uso de césped como relleno.

Artículo 131. Canalizaciones de agua o regueras:

1. Para las regueras de agua que discurren por el Suelo Urbano se establecerá un tratamiento adecuado que permita su incorporación, siempre que sea posible, en el recorrido urbano.
2. Cuando estas canalizaciones de agua impidan el desarrollo normal de viales y aceras, el Proyecto de Urbanización podrá proponer “taparlas” superficialmente permitiendo la continuación de su curso natural o entubarlas, posibilitar un recorrido alternativo.

TÍTULO V. CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

Capítulo 1. RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

Sección 1ª. Condiciones generales

Artículo 132. Alcance del catálogo.

Determinados inmuebles y elementos (etnológicos y arqueológicos) están adscritos a un régimen especial que contempla la finalidad de su conservación, y a cuyas determinaciones se vincula cualquier acción que pueda incidir sobre ellos. A estos efectos y como documentos complementarios de estas Normas Urbanísticas, y de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, se establece un Catálogo de bienes protegidos.

Artículo 133. Prevalencia.

En ausencia de una norma concreta aplicable, relativa a la conservación y protección del patrimonio, o en el caso de contradicción entre las Normas Urbanísticas y la legislación sectorial concurrente, los criterios de interpretación serán siempre los más favorables a la conservación del patrimonio protegido y tendrán en cuenta en todo momento la preservación de la contemplación del mismo y la mejora de la imagen de su entorno.

Artículo 134. Régimen Urbanístico.

1. El régimen urbanístico para todos y cada uno de los elementos incluidos en el catálogo de elementos protegidos queda definido por las determinaciones contenidas en la presente normativa prevaleciendo sobre éstas las determinaciones y condiciones específicas incluidas en las correspondientes fichas de catálogo y en el anexo arqueológico que incluye una normativa específica de protección arqueológica.
2. Con objeto de garantizar la conservación y protección y salvaguardar su contemplación, se incluyen los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural (BIC) declarados o incoados con la categoría de Conjunto Histórico.
 - a) Para dichos entornos, que se grafían en los planos de ordenación y catalogación, se establecen condiciones normativas de salvaguarda en las presentes Normas Urbanísticas y fichas de catálogo, prevaleciendo lo establecido en éste último sobre las primeras.
 - b) Quedan recogidos los siguientes:
 - El entorno de protección del Conjunto Histórico del Camino de Santiago a su paso por el término municipal de Santa Colomba de Somoza.

- Propuesta de las NUM de delimitación de los entornos de los BIC Iglesia de la Asunción en Rabanal del Camino y Torreón de los Osorio en Turiénzo de los Caballeros.
3. A la hora de intervenciones en la envolvente exterior del edificio, se tendrán en cuenta las determinaciones generales y las particulares de la ordenanza a la que se adscriba el inmueble catalogado.

Artículo 135. Patrimonio cultural.

1. De forma genérica son bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León los elementos, en suelo rústico o urbano que, pese a no estar declarados Bienes de Interés Cultural, forman parte, en su sentido más amplio, del Patrimonio cultural de Castilla y León, tal y como están definidos en el artículo 1.2 de la Ley 12/2002.
2. Integran el patrimonio etnológico de Castilla y León los bienes inmuebles definidos a su vez en el artículo 62 de la citada Ley 12/2002. Es el caso de caminos y calzadas, puentes y pontones, abrevaderos, pilones u otras muestras de la arquitectura tradicional, expresión de conocimientos arraigados y transmitido consuetudinariamente.

Artículo 136. Propiedad de los descubrimientos arqueológicos.

1. Son bienes de dominio público todos los objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Cultural de Castilla y León y sean descubiertos como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra u obras de cualquier índole o por azar.
2. Cuando se trate de hallazgos casuales, en ningún caso será de aplicación a tales objetos lo dispuesto en el artículo 351 del Código Civil.

Artículo 137. Hallazgos casuales.

1. Se consideran hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son propios del Patrimonio Cultural de Castilla y León, se produzcan por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier otra índole.
2. En ningún caso tendrán la consideración de hallazgos casuales los bienes descubiertos en zonas arqueológicas, en yacimientos arqueológicos inventariados o en aquellos lugares incluidos en los catálogos de instrumentos urbanísticos.
3. Todo hallazgo casual de bienes integrantes del patrimonio arqueológico de Castilla y León deberá ser comunicado inmediatamente por el hallador a la Consejería competente en materia de cultura, con indicación del lugar donde se haya producido.
4. Los promotores y la dirección facultativa deberán paralizar en el acto las obras, de cualquier índole, si aquéllas hubieren sido la causa del hallazgo casual, y comunicarán éste inmediatamente a la Administración competente, que en un plazo de dos meses determinará la continuación de la obra o procederá a iniciar el procedimiento para la declaración del lugar donde se produjera el hallazgo como Bien de Interés Cultural o para su inclusión en el Inventario. Dicha paralización no comportará derecho a indemnización.
5. En ningún caso se podrá proceder a la extracción de los hallazgos arqueológicos efectuados a menos que ésta fuera indispensable para evitar su pérdida o destrucción.

6. Una vez comunicado el descubrimiento, y hasta que los objetos sean entregados a la Administración competente, al descubridor le serán de aplicación las normas del depósito legal, salvo que los entregue a un museo público.

Sección 2ª. Clasificación urbanística de los elementos con algún tipo de protección

Artículo 138. Régimen urbanístico general de los elementos catalogados.

1. La inclusión de un inmueble en este Catálogo supone su adscripción a un régimen especial de conservación del mismo, caracterizado por:
 - a) Obligación de que el régimen de intervención en el inmueble respete la conservación de los elementos del mismo que en cada caso se determina según el grado de catalogación y condiciones particulares del mismo.
 - b) La posible declaración de ruina de un edificio catalogado total o parcialmente excluye la aplicación del criterio de la unidad predial para su demolición; en este caso, las posibles intervenciones de demolición y reconstrucción en el mismo, deberán respetar las determinaciones de protección de las presentes Normas Urbanísticas.
2. La obligación de conservar los elementos catalogados de un edificio, así como la de realizar las intervenciones de acuerdo con las determinaciones específicas que se indiquen, no suponen en ningún caso una situación de vinculación singular.

Artículo 139. Edificabilidad de los elementos catalogados.

En los elementos catalogados la edificabilidad depende de los tipos de actuación que sobre ellos se lleven a cabo.

- a) Para los niveles de protección integral y estructural la edificabilidad del predio será la existente en el mismo.
- b) En el nivel de protección ambiental la edificabilidad deriva de las condiciones de edificación establecidas en el plano.

Artículo 140. Clasificación Urbanística, BIC.

1. Dentro del municipio se encuentran:
 - a) BIC “Torreón de los Osorio” en la categoría de Monumento, clasificada como suelo rústico.
 - b) BIC Iglesia de la Asunción en Rabanal del Camino en la categoría de Monumento, clasificada como suelo urbano.
 - c) BIC “Camino de Santiago” en la categoría de Conjunto Histórico, por el Decreto 2224/1962, de 5 de septiembre y fecha de publicación en el BOE, el 7 de septiembre de 1962. La delimitación de la zona afectada por la declaración del Conjunto Histórico del Camino de Santiago (camino francés), definida en líneas generales como una banda de 100 metros a cada lado de los distintos itinerarios rurales, se encuentra delimitada por el Decreto 324/1999, de 23 de diciembre de la Comunidad de Castilla y León y publicación en el BOCyL con fecha de 28 de diciembre de 1999, con publicación así mismo, a fecha de 11 de febrero de 2000 en el BOE. La clasificación urbanística y las condiciones de protección paisajística del conjunto histórico del

Camino de Santiago y su entorno de protección se indican en los planos de ordenación PO6 y PO4, respectivamente.

- d) Para aquellos elementos BIC por la declaración genérica del Decreto 571/1963 (cruces, escudos, rollos de justicia, dinteles....) la calificación urbanística será la que corresponda con el inmueble o elemento en el que se ubica, encontrándose tanto en suelo urbano como en suelo rústico.

Artículo 141. Clasificación urbanística, yacimientos arqueológicos:

1. Se clasifican como suelo rústico con protección cultural todos los restos arqueológicos catalogados en las fichas arqueológicas (1 a 29 y A a U).
2. Se clasifican como suelo urbano los elementos arqueológicos incluidos en las fichas del catálogo de bienes inmuebles que, a continuación, se relacionan: 2 y 11.
3. Además, se delimitan otras 14 zonas de cautela arqueológica, todas ellas en suelo urbano y grafiadas en el plano de ordenación del suelo urbano.

Artículo 142. Clasificación Urbanística, Elementos e inmuebles Catalogados:

1. Todas las construcciones que se incluyen en el catálogo de inmuebles que tienen condiciones de protección arqueológica y que se sitúan fuera de la estructura urbana de los núcleos de población, se clasifican como Suelo Rústico con Protección Cultural. Se corresponden con las fichas nº 42, 28, 77, 131, 145 y 147, cuyas condiciones específicas y régimen urbanístico se establecen en la ficha correspondiente del catálogo de inmuebles y en la normativa reguladora.
2. El resto de construcciones situadas fuera de la estructura urbana que no tienen afecciones arqueológicas se clasifican como suelo rústico en la categoría que le corresponda según su localización. Sus determinaciones específicas y régimen urbanístico se establecen en la ficha correspondiente del catálogo de inmuebles y en la normativa reguladora.
3. Por su localización en la estructura urbana, el resto de los suelos que albergan los inmuebles catalogados, se clasifican como Suelo Urbano Consolidado.

Sección 3ª. Contenido del catálogo y niveles de protección del catálogo de elementos protegidos.

Artículo 143. Niveles de Protección.

1. En función de las características y condiciones de los elementos catalogados se definen 7 niveles de protección, determinándose para cada uno de ellos los tipos de actuaciones posibles y los criterios de intervención para cada elemento catalogado.
2. Los niveles de protección definidos son los siguientes:
 - a. Para Bienes Inmuebles :
 - Integral: Edificios y elementos singulares por su alto valor artístico, histórico o cultural.

- Integral BIC: De forma específica, se define el nivel Integral BIC para los elementos declarados BIC.
 - Estructural: Edificios cuya protección ha de ser total, pero admiten otros usos que no sean los actuales mientras respeten la edificación.
 - Ambiental: Edificios singulares por su presencia como parte de la trama urbana
- b. Para Yacimientos Arqueológicos: Para todos los yacimientos arqueológicos, elementos arquitectónicos y solares, incluidos en las fichas del catálogo arqueológico, serán de aplicación las determinaciones establecidas en el documento anexo a estas Normas Urbanísticas: *Informe, catálogo y Normativa de Protección Arqueológica*. Se establecen dos Tipos de protección arqueológica: A y B, que se han asimilado a los niveles de protección Integral y Estructural, respectivamente; denominándose específicamente de la siguiente forma:
- Integral Yacimiento: yacimientos con el máximo nivel de protección, Tipo A.
 - Estructural Yacimiento: yacimientos arqueológicos en superficie en los que es necesario verificar su alcance, Tipo B
- c. Para Patrimonio Etnológico:
- Ambiental Etnológico: Construcciones singulares de interés histórico por su vinculación a las formas de vida tradicional.

Artículo 144. Nivel de protección Integral e Integral (BIC)

1. Se aplica a los edificios de alto valor histórico, artístico o singular. El carácter de la protección se extiende a la conservación integral de fachadas y cubiertas, de las estructuras y de la organización espacial interior.
2. Las obras permitidas son las de Conservación y Restauración, todas ellas encaminadas al mantenimiento de las características principales propias del edificio y de su uso.
3. Se admite, en casos muy excepcionales y siempre que se justifiquen con un informe técnico (de ruina o riesgos de seguridad), las obras de Rehabilitación y Consolidación; así como la Reconstrucción parcial que dicho informe considere necesaria. No se admite la ampliación del volumen edificado, ni la adición de nuevos elementos estructurales (salvo los necesarios para la consolidación), ni decorativos.
4. Resulta obligado el mantenimiento o reposición del perfil original de cubierta (altura de alero, pendientes, altura de cumbre).
5. Las instalaciones de publicidad, conducciones de infraestructuras, o elementos similares, se deberán disponer de forma que no menoscaben la apreciación del bien, ni puedan comprometer su conservación.

Artículo 145. Nivel de protección Estructural.

1. Se aplica a aquellos edificios o construcciones en los que tenga especial interés su estructura interior original, ya que identifica una tipología de construcción y distribución tradicional o histórica, destacable como seña de identidad del asentamiento o municipio. También a edificios singulares religiosos, como ermitas o iglesias, que no teniendo reseñables valores constructivos o artísticos, se consideran señas de identidad histórica.
2. Los tipos de actuaciones generales autorizadas son: Conservación, Consolidación, Rehabilitación y Restauración. Se mantendrá el volumen, el tipo de cubierta, el

esquema tipológico definido por la estructura general original y sus elementos singulares y la posición de escaleras o patios de características significativas. Se exigirá en cualquier caso el mantenimiento de escaleras, portales o zaguanes de acceso, portones, muros de cierre u otros elementos de interés, como solanas, miradores, corredores y similares.

3. El Ayuntamiento podrá permitir actuaciones en circunstancias particulares como: reestructuración parcial interior transformando su organización interior, demolición y sustitución parciales; siempre en coherencia formal con el edificio originario y todas ellas previo informe de ruina por técnico competente, reproduciendo formalmente las características originales y aquellos elementos singulares que sean objeto de protección, pudiendo adaptar la organización interior a una mejor adecuación a los usos y sus condicionantes técnicos.
4. El Ayuntamiento también podrá permitir, previo informe de técnico competente, la realización de actuaciones de reestructuración media o mayoritaria:
 - a) Cuando se justificase el estado de ruina estructural del edificio.
 - b) Si se tratase de una reconversión total del edificio a otro uso autorizado, y la reestructuración media o mayoritaria fuese imprescindible para la organización funcional del nuevo uso, sin alterar las características originales de su estructura y organización tipológica.
 - c) Se exigirá en cualquier caso el mantenimiento o restitución de escaleras, muros de piedra, medianerías, portales o zaguanes de acceso, portones, muros de cierre u otros elementos de interés como solanas, miradores, corredores y similares.
5. Las actuaciones generales excluidas son: Reestructuración media o mayoritaria (salvo en los casos anteriormente señalados), Ampliación, Demolición y sustitución totales.
6. Resulta obligado el mantenimiento o reposición del perfil original de cubierta (altura de alero, pendientes, altura de cumbrera).
7. Las instalaciones de publicidad, conducciones de infraestructuras, o elementos similares, se deberán disponer de forma que no menoscaben la apreciación del edificio o conjunto, ni puedan comprometer su conservación.

Artículo 146. Nivel de protección Ambiental.

1. Se aplica a edificios en los que su fachada o fachadas caracterizan el paisaje urbano general, siendo estos elementos merecedores de protección urbanística. El carácter de la protección se dirige en estos edificios al mantenimiento de las tipologías de fachada con todos sus elementos y composición, cubiertas y elementos visibles al exterior.
2. Se permiten las obras de Conservación, Consolidación, Restauración, Rehabilitación del edificio y Reestructuración interior. También las obras de ampliación del edificio, en las condiciones que determine la ordenanza de aplicación y siempre que no afecten a los elementos catalogados y en los casos señalados a continuación.
3. El Ayuntamiento podrá permitir actuaciones de Reconstrucción de las fachadas catalogadas, previo informe de ruina por técnico competente, reproduciendo formalmente las fachadas y todas aquellas características que sean objeto de protección.
4. En los casos de Rehabilitación, Reconstrucción o Consolidación de fachadas, las condiciones de edificación serán las que se derivan de la restitución de sus características originales. De forma general la altura y número de plantas de todas las construcciones catalogadas (incluidos muros y construcciones auxiliares con frente a calle), deberán respetar las originales; no obstante, las condiciones particulares de la

ficha del catálogo pueden permitir, de forma excepcional y expresamente, elevar el número de plantas o la altura del alero (hasta la altura máxima que determine la ordenanza) para adecuarse mejor a las condiciones de habitabilidad y conservando en cualquier caso todos los elementos de la fachada original. Los nuevos forjados (si procede) que acometan a fachadas conservadas tendrán los mismos niveles que los precedentes, si fuera posible; y las nuevas cubiertas que acometan a fachadas conservadas lo harán con la misma pendiente y solución del encuentro que las precedentes. Todo ello, salvo que en las condiciones particulares indicadas en el catálogo se permitan otras actuaciones especiales.

5. Las instalaciones de publicidad, conducciones de infraestructuras, o elementos similares, se deberán disponer de forma que no menoscaben la apreciación del bien, ni puedan comprometer su conservación.
6. Además de las obras permitidas ya señaladas, el Ayuntamiento, previo informe de técnico competente, podrá aconsejar actuaciones de rehabilitación si se justificasen los siguientes aspectos:
 - a) Si la tipología del edificio, definida por la posición de escaleras y, en su caso, patios, y por la disposición de elementos estructurales, resultase adecuada o pudiera adecuarse mediante actuaciones de rehabilitación. En el supuesto de edificios residenciales, se entenderá que la tipología resulta adecuada cuando la distribución de la vivienda permita cumplir las condiciones especiales de Habitabilidad definidas en esta normativa.
 - b) Si, además de cumplir las condiciones anteriores, se justificasen económica y técnicamente las ventajas de la rehabilitación respecto a la reestructuración total, por no encontrarse el edificio en extremo deterioro estructural, permitiendo acogerse al propietario a ayudas de Organismos Oficiales que incentiven las actuaciones conservacionistas.

Artículo 147. Nivel de protección Ambiental Etnológico.

1. Además de las obras dirigidas al mantenimiento de los elementos o construcciones, es decir las de Conservación, se permiten las de Consolidación, Restauración, Rehabilitación y Reestructuración. Deberá respetarse su volumetría y ocupación, además de su uso, siempre que sea posible. Se respetará igualmente la morfología y cromatismo de los mismos.
2. En el caso de que sólo se conserven simples vestigios o ruinas de la construcción, se admite la reconstrucción siempre que el elemento considerado se mantenga o resitúe en su ubicación original. Si existe la posibilidad de aportar documentación sobre sus características formales y de materiales originales, entonces se tomarán estas como condiciones de reconstrucción. No obstante, la ficha de catálogo correspondiente podrá definir condiciones complementarias a estas condiciones generales.
3. Se mantendrá la condición aislada del elemento, en su caso, y se protegerá su entorno próximo. Se prohíbe, por tanto, la construcción de edificaciones de nueva planta que puedan perturbar la contemplación del elemento protegido. Asimismo queda prohibida la instalación de publicidad, cables, conducciones aparentes y todo aquello que impida o menoscabe la apreciación del bien dentro de su entorno.

Artículo 148. Nivel de protección Integral Yacimiento Arqueológico. Tipo A

1. Este nivel de protección se aplica para aquellos elementos excepcionales –escasez o rareza-, de probado interés arqueológico -por contar con excavaciones previas-, y/o por

acreditar unos valores históricos relevantes –referencias documentales que permiten inferir la existencia de restos arqueológicos relevantes-.

2. La medida a tomar en caso de que estos elementos se vean amenazados, será la conservación incondicional de restos en el subsuelo y/o de restos constructivos en superficie, permitiendo únicamente aquellas actuaciones encaminadas a la investigación, conservación, consolidación, restauración o puesta en valor de los restos arqueológicos.
3. Los criterios y planteamientos técnicos que han de regir la ejecución de este tipo de trabajos se desarrollarán en la correspondiente Propuesta técnica para su aprobación por el órgano competente en materia de Patrimonio Cultural (en la actualidad la CTPC, la CPCCyL o la DGPC), de acuerdo con lo establecidos en el Art. 55 de la LPCCyL, referido a la Autorización de actividades arqueológicas y los Arts 117 y 118 del RPPCCyL que marcan la documentación a presentar en la citada Propuesta Técnica.
4. Por otra parte, este nivel de protección se puede adoptar a posteriori para elementos o espacios previamente protegidos con niveles inferiores y en los cuales las medidas aplicadas avalen la presencia de restos destacados.

Artículo 149. Nivel de protección Estructural Yacimiento Arqueológico. Tipo B

1. Este rango se reserva para aquellos elementos en los que, a pesar de las evidencias arqueológicas documentadas en superficie, es necesaria una verificación a fin de conocer su alcance, tanto en términos cuantitativos –alcance espacial- como cualitativos –valor científico y/o cultural, estado de conservación, etc.-.
2. En este caso, ante cualquier impacto sobre el área arqueológica protegida (movimientos de tierra en desmonte o en vertido que implique ocultación), se establece la necesidad de realizar una excavación arqueológica mediante sondeos (Art. 51 de la LPCCyL) previos que permitan evaluar las características de los restos y sus condiciones de conservación.
3. El área a sondear se corresponderá con un espacio lo suficientemente amplio y representativo de la superficie arqueológica afectada como para garantizar los objetivos de valoración e interpretación de los restos previamente planteados. Siempre y cuando el espacio lo permita, los sondeos no serán de unas dimensiones inferiores a 2 x 2 m y se realizarán de forma manual, pudiendo ser mecánicos o mixtos de forma excepcional si el órgano competente en materia de Cultura lo autoriza. Los criterios y planteamientos técnicos que han de regir la ejecución de dichos trabajos se desarrollarán en la correspondiente Propuesta técnica de actuación arqueológica elaborada por técnico arqueólogo competente, para su aprobación por el órgano competente en materia de Patrimonio Cultural (en la actualidad la CTPC, la CPCCyL o la DGPC), tal y como se establece en el Art. 55 de la LPCCyL, referido a la Autorización de actividades arqueológicas y los Arts 117 y 118 del RPPCCyL que marcan la documentación a presentar en la citada Propuesta Técnica.
4. Cualquiera de los órganos competentes citados, si lo estimara conveniente, podrá solicitar estudios complementarios al informe arqueológico tales como: estudios antropológicos, geológicos, dataciones, lectura de paramentos etc. Análisis que en algunos casos y dependiendo de las circunstancias particulares de cada enclave, contribuyan a tomar la decisión más correcta de cara a la correcta protección y/o documentación del bien arqueológico afectado.

5. En cualquier caso, la aparición durante la preceptiva intervención de estructuras de interés arqueológico que se proyecten más allá de los límites marcados por esta medida aleatoria, implicará la ampliación de los límites del entorno hasta su total documentación.
6. Tras el análisis de los resultados de los sondeos realizados se dispondrá de los datos necesarios para hacer una valoración objetiva y poder adoptar la solución más conveniente:
 - Si los vestigios documentados en los sondeos muestran un potencial arqueológico muy destacado, su posible excepcionalidad y/o su grado de conservación permite un análisis detallado de los mismos, el yacimiento pasará a disponer de un nivel de protección de Tipo A, procediéndose de acuerdo con lo establecido para dicho nivel de protección.
 - Si los vestigios documentados en los sondeos muestran un potencial arqueológico destacado y su grado de conservación permite llevar a cabo un diagnóstico crono-cultural mediante el análisis de los restos recuperados, se plantearía la excavación integral del espacio afectado por las obras.
 - Si los vestigios, pese a su comparecencia, no muestran un interés arqueológico destacado y su documentación puede hacerse de forma mecánica, se efectuará un Control Arqueológico de las obras de remoción o vaciado de sedimentos, bajo la supervisión constante de un técnico especializado –arqueólogo-.
 - Por último, si los resultados arqueológicos son nulos, o su trascendencia es tan limitada que su registro queda solventado con la excavación arqueológica de los sondeos, la actuación arqueológica podrá darse por finalizada.
7. Tal y como establece el art. 120 del RPPCCyL, la solución (medida correctora y/o de protección) más conveniente a adoptar en cada caso será propuesta por el/los arqueólogo/os director/es de la intervención tras la finalización de los sondeos arqueológicos y quedará recogida en el informe técnico a redactar; dichas medidas serán valoradas por el órgano competente en materia de Patrimonio Cultural, el cual pudiera establecer una solución diferente o alternativa a la propuesta por los técnicos responsables de la intervención, siempre en aras de mejorar las condiciones de conservación y/o documentación del bien arqueológico.
8. En el caso de las edificaciones incluidas en el catálogo arqueológico de Colomba de Somoza como yacimientos, se plantea la posibilidad de realizar estudios de arqueología de la arquitectura previos al desarrollo de cualquier intervención, de modo que quede garantizada la documentación de los sistemas y técnicas constructivas como valores inherentes reconocidos en toda edificación histórica.

Artículo 150. Medidas Cautelares para la protección del Patrimonio Arqueológico.

1. Para los ámbitos señalados en los planos de ordenación (P.O.4 y P.O.6) como “Ámbitos de protección arqueológica”, coincidentes con espacios vinculados a algún elemento catalogado, como ermitas o iglesias, y que no están reconocidos como yacimientos inventariados, se aplicarán las condiciones de protección arqueológica establecidas para el nivel Tipo B y se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:
 - Ante cualquier impacto negativo (movimientos de tierra y/u ocultación) llevado a cabo tanto al interior de este elemento como en su parte exterior adyacente (en un perímetro máximo de 5 metros, señalado gráficamente como “ámbito de protección arqueológica”), se propone la realización de sondeos arqueológicos

- a fin de preservar su posible necrópolis, así como los restos de posibles estructuras previas.
- El área a sondear se corresponderá con un espacio lo suficientemente amplio y representativo como para garantizar la valoración e interpretación de los restos. Los criterios y planteamientos técnicos que han de regir la ejecución de dichos trabajos se desarrollarán en la correspondiente Propuesta técnica de actuación arqueológica elaborada por técnico arqueólogo competente, para su aprobación por el órgano competente en materia de Cultura, el cual, en función del tipo de obra a ejecutar, podría plantear además la realización de una lectura de paramentos o estudios complementarios al informe arqueológico tales como: estudios antropológicos, geológicos, dataciones, etc.
2. Como excepción al apartado anterior, en la Iglesia de la Asunción de Rabanal del Camino, se propone la protección integral Tipo A del subsuelo de la iglesia, permitiéndose únicamente aquellas obras o proyectos tendentes a la conservación, recuperación o puesta en valor de este bien patrimonial. De manera circunstancial y excepcional, el órgano competente en materia de Cultura podría autorizar la realización de sondeos arqueológicos. En función del tipo de obra a ejecutar y a pesar de que esta no implicara una remoción de tierra, el citado órgano podría plantear una lectura de paramentos.
 3. En general y fuera de los ámbitos clasificados como Suelo Rústico con Protección Cultural, se contemplarán las siguientes actuaciones que requieren la realización de seguimientos arqueológicos:
 - Apertura de caminos y viales: carreteras, concentración parcelaria, pistas forestales, vías de saca, etc.
 - Movimientos de tierra de cualquier tipo: minería, balsas de depuración, cortafuegos, cimentaciones.
 - Grandes roturaciones: repoblación forestal, cambios de cultivo, utilización de arados subsoladores.
 - Cualquier tipo de obra que se lleve a cabo en un elemento incoado o declarado Bien de Interés Cultural o en su entorno, que precisa, además, la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio.
 4. Cuando en aquellos lugares del término municipal donde no se hayan documentado evidencias arqueológicas, éstas se descubrieran, su hallazgo deberá ser comunicado, en virtud del Artículo 60 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, a las Administraciones competentes en materia arqueológica. El Ayuntamiento de Colomba de Somoza deberá ordenar entonces la paralización inmediata, si se estuvieran produciendo, de las actividades lesivas que pudieran afectar al yacimiento, al tiempo que arqueólogos de las Administraciones competentes o bien designados por ellas, deberán elaborar un informe de los hallazgos.
 5. Si a partir del citado informe de la Consejería competente en materia de cultura se consideraran de interés arqueológico los restos encontrados, éstos deberán incorporarse al Catálogo de las Normas Urbanísticas de Colomba de Somoza, beneficiándose, mediante las pertinentes modificaciones que hubieran de hacerse en las Normas Urbanísticas de Colomba de Somoza, de la clasificación como Suelo Rústico con Protección Cultural.

Sección 4ª. Tipos de actuaciones

Artículo 151. Definiciones de las diferentes actuaciones posibles.

En función de lo señalado en los distintos niveles de protección y en las fichas del catálogo, se definen las siguientes actuaciones: Conservación, Consolidación, Restauración, Rehabilitación, Reconstrucción y Reestructuración.

Artículo 152. Actuaciones de Conservación.

Las obras derivadas del cumplimiento del deber legal básico de conservación de las edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, así como las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos no estructurales e instalaciones que se consideren en mal estado (retejado o impermeabilización y solado de cubierta, bajantes e instalaciones en general) y estrictas obras de mantenimiento (reparación de solados, revoco, pintura, pavimentación e instalaciones y servicios en general, etc).

Artículo 153. Actuaciones de Consolidación.

1. Con carácter general de denominan obras de consolidación y/o reparación a las destinadas a la conservación que requiere el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de estos, manteniendo, en su caso, los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior aunque haya aportaciones de nuevo diseño y materiales, siempre que se justifique adecuadamente y respetándose en todo caso el carácter, estilo, apariencia y personalidad del edificio o construcción que se consolide.
2. Las actuaciones de consolidación incluirán la adopción de las medidas necesarias para asegurar la estabilidad de los edificios, evitando su ruina o derrumbamiento, sin alterar sus características formales o funcionales.
3. Dentro de las obras de consolidación se incluye la sustitución completa de la estructura de cubierta (siempre que se haga en idénticas condiciones formales y materiales que la original), y en todo caso, y de forma específica en edificios catalogados, la realización de nuevos acabados conformes con el entorno, restitución y reparación de elementos ornamentales, reparación de carpinterías exteriores, así como la restitución de las mismas cuando hubiesen sido sustituidas por otrasdisconformes; de conformidad con las determinaciones estéticas de estas Normas

Artículo 154. Actuaciones de Restauración.

1. Se entiende por restauración la actuación realizada con la finalidad general de restituir un edificio existente o parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo otros tipos de obras para asegurar la estabilidad y funcionalidad del edificio o partes del mismo (consolidación, demolición parcial de elementos disconformes, etc).
2. En caso de carencia o insuficiencia de información y documentación sobre partes o elementos desaparecidos, o en caso de alteraciones irreversibles, se evitarán actuaciones de carácter analógico, y deberán desarrollarse las obras con criterios de integración y coherencia formal, pero con diseño diferenciado.
3. Las actuaciones de restauración conllevarán necesariamente las obras requeridas para la conservación, valoración o, en su caso recuperación de las características arquitectónicas y formales de fachadas y elementos exteriores, así como de los

elementos interiores de interés, como muros portantes y escaleras, con la consiguiente supresión de elementos disconformes, de acuerdo con las determinaciones de las Fichas de Catálogo de ser el caso, o de la Normativa particularizada de cada caso.

4. Se admitirán en cualquier caso las obras de adecuación funcional de instalaciones, o de accesibilidad o protección contra incendios, u otras relativas a Normativa Técnica exigidas para el correcto desarrollo de las actividades autorizadas.

Artículo 155. Actuaciones de Rehabilitación.

1. Se entiende por rehabilitación la actuación efectuada en una construcción que presente unas condiciones inadecuadas para un uso específico autorizado, por su estado de deterioro, sus deficiencias funcionales y su distribución interior, y que tenga por finalidad su adecuación para su uso a través de la ejecución de obras que supongan la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria.
2. Las actuaciones de rehabilitación en edificios, incidentes en los espacios interiores, podrán suponer la redistribución de los mismos, siempre que conserven los elementos determinantes de su configuración tipológica.

Artículo 156. Actuaciones de Reconstrucción.

Supone la reproducción de partes o de la totalidad de una construcción preexistente desaparecida, en el lugar que ocupaba originariamente, con criterios que garanticen su plena identidad estructural, constructiva y de imagen con respecto al elemento desaparecido.

Artículo 157. Actuaciones de reestructuración.

1. Son las destinadas a la adecuación de un edificio a un uso específico autorizado cuando el mismo presente un estado de deterioro o deficiencias en su organización interna que requieran la modificación de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria, manteniendo en cualquier caso los elementos de cerramiento que definen el volumen y forma del edificio.
2. Según el alcance de las modificaciones resultantes de las actuaciones de reestructuración, se distinguen tres grados:
 - a. Parcial: Cuando la superficie en planta afectada por sustitución y reestructuración supone menos del 25% de la superficie total y no se modifica la composición tipológica originaria ni se sustituyen elementos significativos estructurales (forjados, cubiertas, escaleras o patios).
 - b. Media: Cuando la superficie en planta afectada por sustitución y reestructuración supone entre el 25% y el 75% de la superficie total o las actuaciones que impliquen la alteración de algunos de los sistemas estructurales de la edificación, conservando en todo caso las fachadas, muros medianeros, y la línea y tipo de cubierta.
 - c. Mayoritaria: Si supone la sustitución o reconstrucción interior de más del 75% de la superficie total, pudiendo imponerse en este caso condiciones particulares de intervención en el espacio resultante. Con carácter general, en edificios catalogados con nivel integral o estructural no se permite el vaciado ni la demolición interior total.

Capítulo 2. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD

Sección 1ª. Autorizaciones y licencias en el ámbito del Conjunto Histórico y su entorno de protección.

Artículo 158. Régimen específico de autorizaciones y licencias.

1. Este documento de Normas Urbanísticas, en concreto esta Normativa, incluye las determinaciones necesarias para trasladar la competencia de autorización de obras comprendidas en el Conjunto Histórico y su entorno. Esta competencia se regirá por lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León en la que se establecen las siguientes condiciones:
 - a) El Ayuntamiento de Santa Colomba de Somoza es competente para autorizar las obras precisas para su desarrollo, siempre que no afecten a bienes declarados de Interés Cultural con la categoría de Monumento o Jardín Histórico, o a sus entornos. En estos últimos casos, la realización de cualquier obra o intervención requerirán la autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
 - b) Se deberá dar cuenta a la Consejería competente en materia de Cultura de las licencias concedidas en el plazo máximo de diez días.
 - c) La competencia para autorizar excavaciones y prospecciones arqueológicas corresponderá en todo caso, a dicha Consejería.
2. Las obras que se realicen al amparo de licencias que vulneren lo establecido en estas Normas Urbanísticas serán ilegales y la Consejería competente en materia de cultura habrá de ordenar su reconstrucción o demolición, u otras medidas adecuadas para reparar el daño. Con cargo al Ayuntamiento que las hubiese otorgado, sin perjuicio de lo dispuesta en la legislación urbanística.

Artículo 159. Licencia y autorización en los yacimientos arqueológicos.

Las licencias urbanísticas o declaraciones responsables sobre los yacimientos arqueológicos incluidos en el catálogo de elementos protegidos seguirán el procedimiento establecido en el *Informe, catálogo y Normativa de Protección Arqueológica*, incluido como Anexo a estas Normas Urbanísticas.

Artículo 160. Actos sometidos a declaración responsable.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 44 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, cualquier obra realizada en Bienes de Interés Cultural, sus ámbitos de protección o Bienes inmuebles catalogados, requiere licencia municipal, quedando excluida la tramitación de obras por el procedimiento de Declaración Responsable.

Sección 2ª. Documentación.

Artículo 161. Documentación de los proyectos de obras.

1. Cualquier obra o intervención sobre construcciones existentes en el ámbito de Protección del conjunto histórico “Camino de Santiago” irán acompañadas como mínimo de la siguiente documentación, con independencia de la general exigida por el tipo de obra que se proponga:
 - a) Documentación fotográfica, en color, referida al edificio en su conjunto y a sus elementos más característicos, con especial detalle de las partes afectadas por las obras.
 - b) Levantamiento escala mínima 1/50 de los estados actuales de las plantas, fachadas, cubiertas y otros elementos del edificio en los que se prevea la ejecución de obras que vayan más allá de las estrictas de conservación.
 - c) Levantamiento a escala mínima 1/100 del tramo de calle en el que se ubica el edificio, tanto de estado actual como de proyecto.
 - d) Descripción de los daños y deficiencias del edificio, reflejados en planos y aportando, en su caso, fotografías correspondientes.
 - e) Descripción de los usos existentes y estado de ocupación del edificio.
 - f) Justificación de que las obras proyectadas se ajustan a la normativa de protección y a la particularizada del edificio.
 - g) Planos de proyecto, en su caso, escala mínima 1/100.
2. En los supuestos de actuación que afecten a fachadas y otros elementos exteriores y con independencia del tipo de obra que se proyecte, se incluirá la en la documentación a presentar para obtención de la licencia, los siguientes documentos:
 - a) Memoria de acabados exteriores, con indicación de texturas, calidades y color de los mismos.
 - b) Detalles de soluciones de carpintería, cerrajería y elementos constructivos u ornamentales de fachada, cuando se prevea la sustitución o reposición de los mismos, a escala mínima 1/20, con detalles constructivos a escala mínima 1/10.
 - c) Detalle de los elementos de cubierta, como buhardillas o chimeneas cuando se prevea la intervención en los mismos, a escala mínima 1/20.
 - d) Justificación de la supresión de elementos disconformes con la composición arquitectónica del edificio.

Artículo 162. Documentación de los proyectos de obras sobre elementos catalogados.

Cualquier obra o intervención en los elementos catalogados por estas Normas Urbanísticas irán acompañadas como mínimo de la documentación suficiente y, al menos, la siguiente, con independencia de la general exigida por el tipo de obra que se proponga:

- a) Documentación fotográfica, en color, referida al estado actual de las partes afectadas por la catalogación y las obras.
- b) Levantamiento a escala mínima 1/100 de las fachadas y arranque de la cubierta en su estado actual, en los que se prevea la ejecución de obras.
- c) Levantamiento del alzado completo del tramo de manzana, incluyéndose la propuesta.

- d) En función del reconocimiento como yacimiento arqueológico del suelo clasificado como urbano, cualquier solicitud de licencia deberá ser valorada previamente por la Consejería de Cultura que establecerá las condiciones que considere oportunas con objeto de garantizar la preservación del patrimonio arqueológico catalogado.
- e) Memoria histórica describiendo las características originarias del edificio, su evolución y la relación de este con su entorno y el conjunto histórico.
- f) Descripción de los daños y deficiencias del edificio y sus elementos reflejados en plano y con las fotografías correspondientes.
- g) Justificación de la conservación y reposición de los elementos constructivos u ornamentales de interés, con documentación gráfica de suficiente precisión.
- h) Justificación de la supresión de elementos disconformes, proyectos de composición o restitución, cuando existen elementos alterados incongruentes con la composición arquitectónica del monumento.
- i) Justificación de los criterios de intervención y del cumplimiento de la normativa particular.

Capítulo 3. FOMENTO DE LA CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN Y NUEVA CONSTRUCCIÓN

Sección 1ª. Deberes de los propietarios

Artículo 163. Deber de conservación

Sin perjuicio de los deberes urbanísticos establecidos para cada clase de suelo, los propietarios de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León vienen obligados al cumplimiento de lo estipulado en el artículo 8 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, definido en las disposiciones generales relativas al fomento de la conservación, rehabilitación y nueva construcción de la presente normativa.

Artículo 164. Deber de conservación en el Conjunto Histórico y su ámbito de protección y elementos catalogados.

1. La declaración como Conjunto Histórico del Camino de Santiago y su ámbito de protección, a su paso por el término municipal de Santa Colomba de Somoza, supone la ampliación de los deberes generales de conservación expuestos en estas Normas.
2. Conforme al artículo 24 de la Ley 12/2002, de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León, los propietarios de bienes inmuebles incluidos dentro de los Conjuntos Históricos y sus ámbitos de protección quedan obligados a la conservación, custodia y protección de éstos, garantizando su integridad y evitando su pérdida, destrucción o deterioro.

Artículo 165. Condiciones de mantenimiento

1. Se establece la obligación de todos los propietarios de edificios de mantener el ornato y la seguridad física de los edificios incluyendo todos sus elementos (fachadas, cubiertas...). Esta obligación afecta a todos los edificios independientemente de su uso, antigüedad y grado de protección.
2. Además de lo regulado en las disposiciones generales relativas al fomento de la conservación, rehabilitación y nueva construcción de la presente normativa, se establecen las siguientes condiciones de seguridad, salubridad y ornato:
 - a) Condiciones de seguridad:
 - Preservación de los elementos de fachada, cerramientos y cubiertas, estancos frente la penetración de fenómenos atmosféricos tales como agua, heladas y cuantos pudieran poner en peligro su conservación, como también en condiciones de conservación que no supongan riesgo alguno para las personas y bienes.
 - Mantenimiento de los elementos estructurales, en condiciones que garanticen su función resistente.
 - b) Condiciones de salubridad:
 - Mantenimiento de las instalaciones de la edificación en buen estado

- Cumplimiento de las condiciones de la normativa y reglamentación de aplicación en cuanto a las condiciones de ventilación e iluminación.
- c) Condiciones de ornato:
- Realizar periódicamente labores de limpieza, reparación y/o reposición de los materiales de revestimiento y elementos que resulten visibles desde la vía pública.
3. En el caso de edificios protegidos incluidos en el catálogo y que hayan derivado en cualquiera de los supuestos de ruina establecidos en la legislación urbanística autonómica vigente, se deberá restaurar la escena urbana con la reconstrucción fiel de la imagen exterior de los edificios demolidos en los casos de nivel de catalogación ambiental y estructural, en las condiciones que establece esta normativa tanto las generales como las específicas de su ficha de catálogo.

Sección 2ª. Declaración de ruina y demoliciones.

Artículo 166. Principios rectores para el ámbito del Conjunto Histórico.

1. El procedimiento para la declaración de ruina de cualquier inmueble incluido en el Conjunto Histórico Camino de Santiago deberá seguir las determinaciones del artículo 88 del Reglamento de Patrimonio o texto legal que lo modifique o sustituya.
2. La posible declaración de ruina de un edificio catalogado total o parcialmente incluye la necesidad de adoptar las medidas necesarias para garantizar el mantenimiento de las características y elementos protegidos del edificio. Dichas medidas no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias. Las posibles intervenciones de demolición y reconstrucción en el inmueble deberán respetar las determinaciones de protección definidas en estas Normas Urbanísticas.
3. La obligación de conservar los elementos catalogados de un edificio, así como la de realizar las intervenciones de acuerdo con las determinaciones específicas que se indiquen, no suponen en ningún caso una situación de vinculación singular, ni excepcional sino que derivan de la obligación del cumplimiento del planeamiento general.

Artículo 167. El caso de los BIC.

1. Si llegara a iniciarse el procedimiento de declaración de ruina de los bienes inmuebles declarados de Interés Cultural o sujetos a algún expediente incoado de declaración, el Ayuntamiento de Santa Colomba de Somoza notificará a la Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural la iniciación del procedimiento así como las resoluciones que en el mismo se adopten, pudiendo esta alegar lo que estime oportuno en cualquier momento del procedimiento.
2. No podrán ser objeto de demolición los inmuebles declarados o incoados Bienes de Interés Cultural, con categoría de Monumento o Jardín Histórico. La resolución que declare en ruina un inmueble de este tipo sólo podrá disponer la ejecución de las obras necesarias para su conservación o rehabilitación previo informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
3. En el supuesto de que la situación del inmueble incoado o declarado Bien de Interés Cultural, conlleve peligro inminente de daños a personas, el Ayuntamiento deberá

comunicar inmediatamente la situación de ruina al Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León.

Artículo 168. El ámbito del Conjunto Histórico declarado: El Camino de Santiago.

1. La demolición de inmuebles situados en el Conjunto Histórico declarado (Camino de Santiago), requerirá autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
2. Son de aplicación las determinaciones para los BIC del artículo anterior, en su caso, así como las establecidas en el artículo “Principios rectores para el ámbito del Conjunto Histórico”.

Artículo 169. El resto de elementos catalogados.

1. Son de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo “Principios rectores para el ámbito del Conjunto Histórico”.
2. Si se llegara a declarar en estado de ruina alguno de los inmuebles incluidos en el catálogo, se deberán llevar a cabo las actuaciones permitidas necesarias para su adecuación al uso o usos, si bien, en caso de ruina inminente, prevalecerá el criterio de seguridad para personas y bienes. En la resolución de la declaración de ruina se fijará el plazo máximo para la solicitud de licencia para la ejecución de dichas obras.

Artículo 170. Ordenes de ejecución para la conservación.

1. Aun cuando no se deriven de las presentes Normas Urbanísticas o de alguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento por motivos de interés estético, cultural o turístico, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los siguientes casos:
 - a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.
 - e) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.
2. En el caso del apartado a) del número anterior podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato e higiene.
3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde este alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente y con cargo a los fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasen y/o redunden en la obtención de mejoras de interés general.
4. En el supuesto de que la situación del inmueble conlleve peligro inminente de daños a personas, las órdenes de ejecución dictadas por la Administración habrán de incluir las medidas oportunas para evitar dichos daños y se ejecutarán aun en el supuesto de que se hubiese instado expediente de declaración de ruina, en tanto dicha declaración no se adopte por resolución firme.

Capítulo 4. PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y DE LA ESCENA URBANA EN EL CONJUNTO HISTÓRICO Y SU ENTORNO.

Sección 1ª. Condiciones generales de protección del paisaje y de la escena urbana

Artículo 171. Protección del perfil de los núcleos urbanos en el ámbito del Conjunto Histórico y su entorno de protección.

Para el mantenimiento del perfil característico de los núcleos desde el exterior se establecen las siguientes medidas de protección general, tanto en el interior de los núcleos como en sus áreas de borde:

- a) Se prohíben las instalaciones (ya sean de carácter temporal o permanente) y las construcciones que supongan alteración del perfil o de las características tipológicas de los núcleos por resultar disonantes en cuanto a:
 - El volumen construido.
 - Los materiales y/ o colores empleados.
 - El empleo de tipos edificatorios descontextualizados.
- b) No se permiten los carteles publicitarios, monopostes y similares en áreas de borde, que supongan la desfiguración o limitación a la contemplación del perfil característico del núcleo.

Artículo 172. Protección del paisaje y de la escena urbana.

Se establecen determinaciones específicas para la conservación del paisaje y de la escena urbana cuyas condiciones se desarrollan en la siguiente sección de esta normativa “Identificación, definición y condiciones de los ámbitos de protección paisajística” y en el TÍTULO V III correspondiente al suelo rústico.

Artículo 173. Protección de la estructura urbana en los núcleos urbanos.

1. No se permiten alteraciones de la configuración y/o morfología de las manzanas que componen los núcleos, salvo las que se deriven de las condiciones establecidas en esta normativa.
2. En el ámbito estricto del BIC del Camino de Santiago no están permitidas las alteraciones del parcelario, ni las segregaciones o agregaciones de parcelas; salvo las excepciones establecidas en el Artículo 189, de esta normativa.
3. Queda prohibida la modificación de las rasantes y alineaciones existentes
4. Excepcionalmente, se permitirán aquellas alteraciones definidas en las presentes Normas cuyo objeto es contribuir a la mejora de la conservación y calidad ambiental y funcional de la trama urbana y sus espacios edificados.

5. Dadas las características físicas de la zona, el carácter de la edificación y la escala urbana se prioriza la circulación peatonal sobre la rodada, definiéndose la peatonalización o coexistencia mayoritaria de las vías urbanas del conjunto histórico, a excepción de las imprescindibles para asegurar una adecuada conectividad de los núcleos y que seguirán manteniendo su carácter rodado.

Artículo 174. Conservación del trazado y características del Camino de Santiago a su paso por suelo urbano.

1. En la parte de trazado que discurre por suelo urbano se atenderá lo dispuesto en las condiciones generales de urbanización de las presentes Normas y, además:
 - a) Cualquier intervención en los espacios exteriores, ya sea por vallados o cerramiento de solares o locales se realizará de forma armónica con el ambiente urbano, evitando el empleo de materiales, técnicas constructivas o acabados disonantes con los del entorno o contrarios a los determinados en estas Normas.
 - b) En cualquier caso, se prohíbe el cerramiento o vallado de predios que altere o desvíe el paso de peregrinos por el trazado, debiendo establecer el Ayuntamiento las pertinentes servidumbres de paso sobre los predios afectados.

Sección 2ª. Identificación, definición y condiciones de los ámbitos de protección paisajística y de la escena urbana.

Artículo 175. Identificación y definición de los niveles de protección paisajística.

A los efectos de la aplicación de todas las condiciones de protección de este capítulo se establecen dos zonas de protección cuyos ámbitos están delimitados gráficamente en el plano de ordenación “P.O.2. Condiciones de Protección Paisajística del Conjunto Histórico”. Las determinaciones para cada ámbito se establecen en los artículos siguientes:

- Zona de protección NIVEL 1: El de mayor respeto a los valores protegidos y protegibles que incluye la totalidad del ámbito de protección del Camino de Santiago y otras parcelas colindantes en sus bordes.
- Zona de protección NIVEL 2: Donde no hay indicios de vulnerabilidad de los valores del Conjunto y por tanto las consideraciones sobre protección son más flexibles. En ella se consideran exclusivamente las particularidades de protección propias de las Unidades de Paisaje existentes.

Zona de protección NIVEL 1

Artículo 176. Identificación de las áreas propuestas como Áreas de Rehabilitación Integrada (ARI).

1. Se delimitan dos posibles Áreas de Rehabilitación Integrada (ARI) grafiadas como tal en los planos (“Plano P.O.8. Propuesta de delimitación de ARIs”), de acuerdo a lo estipulado en el artículo 43.3. de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León; sin perjuicio de las posibles delimitaciones que se propongan para su declaración definitiva o de las divisiones que se realicen a la hora de determinar los programas de actuación más convenientes. Se localizan en:
 - Calle de Rabanal del Camino: Parcelas con frente al BIC Camino de Santiago.
 - Calle de Foncebadón: Parcelas con frente al BIC Camino de Santiago
2. La Declaración de las Áreas de Rehabilitación Integrada será promovida por el Ayuntamiento, mediante la aprobación por acuerdo de la Junta de Gobierno, de la correspondiente Memoria-Programa del ARI concreto.
El procedimiento de solicitud ante la Comunidad Autónoma, será el determinado en el Plan Estatal de Fomento de alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la renovación urbana, 2013-2016, o aquel que sustituya a éste.
3. Normativa de aplicación a las Áreas de Rehabilitación Integrada:
 - Real Decreto Legislativo 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento de alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016.
 - Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
 - Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de Urbanismo

Artículo 177. *Ámbito de aplicación de la Zona NIVEL 1*

Las determinaciones expuestas en los artículos siguientes son de aplicación para todas las parcelas y edificaciones o construcciones incluidas en la Zona de protección NIVEL 1.

Artículo 178. *Condiciones respecto a los usos en la Zona NIVEL 1*

1. De acuerdo a los motivos que fundamentan la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en cuanto a los principios de cohesión social, mejora de la calidad de vida y protección del medio ambiente, se redactan las siguientes condiciones de los usos, encaminadas a fijar la población residente y la atracción de nueva, mediante la incentivación de aquellos de índole productiva cuya implantación en los espacios delimitados de los BIC, sus entornos y la zona de protección aquí definida, resulten compatibles con la preservación de los elementos y espacios de interés patrimonial.
2. Para aquellos que se desarrollen sobre cualquier clase de suelo, son de aplicación las determinaciones de compatibilidad y prohibición establecidas para el uso predominante de cada ordenanza o categoría con las condiciones y excepciones que se detallan a continuación:
3. USO PORMENORIZADO CASCO URBANO:
 - a) Condiciones de compatibilidad:

Son compatibles los así determinados para el uso pormenorizado Casco Urbano, con los siguientes condicionantes y excepciones:

- Se exime de cumplimiento la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento en el interior del edificio, previa justificación de inaccesibilidad desde la vía pública, imposibilidad de giro, por cuestiones de dimensiones físicas de la parcela o perjuicio estético a la edificación.
- Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados siguientes, se admiten todos los usos compatibles establecidos para el uso pormenorizado Casco Urbano, sometidos a comunicación ambiental de acuerdo a la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León, modificada por el D.L. 1/2015, de 12 de noviembre de 2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención ambiental de Castilla y León.
- Los usos comercio, espectáculo y actividades recreativas, hostelería y oficinas, se admiten en los niveles definidos para el uso pormenorizado Casco Urbano siempre que:
 - Su implantación y desarrollo no suponga perturbar las condiciones de comodidad, salubridad y seguridad de la actividad del uso de vivienda.
 - No supongan deterioro del inmueble o su espacio libre público inmediato ni de su calidad arquitectónica.
 - Además del cumplimiento de la legislación sectorial vigente en materia de ruidos, el nivel de emisiones sonoras no suponga perjuicio para la actividad del uso de vivienda desarrollado en la misma parcela y/o en las adyacentes.

- Se admiten el uso taller, en los niveles definidos para el uso pormenorizado Casco Urbano cumpliendo los requisitos establecidos en el punto anterior y además los siguientes:
 - El cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación, en materia de dotación de servicios sanitarios y las condiciones establecidas en la presente normativa, no deberá suponer una alteración irreversible de los elementos construidos a conservar.

b) Intensidades de uso: Para fomentar la diversificación de usos y la actividad productiva se permite:

- Una intensidad del 100% para los usos comercio, hostelería, taller vinculado a la artesanía y oficina, vinculados a la explotación o puesta en valor y aprovechamiento de los recursos naturales y/o patrimoniales del entorno, cuando la implantación de dichos usos se produzca en parcelas de superficie igual o inferior a 150m².
- Incremento del 10% sobre de la intensidad de uso definida para los usos compatibles comercio, hostelería, oficina y taller vinculado a la artesanía, cuando se ubiquen en parcelas de superficie mayor a 150m².

4. USO PORMENORIZADO ENSANCHE:

a) Condiciones de compatibilidad:

Son compatibles los así determinados para el uso pormenorizado Ensanche, con los siguientes condicionantes y excepciones:

- Se admiten los usos: Comercio, Espectáculo y Actividades recreativas, hostelería y oficinas, en los niveles definidos para el uso pormenorizado Ensanche con las mismas condiciones establecidas en el presente epígrafe para el uso pormenorizado casco Urbano.
- Los usos Comercio y Espectáculo y actividades recreativas, deberán cumplir, además:
 - Los espacios destinados al estacionamiento de vehículos deberán disponerse en áreas laterales o traseras a la edificación dónde se desarrolla la actividad y no se permitirá la pernoctación de vehículos que resulte visible desde el ámbito de protección del Camino de Santiago.

5. USO PORMENORIZADO MIXTO:

a) Condiciones de compatibilidad:

Son compatibles los así determinados para el uso pormenorizado MIXTO, con los siguientes condicionantes y excepciones:

- Los usos Comercio, Espectáculo y actividades recreativas e Industria, deberán cumplir, además:
 - Los espacios destinados al estacionamiento de vehículos deberán disponerse en áreas laterales o traseras a la edificación dónde se desarrolla la actividad y no se permitirá la pernoctación de vehículos que resulte visible desde el ámbito de protección del Camino de Santiago.
- Para todos los usos compatibles con el predominante:

- Su implantación y desarrollo deberá cumplir los requisitos en materia de contaminación atmosférica, de forma que no supongan alterar las condiciones de bienestar y salubridad del uso de vivienda y, en especial, lo determinado en la legislación estatal y autonómica en cuanto a la prevención de contaminación lumínica y emisión de contaminantes.
- Además del cumplimiento de la legislación sectorial vigente en materia de ruidos, el nivel de emisiones sonoras no suponga perjuicio para la actividad del uso de vivienda desarrollado en la misma parcela y/o en las adyacentes.

Artículo 179. Condiciones de ordenación de la edificación en la Zona NIVEL 1:

Condiciones de ordenación	Tipología	Coincidente con la ordenanza de aplicación	
		En uso industrial no se admite la tipología adosada	
	Altura	Uso residencial	Son de aplicación las condiciones establecidas en la ordenanza CH: Casco histórico Se admiten las excepciones de altura determinadas en la ordenanza
		Uso no residencial	Son de aplicación las condiciones establecidas en la ordenanza de zona que les sea de aplicación con la condición que se expone a continuación:
			Las edificaciones que, por aplicación de su ordenanza, superen la altura máxima definida para los usos residenciales en esta zona, deberán adoptar medidas encaminadas a minimizar el impacto visual sobre los ámbitos de los BIC y sus entornos de protección, debiendo aportar junto a la documentación de proyecto de obras un estudio de integración paisajística en el que se incluya: <ul style="list-style-type: none"> _ Un estudio de las vistas, justificando la no interposición en las posibles visuales del perfil del núcleo edificado _ Alzados de la edificación proyectada en conjunto con los de las parcelas de la manzana en que se ubica _ Medidas de ocultamiento y/o mejora de la integración paisajística, tales como la inclusión de vegetación.
		Excepción	Para los edificios incluidos en catálogo habrán de tenerse en cuenta las condiciones que establece su ficha correspondiente ¹ y cuyas determinaciones prevalecerán sobre estas condiciones.
	Fondo máximo edificable	Se regula en la correspondiente ordenanza	
		En edificios incluidos en el catálogo de elementos protegidos con protección estructural o integral se mantendrá el fondo edificable existente.	
	Ocupación	La permitida por la ordenanza de aplicación.	
	Condiciones de parcelación	Para las parcelas afectadas por la ordenanza CH de forma general no se permiten procesos de agregación o segregación de las parcelas, con las excepciones determinadas en el Artículo 189.	
		Para las parcelas no afectadas por la ordenanza CH, son de aplicación las condiciones de su ordenanza de aplicación.	
	Alineaciones y rasantes	Edificaciones y espacios catalogados	Son de aplicación las condiciones establecidas en su ficha de catalogación, por encima del resto de determinaciones definidas en la presente normativa
		Parcelas afectadas por las ordenanzas CH y CT	Deberán cumplir simultáneamente las condiciones generales del presente Capítulo en cuanto a las alineaciones y retranqueos y las establecidas en su ordenanza correspondiente.

¹ Todos los edificios, elementos o conjuntos catalogados aparecen señalados en los planos de ordenación, donde se indica además el n° de ficha correspondiente del catálogo de este documento de planeamiento.

		Resto de parcelas dentro de la zona 1	Para las parcelas y edificaciones ubicadas en suelo urbano e incluidas en el entorno de protección del Camino de Santiago, no afectadas por las ordenanzas CH o CT, se establece un retranqueo mínimo de la edificación de 10m (o el que esté expresamente señalado en los planos de ordenación, si es mayor), medidos desde el eje del trazado del Camino de Santiago, para minimizar el impacto visual sobre éste de las nuevas construcciones.
--	--	---------------------------------------	---

**Artículo 180. Condiciones estéticas de la edificación en la Zona
 NIVEL 1:**

Condiciones Estéticas	Se establece en el ámbito de protección del Camino de Santiago y un área de influencia visual y de protección estética, la cual alcanza a las áreas así grafiadas en los planos correspondientes.		
	Las construcciones y reformas de los edificios que se realicen en estas áreas de influencia habrán de armonizar espacialmente con el edificio o espacio que genera el área de influencia.		
	El ayuntamiento podrá ordenar en el espacio delimitado por esta zona la ejecución de obras encaminadas a la conservación y/o mejora de la escena urbana: conservación y reforma de fachadas, medianeras y cubiertas, incluyendo sus elementos como huecos, miradores, galerías, solanas, entre otros.		
	Todas las intervenciones que se realicen sobre edificaciones existentes cuya morfología responda a las tipologías tradicionales definidas en el presente Título de las Normas, se atenderán al criterio de conservación de los elementos existentes y además:		
	1. Inmuebles incluidos en el catálogo	Son de aplicación las condiciones establecidas en su ficha de catalogación.	
		Se cumplirán las determinaciones contenidas en el presente Capítulo “Condiciones de protección de la edificación” y la ordenanza correspondiente, en todos aquellos aspectos no regulados por su ficha de catálogo.	
	2. Obra nueva e inmuebles existentes no incluidos en el catálogo y con ordenanza CH (Casco Histórico) o CT (Casco Tradicional).	Se cumplirán simultáneamente las condiciones estéticas del presente capítulo y las de su ordenanza de aplicación y las siguientes determinaciones:	
		Fachadas	En edificaciones existentes, se respetarán los materiales y elementos singulares originales de fachada que no resulten discordantes (materiales, elementos o acabados no permitidos o prohibidos por la ordenanza correspondiente).
			En caso de derribo de la edificación, los elementos singulares de interés por incluirse dentro de las características definitorias de la tipología tradicional (portadas, recercados de huecos, dinteles de piedra, escaleras de patín, solanas, entre otros) deberán ser incorporados a la nueva edificación.
		Fachadas laterales y traseras	El tratamiento de fachadas laterales y traseras, ya sean recayentes a viario público o espacio privado, tendrán el mismo tratamiento en cuanto a materiales y acabados que el principal de la edificación, debiendo guardar armonía en todo el conjunto.
			Las medianeras y demás paramentos exteriores tendrán el mismo tratamiento que las fachadas de la edificación, incluyendo los paramentos que queden a la vista por derribo de las edificaciones colindantes
		Cubiertas	En edificaciones existentes, se respetarán los materiales y elementos singulares originales de cubierta que no resulten discordantes (materiales o elementos o acabados no permitidos o prohibidos por la ordenanza correspondiente), según las condiciones generales de esta normativa para cada uno de los núcleos.
Las cornisas y aleros cumplirán simultáneamente lo dispuesto en el siguiente capítulo referido a “Condiciones de protección de la edificación” y en la ordenanza de aplicación.			
Huecos		Se podrá modificar la disposición de huecos de fachada para adaptarlos a los criterios de tipología tradicional expuestos en estas Normas.	
		Se permite, así mismo, la apertura de nuevos huecos en fachada, de acuerdo a los criterios de	

			composición determinados en el presente Título de la Normativa, a fin de alcanzar las condiciones mínimas de habitabilidad. En este caso, junto a la documentación de proyecto obligada para la tramitación de licencia, deberá presentarse un alzado de la fachada del edificio junto a la de los edificios colindantes, justificando su integración en el conjunto edificado
	3. Inmuebles existentes o de nueva edificación no incluidos en los apartados anteriores.	Fachadas	Las fachadas se diseñarán de acuerdo a los criterios de composición definidos en la sección 2ª “condiciones estéticas” del capítulo 5 de estas normas. Se deberá emplear sillería o mampostería del lugar en la conformación de plantas bajas o basamentos.
			Los elementos inadecuados por material, disposición o color deberán ser eliminados y/o sustituidos por otros que se ajusten a lo determinado en cuanto a materiales y colores en la sección 2ª “condiciones estéticas” del capítulo 5 de estas normas.
			Las plantas bajas se formalizarán de acuerdo a los criterios de composición de la sección 2ª de este capítulo. Excepcionalmente, se permite el rasgado de huecos de planta baja hasta la cota de calle.
		Fachadas laterales y traseras	Su tratamiento seguirá las condiciones estéticas aquí definidas para las edificaciones sometidas a ordenanzas CH y CT.
		Cubiertas	Se prohíbe la cubierta plana y las soluciones de cubierta inclinada partida, que generen un paño vertical de fachada entre los faldones de cubierta. Las cubiertas deberán cumplir las determinaciones del Artículo 197 “Cubiertas” de la sección 2ª del presente capítulo con las siguientes excepciones: <ul style="list-style-type: none"> - Para las edificaciones de uso industrial: se permite el empleo de materiales de cubierta distintos al determinado anteriormente, previa justificación de su necesidad por los requerimientos técnicos específicos de la actividad proyectada, en cuyo caso deberán presentar acabados en colores similares a los de los materiales de cubrición de la tipología tradicional de la zona - Para las edificaciones de nueva creación con uso dotacional, se permite el empleo de materiales de cubierta distintos al determinado de forma general con las mismas condiciones que las especificadas en edificaciones de uso industrial. - Se permite libertad en la elección de materiales para la conformación de cornisas y aleros, dentro de las posibilidades admitidas en la correspondiente ordenanza.
		Huecos	Se admite libertad en el diseño de huecos de fachada cumpliendo: <ul style="list-style-type: none"> - La dimensión vertical predominará sobre la horizontal. - Los huecos de plantas bajas destinadas a usos diferentes al residencial, deberán mantener

			<p>concordancia en la disposición con los ejes compositivos del resto de la fachada.</p> <ul style="list-style-type: none"> - El recercado de huecos podrá hacerse en piedra, madera o acabado diferenciado del principal de fachada según la gama de colores tradicionales. No se permiten los recercados de chapa, ladrillo o cualquier material no identificado como de la tipología tradicional de Santa Colomba.
		Carpinterías	Las carpinterías se proyectarán de acuerdo a los modelos tradicionales: a haces interiores.
			Se empleará la madera o colores de acabado tradicionales. Se prohíbe el empleo de carpinterías de aluminio no tratadas, en su color o lacadas y/o pintadas de blanco.
			Las puertas de acceso de vehículos cumplirán las mismas condiciones en cuanto a materiales y acabados que en el resto de la fachada.
		Galerías, balcones y balconadas	Se realizarán de acuerdo a los diseños de la tipología tradicional.
			El canto del forjado de estos elementos no será superior a 15cm.
			Los acabados seguirán las pautas establecidas en cuanto a materiales y colores del presente título V
	Instalaciones de fachada	Dentro del área grafiada en planos de ordenación como Zona de protección NIVEL 1, el Ayuntamiento podrá ordenar la eliminación y/o adecuación de las instalaciones discordantes con la escena urbana o que entorpezcan la contemplación de Conjunto Histórico.	
		Se cumplirán simultáneamente las condiciones generales de la edificación y las condiciones estéticas del presente Capítulo normativo.	
	Cierre de parcela	Son de aplicación las condiciones generales de la edificación en cuanto a cerramiento de solares, las condiciones de protección de la edificación del capítulo 5, del Título V y además:	
		Se atenderá al criterio de conservación de los elementos existentes, manteniendo, en la medida de lo posible, los cerramientos de mampostería de pizarras, filitas o cuarcitas de la zona, de acuerdo al aparejo tradicional.	
		En los ámbitos afectados por ordenanza CH: Casco Histórico y CT: Casco tradicional, los cierres de parcela cumplirán: Podrán ser opacos hasta una altura total de 2,00 metros con los mismos materiales u otros acordes a la edificación.	
		En los ámbitos no sujetos a las ordenanzas CH y CT: no se permiten cierres opacos debiendo resolverse mediante cierres metálicos o enrejados desde una altura de 1,00 metros, que no se imposibiliten la contemplación del perfil edificado de los núcleos incluidos en los BIC y de sus elementos de interés. No se permite el cerramiento con elementos vegetales que formen un entramado tupido si con ello se dificulta la contemplación de los núcleos urbanos tradicionales.	
		Se prohíben elementos como celosías o balaustres prefabricados de diseño ajeno a los tradicionales de la zona.	

Artículo 181. Condiciones para la protección de la imagen urbana en la Zona NIVEL 1

1. Elementos publicitarios:

Los elementos de publicidad visibles desde la vía pública deberán cumplir simultáneamente las determinaciones del Título III "Condiciones generales de la edificación" y las establecidas en el presente Título V, sobre condiciones generales de protección de la escena urbana y condiciones de protección de la edificación.

2. Elementos de las instalaciones urbanas:

- a) Todos los elementos destinados a la prestación de servicios públicos y de infraestructuras, se ubicarán de forma que no alteren el normal uso de los espacios libres públicos o viarios, ni supongan riesgo para la seguridad de los viandantes, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones para las instalaciones de telecomunicaciones, que conforme a su legislación específica¹, deberán poder disponerse garantizando la libre competencia en la instalación de redes y en la prestación de los servicios correspondientes, para lo cual el Ayuntamiento deberá facilitar lugares y espacios públicos físicos en los que los operadores puedan ubicar sus infraestructuras.
- b) Deberán situarse en lugares que no supongan alteración de la contemplación de los elementos o espacios de interés.
- c) Se unificará el diseño de los elementos que sean visibles desde la vía o espacio libre público, debiendo armonizar con el entorno en el que se ubiquen.
- d) Los contenedores de residuos urbanos, deberán minorar el impacto visual mediante sistemas de ocultación compatibles con la imagen del entorno tales como: recintos cerrados y ventilados contruidos con materiales tradicionales (piedra o madera) o cerramientos vegetales. Siempre sin dificultar o entorpecer la contemplación del conjunto edificado protegido ni el tránsito normal de los viandantes.
- e) Se prohíben los tendidos aéreos nuevos destinados al suministro eléctrico o de iluminación y de telefonía, debiendo discurrir enterrados. Los tendidos aéreos existentes, previa justificación de imposibilidad material de su disposición enterrada, deberán disponerse adoptando las medidas de ocultamiento de manera que se minimice su impacto visual.

3. Elementos de mobiliario urbano:

- a) Cumplirán los apartados a), b) y c) definidos para elementos de las instalaciones urbanas.
- b) Se permite la instalación de elementos puntuales de separación de espacios que no supongan riesgo de seguridad de los transeúntes y siempre que no supongan una disminución de la sección útil del viario de 2,00 metros.
 - Los bolardos o pilonas de disuasión para el tráfico rodado tendrán un diseño simple y sin resaltos. La distancia entre estos elementos deberá cumplir la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

¹ Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

- Los elementos vegetales de maceteros o jardineras, para la delimitación de espacios seguirán criterios de unidad de diseño y elección de las especies ornamentales.
- c) Para la instalación de elementos de iluminación dentro de la Zona de protección NIVEL 1 se establecen las siguientes condiciones:
- Siempre que su disposición no suponga una disminución de 2,00m de la sección útil del vial, se instalarán exentas, mediante báculo empotrado en el suelo.
 - Las farolas murales que deban instalarse por imposibilidad material de emplazamiento con báculo, no podrán ubicarse sobre edificaciones catalogadas.
 - Los proyectores singulares para la iluminación de elementos de interés deberán quedar integrados en el espacio en el que se sitúen.
4. Elementos de señalización:
- a) Los elementos de señalización vial no se colocarán nunca afectando la visión del Conjunto Histórico, salvo imposibilidad técnica.
- b) Los rótulos informativos de los edificios o espacios de interés mantendrán una coherencia en su diseño en todo el espacio de protección.

Artículo 182. Condiciones para la protección de la urbanización en la Zona NIVEL 1

1. Son las establecidas en el capítulo 6: “Condiciones de urbanización” del presente Título.
2. Queda prohibido el almacenamiento de materiales, enseres o productos de desecho o escombros en la vía pública, aun cuando el carácter del almacenamiento sea temporal.
3. El ayuntamiento podrá ordenar en el espacio delimitado por esta zona, actuaciones encaminadas a la recuperación y mejora de la escena urbana. En concreto:
 - Conservación y mantenimiento de jardines o espacios libres privados visibles desde la vía pública
 - Eliminación de materiales, enseres y productos de desecho o escombros que puedan encontrarse almacenados en el espacio o vía públicos.

Zona de protección NIVEL 2

Artículo 183. Ámbito de aplicación de la Zona NIVEL 2

Corresponden a la Zona de protección NIVEL2 delimitada en el plano de condiciones de protección paisajística, íntegramente clasificada como suelo rústico.

Sus condiciones normativas son las definidas en el Título VIII de suelo rústico. Para todos ellos se establecen condiciones de protección de las vistas.

Capítulo 5. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Sección 1ª. Condiciones generales

Artículo 184. Aplicación de las condiciones generales.

1. Las condiciones generales de edificación que se definen a continuación se aplicaran a todas las edificaciones no incluidas en el catálogo.
2. En aquellas actuaciones permitidas sobre los edificios catalogados (Conservación, Consolidación, Restauración, Rehabilitación o Reconstrucción) se deberán cumplir las condiciones generales que define este capítulo en todo aquello no especificado en la ficha correspondiente.

Artículo 185. Alineaciones y retranqueos.

3. Con el objetivo de proteger la trama tradicional se mantienen todas las alineaciones actuales. Se prohíben los retranqueos y patios abiertos a fachada, salvo que sean existentes. Las puertas de acceso a cocheras y garajes se ubicarán en el mismo plano de fachada prohibiéndose su retranqueo respecto de dicho plano.

Artículo 186. Altura libre sobre la calzada

4. En los edificios que se cruzan sobre la calzada debe mantenerse una altura libre entre la cara superior de ésta y la cara inferior de forjado de 4,00m.
5. En caso de obligatoriedad de mantener la envolvente exterior del edificio, la altura mínima será la existente.

Artículo 187. Altura libre de pórticos de acceso.

1. Se define como pórtico al paso o zaguán abierto en planta baja, retranqueado respecto de la alineación y limitado por muros laterales, que da acceso a una vivienda o bien a un conjunto de viviendas a través de un espacio libre interior.
1. La altura libre mínima, medida desde la rasante de la acera o vial hasta la cara inferior de forjado es de 2,40 m. En caso de obligatoriedad de mantener la envolvente exterior del edificio, la altura mínima será la existente.

Artículo 188. Altura máxima.

1. Es la indicada en el plano de ordenación o en la ordenanza de zona correspondiente definida de acuerdo a las condiciones generales de la edificación de la presente normativa. Las alturas se medirán normalmente en el centro de la fachada, para tramos no superiores a 12 m.
2. En todo el recorrido del Camino de Santiago la determinación de la altura se grafía en los correspondientes planos de alzado. Igualmente se señala el punto de la edificación donde realizar la medición y en caso de obligatoriedad de mantener la envolvente exterior del edificio (fachadas y cubierta) la altura máxima será la existente.

3. En los casos en los que la diferencia de cota entre la rasante actual y la original de la edificación sea superior a 0,5 m., se permitirá recuperar la altura original aunque supere la altura máxima establecida en la normativa, previa justificación y estudio técnico complementario al proyecto. En estos casos la elevación de la altura será como máximo en la cuantía que permita garantizar las condiciones de habitabilidad mediante el cumplimiento de los parámetros mínimos establecidos para la altura libre interior de cada una de las plantas de la edificación en estas normas. Este artículo se aplicará con prevalencia sobre las condiciones establecidas gráficamente en las secciones incluidas en esta normativa.

Artículo 189. Segregaciones y agregaciones del parcelario. Parcela edificable.

1. Con carácter general, quedan prohibidas las segregaciones y agregaciones en el ámbito de protección del Camino de Santiago, salvo en las siguientes situaciones, donde se permitirán de forma excepcional:
 - a) En el caso de parcelas con frente inferior a 5 metros se autorizará la agregación de parcelas para posibilitar el desarrollo adecuado del uso de vivienda. Con el fin de que la agregación de parcelas no suponga la alteración significativa de la escena urbana del Conjunto Histórico, se propone en estos casos como medida paliativa la condición de que la nueva edificación que se construya sobre las parcelas agregadas mantenga o establezca una composición exterior y un alzado que permita diferenciar cada uno de los predios primitivos, mediante la utilización de recursos arquitectónicos tales como matices en los acabados de fachada, diferencias compositivas, etc.
 - b) En los casos excepcionales de parcelas situadas en el interior de la manzana sin acceso a la vía pública, en las que es necesaria su agregación a una parcela colindante con acceso a vía pública para alcanzar la condición de solar definida en la legislación urbanística.
 - c) En los casos en que así se permita en la ficha de catálogo de forma expresa y excepcional.
2. Se permite la edificación dentro de ámbito del conjunto histórico, en todos los solares existentes en el caso de que tradicionalmente hayan sido edificables o bien que así esté permitido en estas normas por su ordenanza de aplicación.

Sección 2ª. Condiciones estéticas

Artículo 190. Definición de las tipologías tradicionales

En el ámbito de protección del Camino de Santiago a su paso por el término municipal, se localizan los tipos edificatorios característicos de la arquitectura tradicional de la zona y cuyos invariantes tipológicos definen las condiciones de preservación y respeto de la edificación en los ámbitos de protección.

Las tipologías y sus características detalladas se definen en el documento Memoria Vinculante de estas Normas Urbanísticas y deberán servir de modelo para todas las determinaciones de esta normativa que se refieran a las “características tradicionales” o los “modos tradicionales”.

Artículo 191. Condiciones estéticas en el Conjunto Histórico.

1. Para garantizar el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, de la silueta paisajística y demás parámetros que identifican el ámbito de protección del “Camino de Santiago”, se definen las siguientes condiciones estéticas, que serán de aplicación, para todas las construcciones con independencia de cuál sea la clasificación del suelo sobre el que se asienten:
 - a) Materiales y colores (fachadas, cubiertas, carpinterías).
 - b) Mantenimiento de los elementos tipológicos: composición, proporciones hueco/macizo, huecos en la cubierta...
 - c) Instalaciones y conducciones: eléctricas, telefónicas, rótulos...
1. Para todo el ámbito de protección se cumplirán simultáneamente las determinaciones urbanísticas generales y las de protección que les sean de aplicación, correspondientes al presente Capítulo de las normas.

Artículo 192. Normas para evitar el falseo de los lenguajes arquitectónicos tradicionales

En edificaciones de nueva planta, no se utilizarán materiales que imiten estéticamente aquellos permitidos por las condiciones estéticas de protección del conjunto histórico aquí expuestas o cuya función constructiva o estructural no sea real. En ese sentido quedan prohibidos:

1. ESTRUCTURA: Salvo en edificaciones catalogadas, se prohíbe la utilización de elementos cuya función estructural no sea real, sino únicamente ornamental tales como falsas vigas o pies derechos o pilares de madera sin función portante.
2. CUBIERTA: Quedan prohibidos los canes metálicos o de hormigón.
3. FACHADAS: No se admiten los revestimientos de fachada con imitaciones a elementos de madera, imitación al mampuesto de piedra o cualquier otro material que imite soluciones constructivas tradicionales.

Artículo 193. Materiales y Colores.

1. Se utilizará el tratamiento exterior de fachadas a base de sillería y mampostería de piedra del lugar, enfoscados, o cualquier otro tipo de acabado que por textura o colorido se adecue al carácter del entorno, teniendo en cuenta lo dispuesto en las condiciones de protección de la tipología tradicional de la ordenanza Casco Histórico
2. En la utilización de materiales se seguirá un criterio unitario, acorde con la arquitectura tradicional, de forma que las mezclas de calidades y texturas se reduzcan al mínimo indispensable, para garantizar la homogeneidad del tejido edificado dentro del Conjunto Histórico.
3. En los enfoscados se permite cierta variedad cromática, como expresión de la individualidad del usuario, dentro de los colores utilizados tradicionalmente, colores blancos, terrosos, ocre y claros, manteniendo el criterio de máxima simplicidad para cada uno de los mismos. Se prohíben los acabados que distorsionen la imagen tradicional del conjunto.
4. En el ámbito de protección del conjunto histórico será obligatorio el uso de la piedra, con las condiciones marcadas en los apartados anteriores.

Artículo 194. Mantenimiento de las características tipológicas.

En aras de garantizar el mantenimiento de las tipologías tradicionales, además de lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación y en las Ordenanzas de Edificación, en las zonas situadas dentro de la delimitación del Conjunto Histórico y dentro del entorno de protección de los BIC, se atenderá de forma obligatoria a las determinaciones de los siguientes artículos.

Artículo 195. Invariantes tipológicos.

La ocupación de la parcela, altura y volumen tradicionales atenderán a lo dispuesto en las Ordenanzas de Edificación de Zona 1: Casco Histórico de esta normativa¹.

Artículo 196. Composición.

1. Las fachadas se formalizarán a partir de ejes compositivos verticales y horizontales en función del frente de fachada y del número de plantas permitido y tomarán como referencia para el diseño la edificación catalogada más próxima, debiendo integrar en el diseño las condiciones de protección de este Título (capítulo 4, sección 2), así como las determinaciones estéticas establecidas en la ordenanza de aplicación (Título VI, capítulo 3).
2. La composición de planta baja seguirá la modulación de huecos de las plantas superiores. Las puertas de garaje, huecos de acceso a vivienda y a locales en planta baja si los hubiera, deberán mantener la misma línea de dintel. Igualmente por plantas, los huecos mantendrán una línea de dintel continua.
3. En caso de planta baja comercial o de otro uso diferente al residencial, se prohíbe la modificación de la composición de la fachada mediante materiales sobrepuestos o pinturas ajenas, el tratamiento de los frentes comerciales utilizará los mismos materiales que el resto de la fachada.
4. La composición de escaparates en plantas bajas se diseñará conjuntamente con el resto del edificio, no pudiendo sobresalir del plano de fachada, ni rasgarse sus huecos hasta la cota de calle. Las carpinterías seguirán las pautas del resto del edificio.

Artículo 197. Cubiertas:

1. Las cubiertas deberán adecuarse en lo posible tanto al plano como a la inclinación de los faldones de cubierta existentes, especialmente cuando el edificio forme medianera con un inmueble catalogado.
2. En ningún caso se sobrepasarán los 30° de pendiente establecidos en las Condiciones Generales de estas Normas.
3. Los acabados de cubierta se adaptarán a los materiales y colores tradicionales de la zona, que son: de pizarra negra en los núcleos de Manjarín y Foncebadón; de teja roja árabe curva o similar en Rabanal del Camino.

¹ Estos parámetros se han definido a partir del estudio previo de las tipologías autóctonas, recogido en el documento de Información Urbanística.

4. En cubiertas solo podrán abrirse huecos de acuerdo con el capítulo de Condiciones Generales de los edificios. Las carpinterías serán similares en acabados a los del resto de huecos de fachada. No obstante, se prohíben las cubiertas aterrazadas, incluso cuando estén dentro del plano de la cubierta inclinada.
5. La disposición de las antenas u otras instalaciones que necesariamente deban situarse sobre la cubierta, atenderá a las condiciones de ornato de las instalaciones en fachada de esta normativa. Los paneles solares que se puedan disponer dentro del Conjunto Histórico se colocarán siempre en lugares no visibles desde la vía pública. En caso de no ser esto posible deberán integrarse en el plano de cubierta, a modo de cubiertas solares.

Artículo 198. Huecos

1. En fachadas, la superficie de macizo predominará sobre el hueco. Los huecos tendrán proporción rectangular vertical, con unas dimensiones máximas de 1,5m x 1,2m, salvo los accesos a los balcones en su dimensión vertical y en planta baja para el acceso de personas y vehículos.
2. Para la formalización de los huecos recercados de piedra o madera, se tendrán en cuenta los modelos tradicionales (ver fichas del catálogo como diseños a seguir), y además se deberán mantener las mismas proporciones alto/ ancho que presentan estos modelos.
3. En edificios catalogados no se permitirá el rasgado de los huecos para ampliar el tamaño de los existentes, salvo en casos excepcionales, justificados por la mejora de la composición general del edificio o la recuperación de sus características originales.
4. Las carpinterías serán obligatoriamente de madera, en colores tradicionales: madera vista, azul, marrón o blanco y se ubicarán en la hoja interior del muro siguiendo la disposición tradicional, es decir, el acristalamiento situado al exterior, y las contraventanas de madera, si las hubiera, al interior de la vivienda. Queda expresamente prohibido que las cajoneras de las persianas queden vistas en la fachada.

Artículo 199. Balcones, miradores y galerías:

1. En balcones, barandillas y cierres predominarán los elementos de madera: balaustres verticales, entablados continuos, con diseños acordes a los modelos tradicionales. Se permiten barandillas de forja en colores oscuros. Quedan prohibidas las balaustradas prefabricadas de hormigón, de tubo de aluminio o cualquier otro material disconforme con la arquitectura del entorno.
2. Los miradores y galerías serán de carpintería en su totalidad, quedando expresamente prohibidos los cierres ciegos de fábrica.
3. En el caso de balcones individuales, se permite un vuelo máximo de 20cm sobre el plano de fachada, con un canto menor de 15cm.

Artículo 200. Cornisas y aleros:

1. Los aleros serán de madera o revestidos en dicho material, en las tonalidades predominantes de las construcciones tradicionales, permitiéndose el vuelo sencillo de losa de hormigón con espesor máximo de 15 cm para el caso de las ordenanzas aislada/pareada dentro del ámbito de protección del conjunto histórico.

2. Tendrán un vuelo máximo de 60cm sobre la alineación a vial o 20cm sobre cuerpos volados: miradores y galerías y su canto será inferior a 15cm.
3. Se permiten variaciones en la altura respecto a las edificaciones colindantes.
4. En ambas soluciones de alero y cornisa se resolverá la recogida de pluviales con canalón, bien exterior o interior.
5. La solución constructiva y su definición formal estarán en concordancia con la composición y características de los edificios catalogados del entorno próximo

Artículo 201. Cerramientos y vallados:

1. Se procurará el mantenimiento y consolidación de los muros existentes que todavía conservan el tradicional sistema constructivo formado mampostería de pizarra, filita o cuarcita, dispuesta en seco o aglutinada con argamasa de cal o barro.
2. Los recercados de sillería o madera de los huecos, y los mampuestos escogidos de las esquinas, se dejarán vistos en caso de enfoscar el muro de mampostería
3. . Asimismo se conservarán los muros de piedra de edificaciones auxiliares, recibiendo el mismo tratamiento que las fachadas principales las callejas de paso y callejos de aguas, así como los cerramientos de medianerías.
4. Los nuevos paños de fachada deberán tener acabados de mampostería o enfoscados (y similares) y respetando las condiciones generales de acabados definidas anteriormente.
5. Los vallados en áreas de edificación consolidada dentro del ámbito de protección del Camino de Santiago deberán presentar acabados similares a los tradicionales. Serán obligatoriamente opacos en toda su altura, siempre entre 2,00 y 2,50m. Sólo podrán superar la altura máxima los tejares de protección.
6. Se mantendrán o recuperarán los tradicionales tejares de protección de los portones de acceso, con los materiales y composición definidos en el artículo de referente a las tipologías tradicionales.

Artículo 202. Elementos ornamentales.

En los casos en que todavía se conserven elementos de fachada, originales de las tipologías tradicionales (corredores y solanas, galerías acristaladas y miradores, sillería en dinteles, arcos de medio punto, esquinas, pilastrones de piedra o pilares de madera sobre poyales de piedra, rejerías...); se permitirán las obras de sustitución, además de rehabilitación o reestructuración, siempre que la nueva edificación reutilice estos elementos, para organizar la nueva fachada. La reforma de los elementos arquitectónicos de fachada (cornisas, impostas, pilastras...) se justificará en función de la composición total de la fachada, así como el diseño del propio elemento afectado.

Artículo 203. Instalaciones y conducciones.

Seguirán lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación de estas normas, siendo obligatorio dentro del ámbito de protección del BIC el uso del cobre o cinc en su color o acabado en pintura de las gamas de grises oscuros o negro para la formalización de pluviales y bajantes.

Artículo 204. Condiciones para banderolas, rótulos y carteles publicitarios.

7. Seguirán lo dispuesto las condiciones generales de la edificación de la presente normativa y además los siguientes:
8. Se regirán por lo establecido en el Decreto 917/1967, de 20 de Abril, sobre normas de publicidad en conjuntos histórico-artísticos declarados o incoados.
9. De forma general no podrán superar una dimensión en cualquiera de sus lados de 60 cm, salvo los carteles instalados por iniciativa pública con fines informativos sobre el Camino de Santiago u otros BIC.
10. No se admitirá la fijación de carteles, colocación de soportes y, en general, manifestación publicitaria:
 - a) Sobre edificación calificada como monumento-histórico-artístico.
 - b) Sobre los templos dedicados al culto, cementerios y sobre estatuas de plazas, vías y parques públicos.
 - c) En curvas, cruces, cambios de rasante, confluencias de arterias y, en general, tramos de carreteras, calles o plazas, calzadas o pavimentos que puedan perjudicar o comprometer el tránsito rodado o la seguridad del viandante.
 - d) En áreas que impidan o dificulten la contemplación de las edificaciones, espacios o conjuntos declarados como B.I.C.

Capítulo 6. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Artículo 205. Pavimentación Especial. Camino de Santiago.

Serán de aplicación las condiciones especiales incluidas en el capítulo de condiciones de urbanización general, Artículo 119 de esta normativa.

TÍTULO VI. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Capítulo 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 206. *Tipología edificatoria.*

1. Se entiende por tipología edificatoria los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela y con la calle.

Artículo 207. *Tipología de edificación adosada.*

La edificación se configura como bloque conjunto de unidades consecutivas (viviendas o naves), sin separación, cuyas fachadas forman un frente continuo situado en la alineación o retranqueado.

Artículo 208. *Tipología de edificación aislada.*

La edificación se dispone libremente en una parcela, manteniendo unos retranqueos mínimos respecto de los linderos de misma.

Artículo 209. *Tipología de edificación pareada.*

La edificación se dispone en agrupaciones de dos unidades en dos parcelas contiguas que adosan sus edificaciones sobre la medianera coincidente, con retranqueos al lindero posterior y al lindero lateral al que no se adosa. Se pueden situar sobre la alineación o retranqueadas.

Artículo 210. *Tipología de edificación libre.*

Definida básicamente para el uso de equipamientos y para edificaciones singulares que, por su carácter y requerimientos técnicos del uso al que se destinan, necesitan de una mayor libertad de disposición volumétrica de la edificación en la parcela.

Artículo 211. *Tipología de edificación entre medianeras y alineada a vial.*

La edificación se adosa al menos a uno de los linderos laterales de parcela. En el caso de frentes de parcela menores a 10 m., la edificación se adosará a ambas medianeras.

La fachada frontal se sitúa coincidiendo con la línea de alineación establecida gráficamente, sin retranquearse. Si la edificación no ocupa todo el frente de fachada, los cerramientos del resto de parcela se disponen de manera continua a lo largo de las calles, también alineados a vial.

Capítulo 2. GESTIÓN Y PROCEDIMIENTO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Artículo 212. *Condicionamiento general.*

Cualquier obra de nueva planta, ampliación, reforma o conservación y cualquier parcelación que quiera realizarse en el suelo urbano de Colomba de Somoza precisa licencia previa del Ayuntamiento o declaración responsable con sujeción a las condiciones definidas en esta Normativa.

Artículo 213. *Condiciones previas a la edificación.*

Antes de proceder a la edificación, la parcela correspondiente y el vial principal de acceso a la parcela deben poseer las características que se determinan en los dos artículos que siguen al presente.

Artículo 214. *Condiciones de la parcela edificable.*

Toda parcela en suelo urbano, para ser edificable, ha de tener una superficie, un frente y un fondo iguales o superiores a los mínimos que para cada zona del suelo urbano se fijan en las ordenanzas particulares de estas Normas Urbanísticas, teniendo en cuenta las alineaciones oficiales fijadas en el Plano de Ordenación.

Artículo 215. *Edificación y urbanización simultáneas.*

1. Se podrá solicitar la licencia de edificación con anterioridad a la adquisición de la condición de solar, cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización en los términos que a continuación se fijan.
2. En los supuestos en que la obra de urbanización sea consecuencia de cambios de alineaciones, o de ejecución de la ordenación prevista, corresponde la urbanización de la zona al particular solicitante, previa presentación del Proyecto correspondiente. El Proyecto de obras de urbanización se presentará por el solicitante, cargando su importe dentro del coste total de la obra.

Artículo 216. *Actuaciones aisladas.*

1. Todas las parcelas incluidas dentro de Actuaciones Aisladas (señaladas o no en el plano de ordenación), deberán alcanzar su derecho a edificar mediante la gestión de Actuaciones Aisladas, cumpliendo las determinaciones establecidas en la legislación urbanística autonómica vigente, según sean actuaciones de urbanización, normalización de fincas o de normalización y urbanización.
2. Todas las parcelas afectadas por los cambios de alineación señalados en los planos de ordenación deberán alcanzar su condición de solar y por tanto, el derecho a edificar, mediante Actuaciones Aisladas de Urbanización, costeando todos los gastos de urbanización necesarios para completar o rehabilitar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas, incluida la conexión con las redes municipales en funcionamiento, y

ejecutar en su caso las obras correspondientes. Además, una vez urbanizadas, deberán entregar, con carácter de cesión gratuita, los terrenos coincidentes con las superficies exteriores a las alineaciones señaladas.

3. Tipos de Actuaciones Aisladas delimitadas por estas Normas:

- a) Actuaciones aisladas de urbanización: Su objetivo es completar y rehabilitar la urbanización de las parcelas incluidas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar, adaptándolas a las determinaciones de ordenación de estas NUM. El sistema establecido es de gestión privada, sin perjuicio de que la administración proponga la gestión pública por causa de urgencia, necesidad o interés público. No requieren de ningún instrumento específico de gestión. Se resolverán junto con la solicitud de licencia conforme al artículo 213 del RUCyL. Su ejecución deberá hacerse de forma previa a las construcciones o instalaciones de la parcela afectada por la actuación.
- b) Actuaciones de urbanización y normalización: Su objetivo es adaptar las parcelas incluidas en la actuación a las determinaciones de estas NUM y completar la urbanización conforme a la ordenación establecida. Se requiere como instrumento de gestión un Proyecto de Normalización (PN) que se tramitará conforme a los artículos 219 y 220 del RUCyL. El PN deberá elaborarse y aprobarse con anterioridad a la ejecución de la actuación. Este Proyecto de Normalización deberá abarcar la actuación aislada completa como Unidad de Normalización e incluir el proyecto de urbanización completo. La delimitación podrá modificarse mediante modificación de las NUM o en el propio Proyecto de Normalización, que deberá justificar la nueva delimitación siempre que se garantice la urbanización completa del ámbito de la AA establecida en estas NUM. Igual que en las actuaciones de urbanización, el sistema establecido es de gestión privada, sin perjuicio de que la administración proponga la gestión pública por causa de urgencia, necesidad o interés público. Su ejecución deberá hacerse de forma previa a las construcciones o instalaciones de las parcela afectadas por la unidad de normalización.

4. Las determinaciones específicas de cada actuación aislada se detallan en la ficha que se acompaña.

5. Cuadro resumen de las actuaciones aisladas definidas por estas NUM:

IDENTIF. AA	CLASE DE SUELO	TIPO	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE TOTAL DE AA
AA-01	SU-C	Urbanización y Normalización	Rabanal del Camino. Extremo norte del núcleo.	2.361,82 m ²
AA-02	SU-C	Urbanización y Normalización	Foncebadón. Extremo norte del núcleo.	2.479,38 m ²
AA-03	SU-C	Urbanización	Santa Colomba. Travesía norte de la Calle Mayor.	4.562,38 m ²
AA-04	SU-C	Urbanización y Normalización	Santa Colomba. Carretera.	4.784 m ²

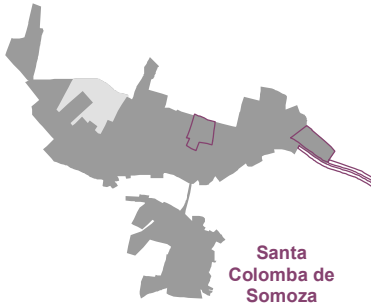
NUM Santa
Colomba de Somoza

Localización:
RABANAL DEL CAMINO

AA-1

ACTUACIÓN AISLADA
Urbanización y Normalización

DATOS GENERALES



Clase de suelo: **SU-C**
Ordenación detallada: **Sí**
Gestión: **Actuación Aislada**
Iniciativa: **Privada**
Instrumento de gestión: **Proyecto de Normalización.**

SUPERFICIE total ámbito AA: 2.361,82 m²

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Objetivos de ordenación: Adaptar las parcelas incluidas en la AA a las determinaciones de las NUM y completar la urbanización conforme a la ordenación establecida, con el fin de

Superficie a urbanizar total: **830,6 m²**

Superficie red viaria General: **368,11 m²**

Superficie red viaria Permeable: **462,49 m²**

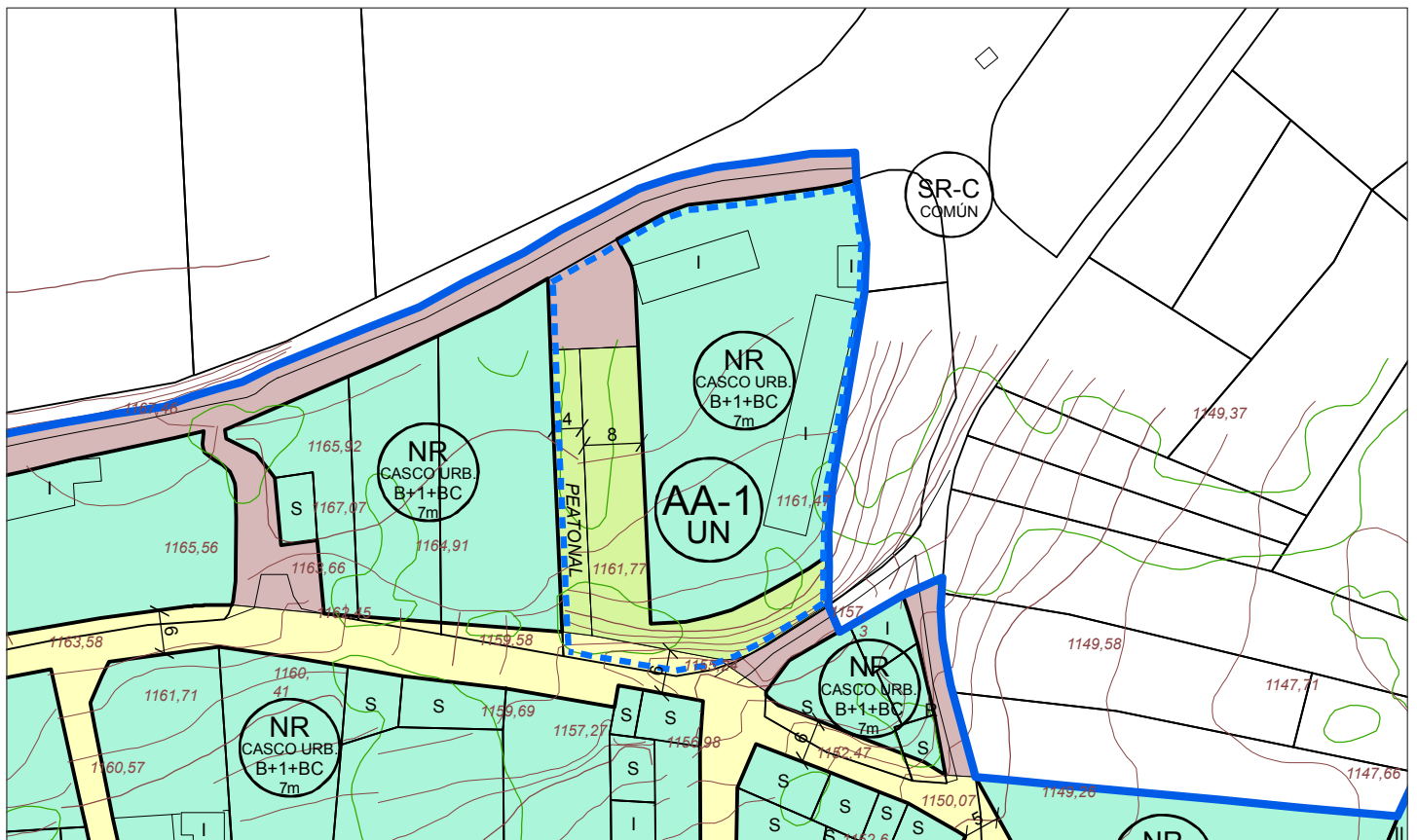
Ordenanza de aplicación: **Núcleo Rural (NR)**

Edificabilidad máxima: **La derivada de la aplicación de las condiciones de edificación de la ordenanza NR.**

Número máximo de viviendas: **10** Observaciones:

Condiciones de urbanización: **Remitido a condiciones generales de urbanización de la normativa de las NUM.**

PLANO DE ORDENACIÓN



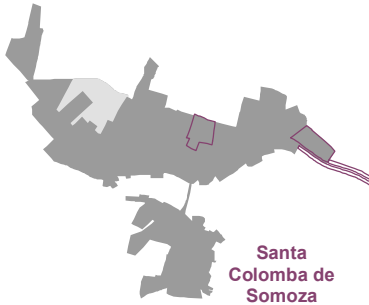
NUM Santa
Colomba de Somoza

Localización:
FONCEBADÓN

AA-2

ACTUACIÓN AISLADA
Urbanización y Normalización

DATOS GENERALES



Clase de suelo: **SU-C**
Ordenación detallada: **Sí**
Gestión: **Actuación Aislada**
Iniciativa: **Privada**
Instrumento de gestión: **Proyecto de Normalización.**

SUPERFICIE total ámbito AA: 2.479,38 m²

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Objetivos de ordenación: Adaptar las parcelas incluidas en la AA a las determinaciones de las NUM y completar la urbanización conforme a la ordenación establecida, con el fin de

Superficie a urbanizar total: **467,01 m²**

Superficie red viaria General: **269,19 m²**

Superficie red viaria Permeable: **197,81 m²**

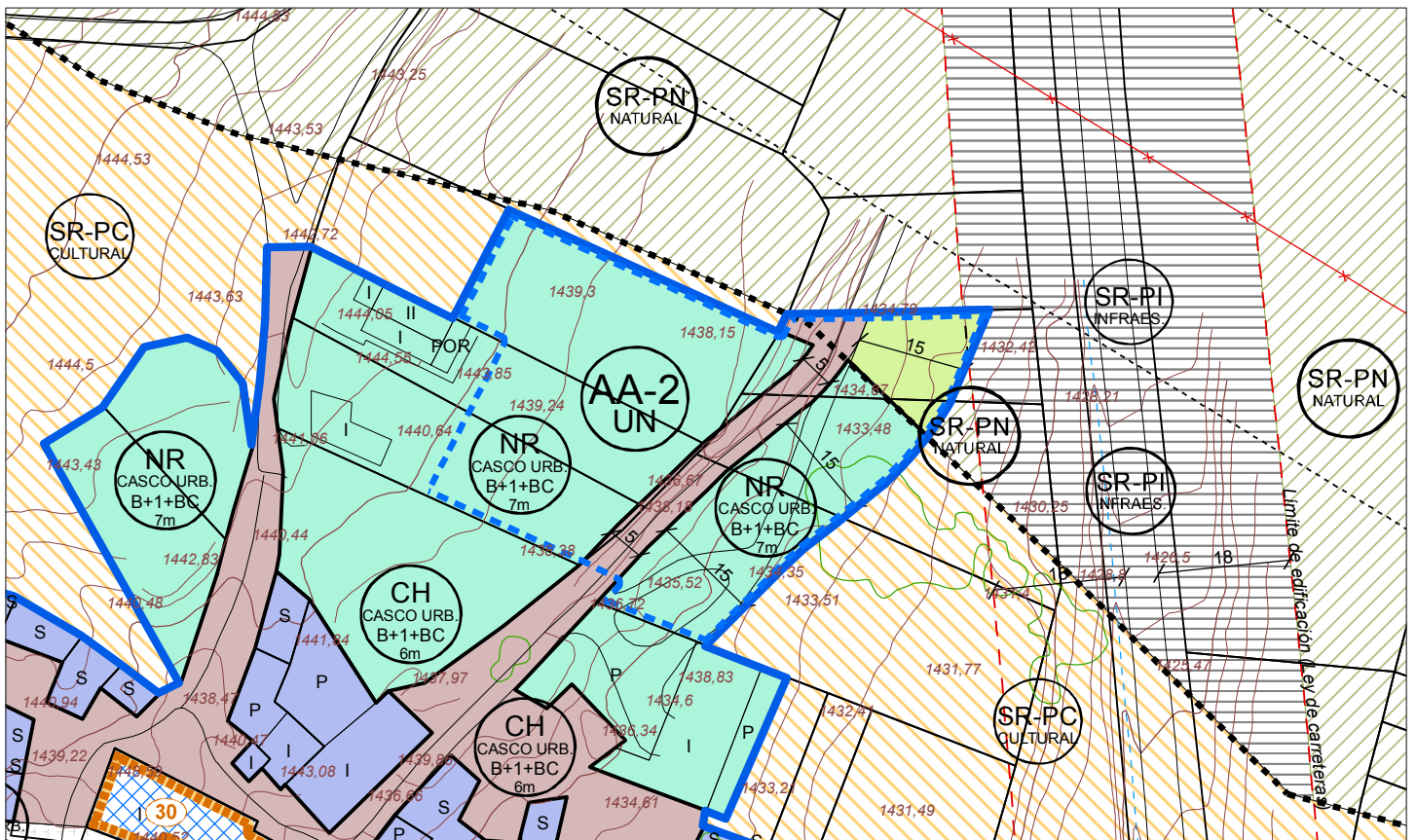
Ordenanza de aplicación: **Núcleo Rural (NR)**

Edificabilidad máxima: **La derivada de la aplicación de las condiciones de edificación de la ordenanza NR.**

Número máximo de viviendas: **14** Observaciones:

Condiciones de urbanización: **Remitido a condiciones generales de urbanización de la normativa de las NUM.**

PLANO DE ORDENACIÓN



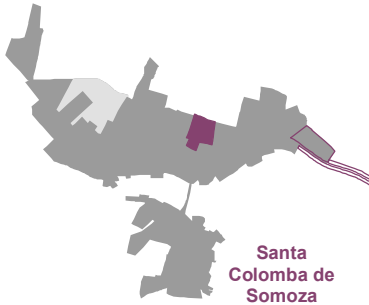
NUM Santa
Colomba de Somoza

Localización:
SANTA COLOMBA DE
SOMOZA

AA-3

ACTUACIÓN AISLADA
Urbanización

DATOS GENERALES



Clase de suelo: **SU-C**

Ordenación detallada: **Sí**

Gestión: **Actuación Aislada**

Iniciativa: **Privada**

Instrumento de gestión: **No se requiere instrumento específico de gestión.**

SUPERFICIE total ámbito AA: 4.562,38 m²

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Objetivos de ordenación: **Completar la urbanización a fin de que las parcelas incluidas en la actuación alcancen la condición de solar.**

Superficie a urbanizar total: **788,51 m²**

Superficie red viaria General: **788,51 m²**

Superficie red viaria Permeable: **0 m²**

Ordenanza de aplicación: **(EX) Extensión: Aisl/Par.**

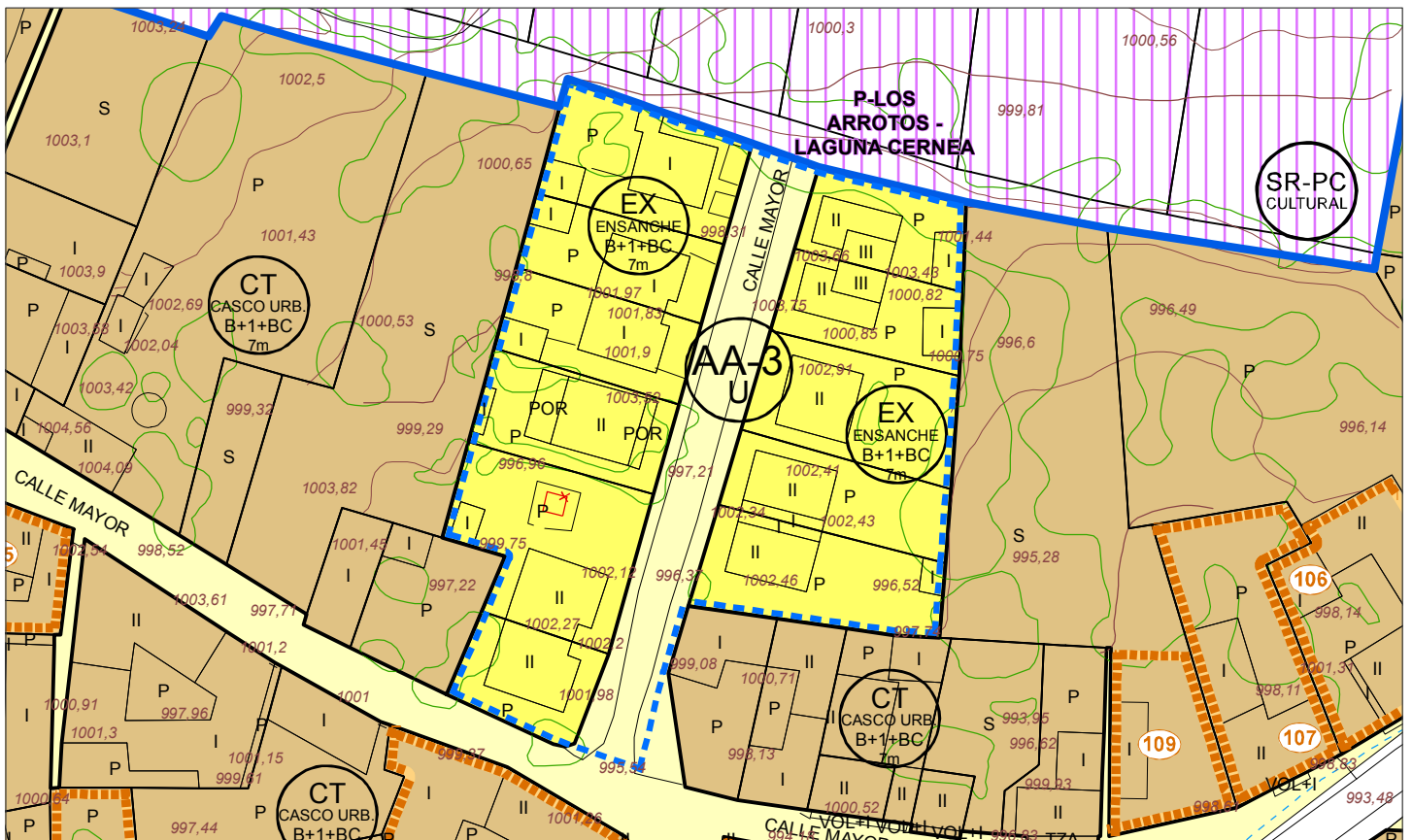
Edificabilidad máxima: **La derivada de la aplicación de las condiciones de edificación de la ordenanza EX.**

Número máximo de viviendas: **9**

Observaciones: **Nº viv=Parcelas existentes**

Condiciones de urbanización: **Remitido a condiciones generales de urbanización de la normativa de las NUM.**

PLANO DE ORDENACIÓN



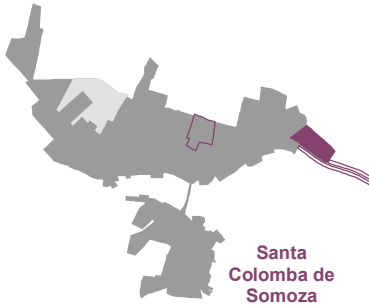
NUM Santa
Colomba de Somoza

Localización:
SANTA COLOMBA DE
SOMOZA

AA-4

ACTUACIÓN AISLADA
Urbanización y Normalización

DATOS GENERALES



Clase de suelo: **SU-C**
Ordenación detallada: **Sí**
Gestión: **Actuación Aislada**
Iniciativa: **Privada**
Instrumento de gestión: **Proyecto de Normalización.**

SUPERFICIE total ámbito AA: 4.812,89 m²

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Objetivos de ordenación: Adaptar las parcelas incluidas en la AA a las determinaciones de las NUM y completar la urbanización conforme a la ordenación establecida, con el fin de

Superficie a urbanizar total: **93.739 m²**

Superficie red viaria General: **987,39 m²**

Superficie red viaria Permeable: **0 m²**

Ordenanza de aplicación: (EX) Extensión: Aisl/Par.

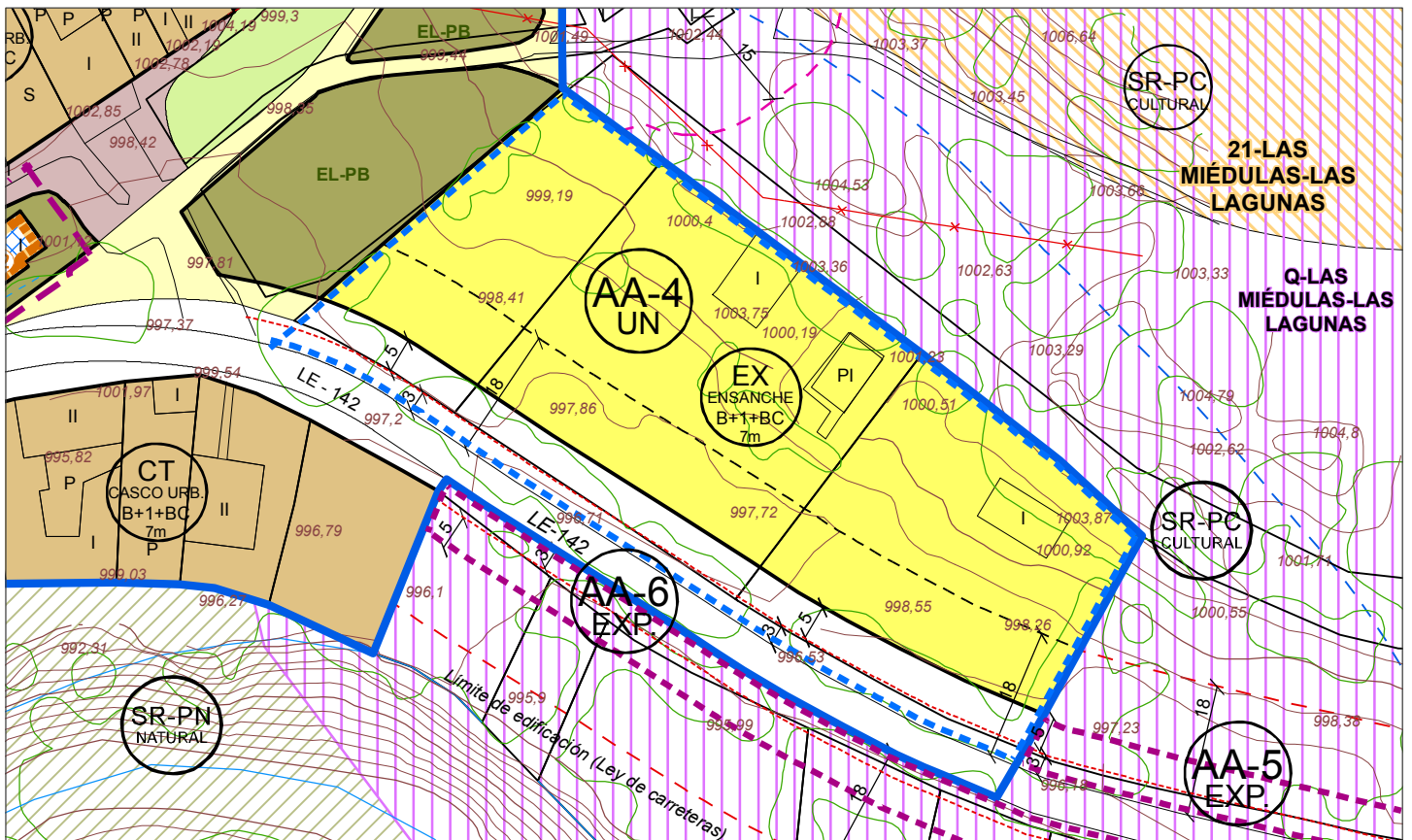
Edificabilidad máxima: La derivada de la aplicación de las condiciones de edificación de la ordenanza EX.

Número máximo de viviendas: **9**

Observaciones:

Condiciones de urbanización: Remitido a condiciones generales de urbanización de la normativa de las NUM.

PLANO DE ORDENACIÓN



Capítulo 3. DETERMINACIONES DE CARÁCTER DETALLADO

Sección 1ª. Ordenanzas de uso y edificación

Artículo 217. Relación de zonas según su calificación: Ordenanzas de uso y edificación del suelo

1. La identificación de cada una de estas zonas se recoge en el plano de ordenación por medio de un icono circular que indica sobre cada ámbito los datos correspondientes a: altura máxima de la edificación en metros (dato que ocupa la primera posición), el número máximo de plantas (dato que ocupa la segunda posición), la ordenanza (tercera posición) y el uso predominante (última posición)
2. En los artículos siguientes se describen y detallan las condiciones particulares para cada una de las diferentes zonas (ordenanzas) en las que se ha subdividido el suelo clasificado como Urbano Consolidado.
3. Cada una de ellas representa una calificación diferenciada del suelo y tiene condiciones particulares en cuanto a los siguientes parámetros: régimen de usos, la edificabilidad y la intensidad de los usos, la tipología edificatoria y las condiciones de la parcela edificable.
4. Las diferentes ordenanzas definidas son las siguientes:
 - **CONJUNTO HISTÓRICO (CH):** Área consolidada coincidente con el ámbito de protección del Camino de Santiago, incluyendo parcelas completas y colindantes que conforman manzanas vinculadas al Camino. Núcleos de Foncebadón y Rabanal del Camino.
 - **CASCO TRADICIONAL (CT):** Casco tradicional, donde el tejido está más consolidado en los núcleos de Murias de Pedredo, Pedredo, San Martín de Agostedo, Santa Colomba de Somoza, Santa Marina de Somoza, Tabladillo y Turienzo de los Caballeros.
 - **NÚCLEO RURAL (NR.):** Cascos de Andiñuela, Argañoso, La Maluenga, Rabanal Viejo, Valdemanzanas, Viforcós y Villar de Ciervos; y zonas de borde de Rabanal del Camino y Foncebadón, con una tipología edificatoria y parcelaria menos evolucionada.
 - **EXTENSIÓN (EX):** Ámbitos de uso predominante de vivienda unifamiliar aislada-pareada. En zonas de nuevos crecimientos urbanos.
 - **MIXTO (MX):** Ámbitos de uso predominante de vivienda e industrial, en las condiciones de compatibilidad que exige la normativa sectorial de aplicación.
 - **EQUIP.:** Aplicable a todas las parcelas de equipamiento de titularidad pública.
 - **ELP. Pb:** Aplicable a todas las parcelas de espacio libre de titularidad pública con uso predominante de Zona Verde.

- **ELP. Pv:** Aplicable a todas las parcelas de espacio libre de titularidad privada con uso predominante de Zona Verde.
- **V y C:** Aplicable a todas las vías públicas.

Artículo 218. CH: Ordenanza Casco Histórico

Condiciones GENERALES	Son de obligado cumplimiento las condiciones generales de la edificación determinadas en el Título III		
	Dentro del ámbito del Entorno de Protección del Camino de Santiago, señalado en los planos de ordenación, son de obligado cumplimiento las determinaciones establecidas en el TÍTULO V.Capítulo 4 <i>Protección paisajística y de la escena urbana en el conjunto histórico</i> y en el TÍTULO V.Capítulo 5 <i>Condiciones de protección de la edificación</i> , de estas normativa; que prevalecerán sobre las establecidas en este apartado.		
	Todos aquellos aspectos no regulados específicamente en esta ordenanza ni en los capítulos reseñados en el párrafo anterior, deberán atenerse a lo determinado de forma general en el Título III de esta normativa.		
	Para todos los edificios que se incluyen en el catálogo, habrán de tenerse en cuenta las condiciones que establece la ficha ¹ correspondiente del mismo y cuyas determinaciones prevalecerán sobre estas condiciones generales.		
Condiciones 1 USOS	USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
	USO PORMENOR-RIZADO	CASCO URBANO (definido en el TÍTULO II de estas Normas, con las particularidades establecidas en el TÍTULO V para la Zona 1 de protección paisajística)	
Condiciones 2 PARCELA	Parcela mínima	Las existentes catastrales el día de aprobación inicial de estas Normas.	
		Dentro del ámbito de protección del Camino de Santiago no se permiten procesos de agregación-segregación de la parcelas salvo las excepciones señaladas en el Artículo 189.	
	Frente mínimo	Para el resto de los casos: Parcelas nuevas no inferiores a 100 m2. Podrá considerarse una superficie menor a las anteriores en todas aquellas parcelas resultantes de procesos de agregación-segregación, cuando mejoren las condiciones urbanísticas y de calidad urbana con respecto a las que tienen actualmente las parcelas existentes, siempre que la suma de las parcelas agregadas sea inferior a 200 m2.	
		Dentro del ámbito del Entorno del Camino de Santiago: El existente. Para el resto de los casos A los efectos de segregaciones del parcelario actual, las parcelas resultantes deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 7 m. además de permitir la inclusión de un círculo de 7 m. de diámetro.	
Condiciones 3 EDIFICABILIDAD	Índice edificabilidad	Se regula en función del sólido capaz posible según las condiciones de fondo edificable, alturas y ocupación.	
		Para parcelas con superficie mayor de 200m ² no podrá superar 1,5m ² /m ²	
		En caso de derribo o ruina de alguna de las construcciones del parcelario existente, su superficie edificada no podrá acumularse como derecho de aprovechamiento si con ello se superan los parámetros de ocupación o edificabilidad máximos permitidos, salvo que se justifique que son edificaciones históricas (existentes antes de la declaración del BIC).	
Condiciones 4 EDIFICACIÓN PRINCIPAL	Tipología	Entre medianeras y alineada a vial	
	Altura	Nº plantas	Planta Baja + I + bajocubierta.
		Altura máxima alero	6 metros al punto más bajo del alero.
		Altura máxima a cumbrera	9,5 metros
	Edificaciones		Para los edificios incluidos en catálogo habrán de

¹ Todos los edificios, elementos o conjuntos catalogados, además de los yacimientos arqueológicos y BIC, aparecen señalados en los planos de ordenación, donde se indica, además, el número de ficha correspondiente del catálogo de este documento de planeamiento.

		catalogadas	tenerse en cuenta las condiciones que establece su ficha correspondiente ² y cuyas determinaciones prevalecerán sobre estas condiciones generales.	
		Edificaciones no catalogadas	Se permite superar las condiciones generales de altura máxima en los siguientes supuestos: _ Para adecuarse a la altura de alero de una edificación o conjunto tipológico catalogado colindante a ella. _ En los casos de preexistencia acreditada de una edificación de tipología tradicional que presentase una altura superior a la determinada de forma general en la presente normativa. Para estos casos deberá justificarse el incremento de altura mediante estudio complementario al proyecto de edificación que incluya: - Alzados y fotografías de la edificación preexistente. - Alzados de la nueva edificación propuesta y de las edificaciones colindantes, a escala suficiente que permita justificar la adecuación de la nueva construcción a su entorno inmediato. _ En ningún caso se permite superar la altura de B+1+bajo cubierta.	
	Fondo máximo edificable	16 metros, que podrá superarse si la edificación se retranquea al menos 3,5 metros de los linderos, excepto la planta baja.		
		No se regula en planta baja, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones de ocupación máxima.		
		En edificios incluidos en el catálogo se mantendrá el fondo edificable existente, en los casos de nivel estructural e integral.		
	Patio mínimo	Según condiciones generales.		
	Ocupación	100% los 100 m ² primeros. 50% los 100 m ² siguientes. 20% el resto.		
	Retranqueo	Frente	La edificación se debe disponer alineada al vial principal manteniendo obligatoriamente las alineaciones oficiales señaladas en plano.	
			No se permiten retranqueos, entendiendo como tales los desplazamientos de la fachada de la edificación hacia el interior de la parcela, salvo los existentes tradicionales o los regulados expresamente en la ordenanza o dibujados en el plano de ordenación, que serán de obligado cumplimiento. En este último caso la aplicación de los parámetros que establecen el fondo edificable, deberá hacerse respecto a esta línea de retranqueo.	
			Excepcionalmente, se puede adoptar la posición de la edificación existente si, por sustitución, se ubica la nueva edificación sobre la antigua tradicional. No se podrá optar por esta solución cuando se sustituya una edificación que sobrepasa la alineación dibujada en planos de ordenación.	
	Posterior	Parcelas ≤ 16 metros de fondo→ la edificación se podrá adosar. Parcelas > 16 metros de fondo→ la edificación a partir de la planta primera respetará una distancia de retranqueo de 3,5 m.		

². Todos los edificios, elementos o conjuntos catalogados aparecen señalados en los planos de ordenación, donde se indica además el n° de ficha correspondiente del catálogo de este documento de planeamiento.

		Laterales	La edificación se adosará obligatoriamente a ambos lados, salvo en los casos de existencia de callejas o callejos tradicionales o de parcelas con frente superior a 12 m que podrá optarse por no ocupar todo el frente con la edificación; teniendo que adosarse al menos a uno de los linderos laterales de la parcela.
			Parcelas > 16 metros de fondo→ la edificación se adosará lateralmente de forma obligatoria los primeros 16m. A partir de ahí, retranqueos laterales de 3,5 m a partir de la planta primera
Condiciones 5 EDIFICACIONES AUXILIARES	Permitidas	Sí	
	Altura	Contigua a edificación principal	Planta Baja 4,5 m al punto más elevado de la cubierta y altura libre interior máxima de 3,80 m. Pendiente máxima de cubierta 30°.
		Discontinua con edificación principal	Planta Baja 3,5 m al punto más alto del alero que remata la cubierta. Pendiente máxima de cubierta 30°.
	Cubierta	Son de aplicación las condiciones generales de cubierta y las condiciones 6 estéticas de la presente ordenanza.	
	Ocupación	No se regula	
	Posición	Respecto a edificación principal	Adosada o aislada
		Linderos	Adosada o aislada
	Edificabilidad	La edificabilidad consumida en las construcciones auxiliares computa en el cómputo general de la edificabilidad de la parcela, según las condiciones establecidas anteriormente.	
Condiciones 6 ESTÉTICAS	Dentro del ámbito de protección del Camino de Santiago, ambos señalado en los planos de ordenación, son de obligado cumplimiento las determinaciones establecidas en el TÍTULO V.Capítulo 4 <i>Protección paisajística y de la escena urbana en el conjunto histórico</i> y en el TÍTULO V.Capítulo 5 <i>Condiciones de protección de la edificación</i> , de estas normativa; que prevalecerán sobre las establecidas en este apartado. Todos aquellos aspectos no regulados específicamente en esta ordenanza ni en los capítulos reseñados en el párrafo anterior, deberán atenderse a lo determinado de forma general en el Título III de esta normativa.		
	Acabados	Fachadas	En las nuevas edificaciones, formalización a partir de ejes compositivos verticales y horizontales en función del frente y número de plantas permitido. Materiales: piedra de pizarra, filitas,...; similares en su disposición y aparejo a las existentes en la edificación tradicional de Santa Colomba de Somoza. Enfoscados de colores blanco, gris claro, similares a los tradicionales de la zona de implantación. Se prohíben los acabados en cualquier material fuera de la gama de colores antes descrita o posible dentro de la tierra o piedra tradicional de la zona. Se prohíben los aplacados de composición y disposición de piezas que no sean las propias de piedra del lugar o similar (empleo de materiales de imitación, como el mortero o disposición utilizando piezas del tipo cantos de río, por ejemplo) Se prohíben los enfoscados plásticos, los paramentos de fibrocemento o chapa vista, el ladrillo cara vista, a excepción del ladrillo galletero tradicional de la zona, los revestimientos vitrocerámicos y la pizarra negra. Se podrá diferenciar el paramento de planta baja mediante el empleo de piedra vista de pizarra o filitas. en las condiciones

			aquí descritas y el rejuntado de mampostería con barro o materiales y texturas similares a los característicos del núcleo de Santa Colomba.
		Cubiertas	Cubiertas a una, dos, tres o cuatro aguas de losa o teja de pizarra negra o gris oscura en el caso de Foncebadón, y de teja roja curva en Rabanal del Camino. Son de obligado cumplimiento las condiciones del capítulo 2: Regulación del Título III y las condiciones estéticas del capítulo 5 del Título V de estas Normas. Deben adecuarse en la medida de lo posible tanto al plano como a la inclinación de los faldones de cubierta existentes, sin sobrepasar los 30°. Se prohíbe el empleo de cualquier otro material de cobertura, tanto en edificaciones principales como auxiliares.
			Se permiten elementos singulares de cobre o zinc, previa justificación del diseño y el chapado de chimeneas con losas o tejas de pizarra.
			Loa aleros y cornisas serán de madera o revestido con dicho material, en la gama cromática predominante en las construcciones tradicionales. Se permite variación en la altura respecto a edificaciones colindantes. Deberá resolver la recogida de aguas con canalón, permitiéndose tanto en exterior como en interior.
		Fachadas laterales y traseras	Todos los paramentos vistos de esta naturaleza presentarán similares acabados a los de fachadas. Se permiten los paramentos vistos de mampostería tradicional. Se prohíben los revestimientos que no respondan a un acabado propio de fachada, como son: el empleo de cemento bruñido, asfalto o cualquier impermeabilizante que quede al descubierto; fibrocemento, las planchas metálicas onduladas y los azulejos. Se procurará de forma excepcional, el mantenimiento y consolidación de los materiales y aspecto de los testeros que todavía conservan el tradicional sistema constructivo de piedra.
		Carpinterías	Se dispondrán a haces interiores. Material: madera, aunque se permite la utilización de otros materiales con un acabado similar o acorde a la gama de colores de las carpinterías tradicionales. Se prohíben las carpinterías de aluminio en su color.
	Cierre de parcela	Son de aplicación las condiciones generales de la edificación en cuanto a cerramiento de solares, las condiciones de protección de la edificación del capítulo 5, del Título V y además:	
		El cierre debe ser coherente con el carácter urbano y tradicional de la edificación principal. Se cerrarán con una tapia opaca que tendrá 2,00 metros de altura total con los mismos materiales u otros acordes con la fachada de la edificación y cumpliendo también las condiciones generales del Título III y estéticas y de protección de la edificación del Título V Se prohíben elementos como celosías o balaustres prefabricados de diseño ajeno a los tradicionales de la zona.	
	Callejos y callejas entre edificaciones	Se prohíbe su tapiado en línea de fachada Se permiten excepcionalmente el cierre con elementos de forja lisa, hasta una altura de 2,0 m, previa autorización del Ayuntamiento, a fin de evitar el vertido y acumulación de residuos. Serán accesibles a efectos de mantenimiento y limpieza.	

Condiciones 7 PROTECCIÓN DE LA TIPOLOGÍA TRADICIONAL	Alcance	Todas las edificaciones en las que aún se conserven elementos originales de los tipos constructivos tradicionales.
	Obras permitidas	Obras de sustitución, además de la rehabilitación o reestructuración, siempre que la nueva edificación reutilice los elementos propios de la arquitectura tradicional: mamposterías, sillares, elementos singulares pétreos, etc., para organizar la nueva fachada.
	Retranqueos de la alineación	Están prohibidos los retranqueos del plano de la fachada, de forma que el plano deberá formalizarse de forma continua, a excepción de los así señalados en planos de ordenación.
	Fachadas	La fachada se diseñará, no necesariamente de forma semejante, pero sí con elementos, materiales y acabados que acompañen y enriquezcan la imagen del conjunto, esto es, mampostería en lajas concertadas o cantos rodados de pizarras, cuarcitas, filitas..., enfoscados en tonos blancos, ocre, grises o terrosos, o combinaciones entre ellos. Sin contravenir las condiciones generales de fachadas de esta ordenanza, en los casos de rehabilitación o reestructuración sobre construcciones en que el aparejo del muro principal sea de mampuestos o sillarejo de difícil rejuntado, se enfoscará la fachada, como recuperación de una técnica tradicional.
	Huecos	Los huecos de portadas de acceso podrán ser adintelados, recercados de piedra o con dintel de madera. Se desaconseja (salvo rehabilitación) la imitación de arcos de piedra no existentes previamente. En intervenciones de rehabilitación o reestructuración deberá mantenerse la composición, forma y tamaño de los huecos de fachada originales. Quedan prohibidas las cajas de persiana vistas al exterior.
	Galerías, balcones y balconadas	Como elementos característicos de la tradición arquitectónica, deben ser conservados o repuestos con sus mismas características, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones de edificabilidad, ocupación y alineación establecidas. Las carpinterías y barandillas originales de madera podrán ser restauradas o bien sustituidas por otras de este mismo material, a fin de mantener la imagen tradicional. Se aconsejan las galerías y balconadas corridas en planta primera, acristaladas en toda su longitud o abiertas, con barandilla de madera y un vuelo máximo de 0,60 m, sobre la alineación a vial.
	Escaleras	Las escaleras tradicionales, llamadas de "patín", cuyos materiales constructivos originales hayan sido sustituidos por otros nuevos, deberán ser recubiertas, mediante piedra tradicional o madera en tonos acordes con los de las carpinterías, para no romper la estética de la escena urbana.

Artículo 219. CT: Ordenanza Casco Tradicional

Condiciones GENERALES	Son de obligado cumplimiento las condiciones generales de la edificación determinadas en el Título III		
	Todos aquellos aspectos no regulados específicamente en esta ordenanza ni en los capítulos reseñados en el párrafo anterior, deberán atenerse a lo determinado de forma general en el Título III de esta normativa.		
	Para todos los edificios que se incluyen en el catálogo, habrán de tenerse en cuenta las condiciones que establece la ficha correspondiente del mismo y cuyas determinaciones prevalecerán sobre estas condiciones generales.		
Condiciones 1 USOS	USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
	USO PORMENORIZADO	CASCO URBANO (definido en el TÍTULO II de estas Normas)	
Condiciones 2 PARCELA	Parcela mínima	Las existentes catastrales el día de aprobación inicial de estas.	
		Parcelas nuevas no inferiores a 100 m ² . Podrá considerarse una superficie menor a 100 m ² en todas aquellas parcelas resultantes de procesos de agregación-segregación, cuando mejoren las condiciones urbanísticas y de calidad urbana con respecto a las que tienen actualmente las parcelas existentes, siempre que la suma de las parcelas agregadas sea inferior a 200 m ² .	
	Frente mínimo	A los efectos de segregaciones del parcelario actual, las parcelas resultantes deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 6 m. además de permitir la inclusión de un círculo de 6 m. de diámetro.	
Condiciones 3 EDIFICABILIDAD	Índice edificabilidad	Se regula en función del sólido capaz posible según las condiciones de fondo edificable, alturas y ocupación.	
		Para las parcelas con superficie mayor de 175 m ² no podrá superar 1,2 m ² /m ² .	
		En caso de derribo o ruina de alguna de las construcciones del parcelario existente, su superficie edificada no podrá acumularse como derecho de aprovechamiento, si con ello se superan los parámetros de ocupación o edificabilidad máximos permitidos.	
Condiciones 4 EDIFICACIÓN PRINCIPAL	Tipología	Entre medianeras y alineada a vial	
	Altura	Nº plantas	Planta Baja + I+ bajocubierta. 7 metros al punto más bajo del alero.
		Altura máxima alero	
		Altura máxima a cumbrera	9,5 metros
	Edificios catalogados	Para los edificios incluidos en catálogo habrán de tenerse en cuenta las condiciones que establece su ficha correspondiente ¹ y cuyas determinaciones prevalecerán sobre estas condiciones generales.	
	Fondo máximo edificable	16 metros, que podrá superarse si la edificación se retranquea al menos 3,5 metros de los linderos, excepto la planta baja.	
		No se regula en planta baja, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones de ocupación máxima.	
		En edificios incluidos en el catálogo de elementos protegidos se mantendrá el fondo edificable existente con carácter de máximo.	
	Patio mínimo	Según condiciones generales.	

¹. Todos los edificios, elementos o conjuntos catalogados aparecen señalados en los planos de ordenación, donde se indica además el nº de ficha correspondiente del catálogo de este documento de planeamiento.

	Ocupación	Parcelas dentro de los ámbitos de protección de Nivel 1 y 2.		100% los 100 m ² primeros. 50% los 100 m ² siguientes. 20% el resto.
		Resto de parcelas		100% los 100 m ² primeros. Resto 50%
	Retranqueo	Frente	La edificación se debe disponer alineada al vial principal manteniendo obligatoriamente las alineaciones oficiales señaladas en plano.	
			No se permiten retranqueos, entendiendo como tales los desplazamientos de la fachada de la edificación hacia el interior de la parcela, salvo los regulados expresamente en la ordenanza o dibujados en el plano de ordenación, que serán de obligado cumplimiento. En este último caso la aplicación de los parámetros que establecen el fondo edificable, deberá hacerse respecto a esta línea discontinua.	
			Excepcionalmente, se puede adoptar la posición de la edificación existente si, por sustitución, se ubica la nueva edificación sobre la antigua tradicional. No se podrá optar por esta solución cuando se sustituya una edificación que sobrepasa la alineación dibujada en planos de ordenación.	
		Posterior	Parcelas ≤ 16 metros de fondo→ la edificación se adosará obligatoriamente.	
			Parcelas > 16 metros de fondo→ la edificación se adosará obligatoriamente los primeros 16m. A partir de ahí, retranqueo de 3,5 m a partir de la planta primera	
		Laterales	La edificación se adosará obligatoriamente a ambos lados, salvo en los casos de existencia de callejas o callejos tradicionales o de parcelas con frente superior a 12 m que podrá optarse por no ocupar todo el frente con la edificación; teniendo que adosarse al menos a uno de los linderos laterales de la parcela.	
	Parcelas > 16 metros de fondo→ la edificación se adosará lateralmente de forma obligatoria los primeros 16m. A partir de ahí, retranqueos laterales de 3,5 m a partir de la planta primera			
	Condiciones 5 EDIFICACIONES AUXILIARES	Permitidas	Sí	
Altura		Contigua a edificación principal	Planta Baja 4,5 m al punto más elevado de la cubierta y altura libre interior máxima de 3,80 m. Pendiente máxima de cubierta 30°.	
		Discontinua con edificación principal	Planta Baja 3,5 m al punto más alto del alero que remata la cubierta. Pendiente máxima de cubierta 30°.	
Cubierta		Son de aplicación las condiciones generales de cubierta y las condiciones 6 estéticas de la presente ordenanza.		
Ocupación		No se regula		
Posición		Respecto a edificación principal	Adosada o aislada	
		Linderos	Adosada o aislada	
Edificabilidad		La edificabilidad consumida en las construcciones auxiliares computa en el cómputo general de la edificabilidad de la parcela, según las condiciones establecidas anteriormente.		
Condiciones 6 ESTÉTICAS		Todos aquellos aspectos no regulados específicamente en esta ordenanza ni en los capítulos reseñados en el párrafo anterior, deberán atenderse a lo determinado de forma general en el Título III de esta normativa.		
	Acabados	El rejuntado de mampostería, en su caso, se realizará con barro o material de colores y texturas similares a los característicos de los núcleos.		
	Cierre de parcela	Son de aplicación las condiciones generales de la edificación en cuanto a cerramiento de solares, las condiciones de protección de la edificación del		

		capítulo 5, del Título V y además:
		<p>El cierre debe ser coherente con el carácter urbano y tradicional de la edificación principal.</p> <p>Se cerrarán con una tapia opaca que tendrá 2,00 metros de altura total con los mismos materiales u otros acordes con la fachada de la edificación y cumpliendo también las condiciones generales del Título III y estéticas y de protección de la edificación del Título V</p> <p>Se prohíben elementos como celosías o balaustres prefabricados de diseño ajeno a los tradicionales de la zona.</p>
	Callejos y callejas entre edificaciones	<p>Se prohíbe su tapiado en línea de fachada.</p> <p>Se permiten excepcionalmente el cierre con elementos de forja lisa, hasta una altura de 2,0 m, previa autorización del Ayuntamiento, a fin de evitar el vertido y acumulación de residuos. Serán accesibles a efectos de mantenimiento y limpieza.</p>
Condiciones 7 PROTECCIÓN DE LA TIPOLOGÍA TRADICIONAL	Alcance	Todas las edificaciones en las que aún se conserven elementos originales de las tipos constructivos tradicionales.
	Condiciones particulares	Son de aplicación las condiciones definidas para la protección de la tipología tradicional de la ordenanza Casco Histórico.

Artículo 220. NR: Ordenanza Núcleo Rural

Condiciones GENERALES	Son de obligado cumplimiento las condiciones generales de la edificación determinadas en el Título III		
	Para todos los edificios que se incluyen en el catálogo, habrán de tenerse en cuenta las condiciones que establece la ficha correspondiente del mismo y cuyas determinaciones prevalecerán sobre estas condiciones generales.		
Condiciones 1 USOS	USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
	USO PORMEN.	CASCO URBANO (definido en el Título II de estas Normas)	
Condiciones 2 PARCELA	Parcela mínima	Las existentes catastrales el día de aprobación inicial de estas Normas si tradicionalmente han sido edificables.	
		Parcelas nuevas no inferiores a 140 m ² . Podrá considerarse una superficie menor a 140 m ² en todas aquellas parcelas resultantes de procesos de agregación-segregación, cuando mejoren las condiciones urbanísticas y de calidad urbana con respecto a las que tienen actualmente las parcelas existentes, siempre que la suma de las parcelas agregadas sea inferior a 280 m ² .	
	Frente mínimo	A los efectos de segregaciones del parcelario actual, las parcelas resultantes deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 10 m. además de permitir la inclusión de un círculo de 10 m. de diámetro.	
Condiciones 3 EDIFICABILIDAD	Índice edificabilidad	Se regula en función del sólido capaz posible según las condiciones de fondo edificable, alturas y ocupación.	
		Para las parcelas con superficie igual o mayor de 175 m ² : máximo 1,2 m ² / m ² .	
		En caso de derribo o ruina de alguna de las construcciones del parcelario existente, su superficie edificada no podrá acumularse como derecho de aprovechamiento, si con ello se superan los parámetros de ocupación o edificabilidad máximos permitidos.	
Condiciones 4 EDIFICACIÓN PRINCIPAL	Tipología	Entre medianeras y alineada a vial	
	Altura	Nº plantas	Planta Baja + I+ bajocubierta. 7 metros al punto más bajo del alero.
		Altura máxima alero	
		Altura máxima a cumbrera	9,5 metros.
	Fondo máximo edificable	Excepción:	Para los edificios incluidos en catálogo habrán de tenerse en cuenta las condiciones que establece su ficha correspondiente ¹ y cuyas determinaciones prevalecerán sobre estas condiciones generales.
		12 metros, que podrá superarse si la edificación se retranquea al menos 3,5 metros de los linderos, excepto la planta baja.	
		No se regula en planta baja, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones de ocupación máxima.	
	Patio mínimo	En edificios incluidos en el catálogo de elementos protegidos se mantendrá el fondo edificable existente con carácter de máximo.	
		Según condiciones generales.	
	Ocupación	Parcelas dentro de los ámbitos de protección de Nivel 1 y 2.	100% los 100 m ² primeros. 50% los 100 m ² siguientes. 20% el resto.
		Resto de parcelas	Parcelas ≤ 250 m ² : 100% los 100 m ² primeros. Resto 70% Parcelas > 250 m ² : 100% los 100 m ² primeros. Resto 50%

¹ Todos los edificios, elementos o conjuntos catalogados aparecen señalados en los planos de ordenación, donde se indica además el nº de ficha correspondiente del catálogo de este documento de planeamiento.

	Retranqueo	Frente	La edificación se debe disponer alineada al vial principal manteniendo obligatoriamente las alineaciones oficiales señaladas en plano.	
			No se permiten retranqueos, entendiendo como tales los desplazamientos de la fachada de la edificación hacia el interior de la parcela, salvo los regulados expresamente en la ordenanza o dibujados en el plano de ordenación, que serán de obligado cumplimiento. En este último caso la aplicación de los parámetros que establecen el fondo edificable, deberá hacerse respecto a esta línea discontinua.	
			Excepcionalmente, se puede adoptar la posición de la edificación existente si, por sustitución, se ubica la nueva edificación sobre la antigua tradicional. No se podrá optar por esta solución cuando se sustituya una edificación que sobrepasa la alineación dibujada en planos de ordenación.	
		Posterior	Parcelas ≤ 12 metros de fondo→ la edificación se adosará obligatoriamente.	
			Parcelas > 12 metros de fondo→ la edificación se adosará obligatoriamente los primeros 12m. A partir de ahí, retranqueo de 3,5 m a partir de la planta primera	
		Laterales	La edificación se adosará obligatoriamente a ambos lados, salvo en los casos de existencia de callejas o callejos tradicionales o de parcelas con frente superior a 12 m que podrá optarse por no ocupar todo el frente con la edificación; teniendo que adosarse al menos a uno de los linderos laterales de la parcela.	
	Parcelas > 12 metros de fondo→ la edificación se adosará lateralmente de forma obligatoria los primeros 12m. A partir de ahí, retranqueos laterales de 3,5 m a partir de la planta primera			
Condiciones 5 EDIFICACIONES AUXILIARES	Permitidas	Sí		
	Altura	Contigua a edificación principal	Planta Baja 4,5 m al punto más elevado de la cubierta y altura libre interior máxima de 3,80 m. Pendiente máxima de cubierta 30°.	
		Discontinua con edificación principal	Planta Baja 3,5 m al punto más alto del alero que remata la cubierta. Pendiente máxima de cubierta 30°.	
	Cubierta	Son de aplicación las condiciones generales de cubierta y las condiciones 6 estéticas de la presente ordenanza.		
	Ocupación	No se regula		
	Posición	Respecto a edific. principal	Adosada o aislada	
		Linderos	Adosada o aislada	
	Edificabilidad	La edificabilidad consumida en las construcciones auxiliares computa en el cómputo general de la edificabilidad de la parcela, según las condiciones establecidas anteriormente.		
Condiciones 6 ESTÉTICAS	Se aplicarán las condiciones de edificación generales de esta normativa.			

Artículo 221. EXT: Ordenanza Extensión. (Aislada- Pareada)

Condiciones GENERALES	Son de obligado cumplimiento las condiciones generales de la edificación determinadas en el Título III		
	Todos aquellos aspectos no regulados específicamente en esta ordenanza ni en los capítulos reseñados en el párrafo anterior, deberán atenerse a lo determinado de forma general en el Título III de esta normativa.		
Condiciones 1 USOS	USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
	USO PORMENORIZADO	ENSANCHE (definido en el Título II de estas Normas)	
Condiciones 2 PARCELA	Parcela mínima	Las existentes catastrales el día de aprobación inicial de estas Normas	
		Parcelas nuevas no inferiores a 400m ² .	
	Frente mínimo	A los efectos de segregaciones del parcelario actual, las parcelas resultantes deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 15 m. (13 m. para la tipología pareada) además de permitir la inclusión de un círculo de 10 m. de diámetro.	
Condiciones 3 EDIFICABILIDAD	Índice edificabilidad	0,60m ² /m ² sobre la superficie bruta de la parcela	
Condiciones 4 EDIFICACIÓN PRINCIPAL	Tipología	Aislada, Pareada	
	Altura	Nº plantas	Planta Baja + 1+ bajocubierta.
		Altura máxima alero	7 metros al punto más bajo del alero.
	Ocupación	Altura máxima a cumbrera	10 metros
		50% sobre la superficie bruta de parcela	
	Retranqueo	Frente	Como mínimo 5,0 metros
		Posterior	Como mínimo 3,0 metros
		Laterales	Mínimo 3,0 metros
			Se permite adosar la edificación a uno de los linderos laterales cumpliendo: - Que la parcela esté enclavada en una zona en la que la construcción colindante sea ya medianera. Solo podrá adosarse a aquel lindero en que se sitúe la edificación construida en la medianería. - Que se trate de edificaciones pareadas en un proyecto unitario de 2 o más viviendas unifamiliares y cuya construcción sea simultánea. En este caso deberá mantenerse una distancia mínima de 5,0 m al lindero sobre el que no se adosa la edificación.
Condiciones 5 EDIFICACIONES AUXILIARES	Permitidas	Sí	
	Altura	Contigua a edificación principal	No se permite
		Discontinua con edificación principal	Planta Baja 3,0 m al punto más alto de cornisa. Pendiente máxima de cubierta 30°.
	Cubierta	Son de aplicación las condiciones generales de cubierta y las condiciones 6 estéticas de la presente ordenanza.	

	Ocupación	No se regula	
	Posición	Respecto a edificación principal	aislada
		Linderos	aislada
	Edificabilidad	La edificabilidad consumida en las construcciones auxiliares computa en el cómputo general de la edificabilidad de la parcela, según las condiciones establecidas anteriormente.	
Condiciones 6 ESTÉTICAS	Todos aquellos aspectos no regulados específicamente en esta ordenanza ni en los capítulos reseñados en el párrafo anterior, deberán atenerse a lo determinado de forma general en el Título III de esta normativa.		
	Acabados	Se atenderá a las condiciones generales de acabados en Suelo Urbano Consolidado establecidas en estas Normas.	
	Cierre de parcela	<p>Son de aplicación las condiciones generales de la edificación en cuanto a cerramiento de solares y, además:</p> <p>Cumplirán las condiciones estéticas sobre acabados descritas en esta ordenanza.</p> <p>Serán opacos hasta una altura de 1,0 m, con los mismos materiales u otros acordes con la fachada de edificación</p> <p>Se podrán colocar cierres de forja o metálicos o enrejados en el caso en que vaya a servir de apoyo o guía a un cierre vegetal, hasta una altura total de 2,0 m sobre la rasante.</p> <p>Los cierres de parcela deberán, de forma obligatoria, mantener las alineaciones señaladas en el plano. No se permiten retranqueos, entendidos por tales los desplazamientos del cierre de parcela hacia el interior de la misma.</p>	

Artículo 222. MX: Mixto

Condiciones GENERALES	Son de obligado cumplimiento las condiciones generales de la edificación determinadas en el Título III		
	Todos aquellos aspectos no regulados específicamente en esta ordenanza ni en los capítulos reseñados en el párrafo anterior, deberán atenerse a lo determinado de forma general en el Título III de esta normativa.		
Condiciones 1 USOS	USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
	USO PORMENORIZADO	MIXTO (definido en el Título II de estas Normas)	
Condiciones 2 PARCELA	Parcela mínima	Las existentes catastrales el día de aprobación inicial de estas Normas	
		Parcelas nuevas no inferiores a 400m ² , con uso exclusivo residencial o industrial	
	Frente mínimo	A los efectos de segregaciones del parcelario actual, las parcelas resultantes deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 15 m. además de permitir la inclusión de un círculo de 10 m. de diámetro.	
Condiciones 3 EDIFICABILIDAD	Índice edificabilidad	0,60m ² /m ² sobre la superficie bruta de la parcela	
Condiciones 4 EDIFICACIÓN PRINCIPAL	Tipología	Aislada, Pareada	
	Altura	Nº plantas Altura máxima alero RESIDENCIAL	Planta Baja + I+ bajocubierta. 6,5 metros al punto más bajo del alero.
		Altura máxima a cumbre RESIDENCIAL	10 metros
		Nº plantas Altura máxima alero INDUSTRIAL	Planta Baja + I. 7 metros a cara inferior de cercha.
		Altura máxima a cumbre INDUSTRIAL	12,5 metros.
	Fondo máximo edificable	RESIDENCIAL	16 metros, que podrá superarse si la edificación se retranquea al menos 3,5 metros de los linderos., excepto la planta baja.
			No se regula en planta baja, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones de ocupación máxima. A los efectos de este artículo no se admite en planta baja una altura libre interior mayor de 3,50 m si se ocupa un fondo mayor de 16 m.
		INDUSTRIAL	No se regula
	Patio mínimo	Según condiciones generales.	
	Ocupación	RESIDENCIAL	50% sobre la superficie bruta de parcela
		INDUSTRIAL	60% sobre la superficie bruta de parcela
	Retranqueo	En los casos en los que se señala otro retranqueo mínimo en los planos de ordenación de suelo urbano (línea discontinua), deberá cumplirse el mayor de los dos.	
		Frente	Como mínimo 5,0 metros en uso residencial Como mínimo 6,0 metros en uso industrial

		Posterior	Como mínimo 3,0 metros
		Laterales	Mínimo 3,0 metros
			Se permite adosar la edificación a uno de los linderos laterales cumpliendo: <ul style="list-style-type: none">• Que la parcela esté enclavada en una zona en la que la construcción colindante sea ya medianera. Solo podrá adosarse a aquel lindero en que se sitúe la edificación construida en la medianería.• Que se trate de edificaciones pareadas en un proyecto unitario de 2 o más viviendas unifamiliares y cuya construcción sea simultánea. En este caso deberá mantenerse una distancia mínima de 5,0 m al lindero sobre el que no se adosa la edificación.
Condiciones 5 EDIFICACIONES AUXILIARES	Permitidas	Sí	
	Altura	Contigua a edificación principal	No se permite
		Discontinua con edificación principal	RESIDENCIAL: Planta Baja. 3,0 m al punto más alto de cornisa. Pendiente máxima de cubierta 30°. INDUSTRIAL: Planta Baja. 3,5 m al punto más alto de cornisa. Pendiente máxima de cubierta 30°.
	Cubierta	Son de aplicación las condiciones generales de cubierta y las condiciones 6 estéticas de la presente ordenanza.	
	Ocupación	No se regula	
	Posición	Respecto a edificación principal	aislada
		Linderos	aislada
	Edificabilidad	La edificabilidad consumida en las construcciones auxiliares computa en el cómputo general de la edificabilidad de la parcela, según las condiciones establecidas anteriormente.	
Condiciones 6 ESTÉTICAS	Todos aquellos aspectos no regulados específicamente en esta ordenanza ni en los capítulos reseñados en el párrafo anterior, deberán atenderse a lo determinado de forma general en el Título III de esta normativa.		
	Acabados	Se atenderá a las condiciones generales de acabados en Suelo Urbano Consolidado establecidas en estas Normas.	
	Cierre de parcela	Son de aplicación las condiciones generales de la edificación en cuanto a cerramiento de solares y, además: Cumplirán las condiciones estéticas sobre acabados descritas en esta ordenanza. Serán opacos hasta una altura de 1,0 m, con los mismos materiales u otros acordes con la fachada de edificación Se podrán colocar cierres de forja o metálicos o enrejados en el caso en que vaya a servir de apoyo o guía a un cierre vegetal, hasta una altura total de 2,0 m sobre la rasante. Los cierres de parcela deberán, de forma obligatoria, mantener las alineaciones señaladas en el plano. No se permiten retranqueos, entendidos por tales los desplazamientos del cierre de parcela hacia el interior de la misma.	
	ADECUACIÓN AL PAISAJE URBANO	Las construcciones de carácter industrial deben adecuarse al paisaje urbano en el que se vayan a instalar. Obligación de considerar el paisaje urbano en que se emplacen estas instalaciones, con incorporación al expediente de los estudios de vistas, incluso fotográficos, e impacto general.	

		<p>Se preverá la plantación de especies vegetales características del entorno en el perímetro de la parcela, para minimizar el impacto visual, principalmente en aquellas zonas en las que éste sea mayor. En los proyectos se recogerá la plantación en la parcela, el número y especies de los ejemplares, que nunca será inferior a un árbol y tres arbustos por cada 50 m² de superficie de parcela.</p>
--	--	---

Artículo 223. EQUIP-Pu: Ordenanza Equipamiento

Condiciones GENERALES	Son de obligado cumplimiento las condiciones generales de la edificación determinadas en el Título III	
	Dentro del ámbito de Protección del Camino de Santiago, ambos señalados en los planos de ordenación, son de obligado cumplimiento las determinaciones establecidas en el TÍTULO V.Capítulo 4 <i>Protección paisajística y de la escena urbana en el conjunto histórico</i> y en el TÍTULO V.Capítulo 5 <i>Condiciones de protección de la edificación</i> , de esta normativa; que prevalecerán sobre las establecidas en este apartado.	
	Todos aquellos aspectos no regulados específicamente en esta ordenanza ni en los capítulos reseñados en el párrafo anterior, deberán atenerse a lo determinado de forma general en el Título III de esta normativa.	
	Para todos los edificios que se incluyen en el catálogo, habrán de tenerse en cuenta las condiciones que establece la ficha correspondiente del mismo y cuyas determinaciones prevalecerán sobre estas condiciones generales.	
Condiciones 1 USOS	USO GLOBAL	EQUIPAMIENTO (ASISTENCIAL, CULTURAL, DEPORTIVO, EDUCATIVO, ASISTENCIAL, RELIGIOSO, SANITARIO)
	USO PORMEN.	EQUIPAMIENTO Y DEPORTIVO (definido en el Título II de estas Normas)
Condiciones 2 PARCELA	Parcela mí.	Las existentes catastrales el día de aprobación inicial de estas Normas
	Frente mín.	El existente
Condiciones 3 EDIFICABILIDAD	Índice edificabilidad	Con carácter general, si el edificio no está catalogado con nivel integral o estructural, tendrá la misma edificabilidad que la del resto de las parcelas de la manzana en la que se encuentre o, en caso de ser una edificación aislada, similar a la de las manzanas de su entorno. En los equipamientos existentes, se reconoce la edificabilidad actual, que puede aumentarse hasta completar el índice anteriormente señalado.
Condiciones 4 EDIFICACIÓN	Tipología	Con carácter general, Libre
		Para los equipamientos incluidos en manzanas de tipología CH o CT deberán desarrollar la tipología correspondiente.
	Condiciones de ocupación y volumen	En los equipamientos que conforman una manzana única, no se regulan. Según las condiciones propias del uso de destino
		En el resto de casos las condiciones de ocupación y volumen serán las mismas que las de las del resto de las parcelas de la manzana en la que se encuentre. Las condiciones de edificación para los equipamientos colectivos ya ejecutados conforme al planeamiento de desarrollo anterior son las definidas en los correspondientes proyectos. En caso de derribo o ruina su superficie edificada no podrá acumularse como derecho de aprovechamiento, si con ello se superan los parámetros de ocupación o edificabilidad máximos permitidos en la presente Normativa. En el citado caso de derribo o ruina la nueva edificación se registrará por las condiciones que se derivan de la ordenanza de edificación correspondiente a la zona en que se ubica.
Condiciones 5 ESTÉTICAS	Con carácter general cumplirán las condiciones estéticas de la ordenanza de la manzana en la que se ubiquen.	
	En las parcelas afectadas por el ámbito de Protección del Camino de Santiago, son de obligado cumplimiento las determinaciones establecidas en el TÍTULO V.Capítulo 4 <i>Protección paisajística y de la escena urbana en el conjunto histórico</i> y en el TÍTULO V.Capítulo 5 <i>Condiciones de protección de la edificación</i> de esta normativa, que prevalecerán sobre las establecidas en este apartado.	

Artículo 224. EL-Pb: Ordenanza Espacios Libres Públicos: Parques y Jardines

Condiciones GENERALES	Son de obligado cumplimiento las determinaciones establecidas en el Título IV de estas normas, que sean de aplicación	
Condiciones 1 USOS	USO GLOBAL	ZONAS VERDES
	USO PORMENORIZADO	ESPACIO LIBRE PÚBLICO parques y jardines (definido en el Título II de estas Normas)
Condiciones 2 PARCELA	Parcela mínima	No se define
	Frente mínimo	No se define
Condiciones 3 EDIFICABILIDAD	Índice edificabilidad	Para las posibles edificaciones con usos acordes a estos espacios: $0,05\text{m}^2/\text{m}^2$
Condiciones 4 EDIFICACIÓN	Tipología	Con carácter general, Libre, con adaptación a las singularidades de cada uso permitido
	Altura	No se regulan. Según las condiciones propias del uso de destino
		3,0 m, excepto para templete o similares que deberán adaptarse a las necesidades del espectáculo para el que se instalen.
Condiciones 5 ESTÉTICAS	Condiciones de ocupación y volumen	No se regulan
	Edificaciones	Para las posibles edificaciones, serán de obligado cumplimiento las condiciones estéticas más restrictivas entre las ordenanzas existentes en las manzanas limítrofes al espacio.
	Ajardinamiento	Se potenciará la vegetación natural, repoblando en su caso con especies autóctonas.

Artículo 225. EL-Pv: Espacios libres privados

Condiciones GENERALES	Son de obligado cumplimiento las determinaciones establecidas en el Título IV de estas normas, que sean de aplicación		
Condiciones 1 USOS	USO GLOBAL	ZONAS VERDES	
	USO PORMENO-RIZADO	ESPACIO LIBRE PRIVADO (definido en el Título II de estas Normas)	
Condiciones 2 PARCELA	Parcela mínima	No se define	
	Frente mínimo	No se define	
Condiciones 3 EDIFICABILIDAD	Índice edificabilidad	Para las posibles edificaciones con usos acordes a estos espacios: 0,10m ² /m ²	
Condiciones 4 EDIFICACIÓN	Tipología	Aislada o adosada	
	Altura	Contigua a edificación principal existente en su parcela	Planta Baja 4,5 m al punto más elevado de la cubierta y altura libre interior máxima de 3,80 m. Pendiente máxima de cubierta 30°.
		Discontinua con edificación principal existente en su parcela o para el caso de no existir otra ordenanza de edificación coexistiendo en la misma parcela	Planta Baja 3,5 m al punto más alto del alero que remata la cubierta. Pendiente máxima de cubierta 30°.
	Condiciones de ocupación y volumen	No se regulan	
	Condiciones 5 ESTÉTICAS	Edificaciones	Para las posibles edificaciones, serán de obligado cumplimiento las condiciones estéticas de la ordenanza existente en las manzana en que se ubica
Ajardinamiento		Se potenciará la vegetación natural, repoblando en su caso con especies autóctonas.	

Artículo 226. V y C: Ordenanza Viario y Comunicación

Condiciones GENERALES	Las condiciones específicas de urbanización para cada uno de los tipos de vías públicas definidas en los planos cumplirán las condiciones establecidas en el TÍTULO IV. Capítulo 1. Sección 1ª <i>Sobre las Vías públicas y su urbanización.</i>	
Condiciones 1 USOS	USO GLOBAL	VIARIO Y COMUNICACIÓN
	USO PORMENO- RIZADO	VIARIO Y COMUNICACIÓN (definido en el Título II de estas Normas)
Condiciones 3 EDIFICABILIDAD	Índice edificabilidad	Los terrenos de viario y comunicación carecen de edificabilidad propiamente dicha, que se limitará a la necesaria para materializar los usos básicos permitidos.

TÍTULO VII. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Capítulo 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Sección 1ª. Definición e introducción a su gestión

Artículo 227. Delimitación y sectores.

De acuerdo a las determinaciones de la legislación urbanística autonómica vigente y de acuerdo a lo expuesto en el apartado de Memoria Vinculante, estas Normas establecen un área clasificada como suelo urbano no consolidado en el núcleo de Santa Colomba de Somoza. Esta área queda definida por la delimitación del sector dentro de suelo urbano en los planos de ordenación.

Artículo 228. Actuaciones sobre los sectores.

1. Para la transformación del uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, como desarrollo de estas Normas Urbanísticas se ha delimitado un único sector.
2. La ficha adjunta de este sector establece todas las condiciones de uso, edificación y gestión, generales y particulares para su desarrollo y gestión.

Artículo 229. Planeamiento de desarrollo.

1. Dadas las características de la ordenación, que se resuelve de forma indicativa salvo para los viales señalados como viario vinculante, este sector precisa para su desarrollo, la redacción de un Estudio de Detalle que defina la ordenación, usos y condiciones de edificabilidad de forma pormenorizada.
2. Esta figura, en los términos previstos por la Ley, podrá modificar o completar la ordenación indicada, prevista por estas Normas Urbanísticas. Deberán tenerse en cuenta para ello el Artículo 45 o 46 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 230. Derecho al uso provisional.

1. En suelo urbano no consolidado, hasta que se aprueben las determinaciones completas sobre reparcelación, podrá autorizarse, mediante el procedimiento aplicable a los usos excepcionales en suelo rústico del artículo 307 del Reglamento de Urbanismo, los siguientes usos:
 - a) En suelo urbano no consolidado, los usos que no resulten incompatibles con la ordenación general del sector.

2. Los usos excepcionales citados en el artículo 57 del Reglamento de Urbanismo, sólo podrán autorizarse con carácter provisional, aplicándose las reglas previstas en la legislación del Estado en cuanto al arrendamiento y al derecho de superficie de los terrenos y de las construcciones provisionales que se levanten en ellos y, además las siguientes:
 - a) La eficacia de la autorización, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por los solicitantes, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad.
 - b) Si los usos autorizados resultan incompatibles con la ordenación detallada, habrán de cesar, con demolición de las obras vinculadas a los mismos y sin derecho a indemnización, disponiendo de plazo hasta la aprobación de las determinaciones completas sobre reparcelación.

Artículo 231. Gestión.

1. La gestión de estas zonas comenzará con la presentación y aprobación del Estudio de Detalle y, a continuación, del Proyecto de Actuación,¹ conforme a lo establecido en el Artículo 75 y siguientes de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. El ámbito de este Proyecto de Actuación estará definido por la Actuación Integrada correspondiente y será coincidente con una o varias de las Unidades de Actuación que se hayan delimitado en el sector, o bien será coincidente con el sector completo.
2. El sistema de actuación deberá definirlo el Proyecto de Actuación. En cualquier caso cumplirán las condiciones que para estos sistemas establece la Ley de Urbanismo de Castilla y León en los artículos 74 y siguientes.

¹ El Proyecto de Actuación puede contener el Proyecto de Reparcelación y Urbanización. Una vez aprobado el Proyecto de Actuación, el Promotor se convierte en urbanizador.

Sección 2ª. Condiciones generales

Artículo 232. Parámetros generales:

Se determinan los siguientes parámetros generales, que se desarrollan en los artículos posteriores:

- Condiciones de uso
- Condiciones de edificación.
- Condiciones de las dotaciones urbanísticas públicas.
- Condiciones de ordenación: Se dibujan en plano. Se define para cada caso su carácter indicativo o vinculante.
- Condiciones de urbanización: De forma general se remiten a las definidas en estas Normas.

Artículo 233. Condiciones generales de uso.

1. Se establecen condiciones para los usos, desagregados en usos predominantes, compatibles y prohibidos, de entre los usos básicos ya definidos en esta Normativa. Para el sector delimitado se establece como uso predominante el uso dotacional. Se entenderá compatible cualquier uso no designado expresamente como prohibido.
2. No se establece ni la calificación detallada para cada parcela resultante, ni la delimitación de Unidades de Actuación, dado el carácter no definitivo de la ordenación propuesta.
3. El régimen de los usos será aquél establecido en las condiciones específicas del Estudio de Detalle; no obstante, salvo justificación de su imposibilidad, se aplicará el régimen establecido para el suelo urbano de estas Normas en ordenanzas similares.

Artículo 234. Condiciones generales de la edificación.

1. Deberá ser el Estudio de Detalle el que determine estos parámetros. No se establece ordenación detallada por tanto las condiciones pormenorizadas de edificación serán las establecidas en las condiciones específicas del ED; no obstante, salvo justificación de su imposibilidad, se aplicará el régimen establecido para el suelo urbano de estas Normas en ordenanzas similares.
2. Para ello el Estudio de Detalle deberá optar por una de las ordenanzas definidas para suelo urbano consolidado. Conforme a la ordenanza adoptada y dentro de las posibilidades que ésta ofrezca, resolverá la asignación de los usos y tipologías de las parcelas resultantes, de forma que puedan materializar la totalidad de su aprovechamiento máximo permitido.

Artículo 235. Condiciones generales de las dotaciones urbanísticas:

Vías públicas: Se grafían las vías que se consideran estructurantes por tanto se les ha dado un carácter vinculante.

Espacios libres: Se prevé la localización orientativa de áreas destinadas a espacio libre público. En cualquier caso, las superficies indicadas para espacios libres públicos se consideran mínimas, sin perjuicio del cumplimiento de los artículos 45 y 46 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León en cuanto a sus reservas mínimas y teniendo en cuenta las condiciones particulares establecidas para el sector en el ED.

Artículo 236. Condiciones generales de ordenación.

El Estudio de Detalle deberá contener las determinaciones previstas en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y además atender a los siguientes criterios:

1. Tener en cuenta de forma primordial los condicionantes del medio físico, respetar en lo que sea posible los cursos de agua y la vegetación arbórea significativa e integrarlos en la nueva estructura urbana del sector.
2. El diseño del viario obedecerá a los siguientes requisitos:
 - A las condiciones generales de urbanización establecidas en esta Normativa.
 - Accesibilidad y movilidad no discriminatoria. Establecimiento de redes peatonales continuas, seguras, densas y adecuadas. En cualquier calle con segregación de tráfico (que no sea de plataforma única) se dispondrá, al menos, de una acera con ancho no inferior a 1,8 m.
 - Continuidad del viario proyectado con el existente y previsto en el entorno, según se señala en los planos de ordenación.
 - Permeabilidad. Mantener en lo posible el diseño de viario que se dibuja como indicativo.
 - Diversificación y legibilidad de las calles según el tipo de tráfico.
 - Se preverá, en el diseño de las calles, la correcta integración de los distintos tipos de contenedores de residuos (de acuerdo con el sistema de separación y reciclado que en ese momento disponga el Ayuntamiento).
3. Se adjuntará un plano con indicación de las conexiones de los diferentes servicios considerados en la legislación vigente, a los generales municipales. No se establece, con carácter general, la obligatoriedad de proyectar colectores separativos.
4. El Ayuntamiento, en el momento de la tramitación del correspondiente Proyecto deberá indicar las ampliaciones y conexiones a las redes generales, que deberán tenerse en cuenta cuando se desarrolle cada uno de los sectores. El Proyecto de Urbanización deberá desarrollar la red completa y dimensionarla, garantizando el servicio para toda la posible capacidad de usos a ejecutar finalmente.

Artículo 237. Medidas cautelares para los suelos atravesados por tendidos eléctricos:

Los sectores afectados por el tendido de líneas de energía eléctrica, deberán cumplir la legislación sectorial existente en materia eléctrica y, en particular, los artículos 158 y 162.3 del Real decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, y la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del sector eléctrico.

NUM Santa Colomba de Somoza			Clasificación de suelo		SU-NC 1
			SU - NC	Suelo Urbano No Consolidado	
nº sector	ordenación detallada	discontinuo	Localización	Nombre de sector:	Tras Residencia
SU-NC 1	NO	NO	Santa Colomba de Somoza		

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

SUPERFICIES

Superficie del sector	S1	12.735,51 m²	S2	12.735,51 m²
	Total según delimitación en planos		S	12.735,51 m²
Sistemas locales existentes	385,00 m²		Caminos existentes	
Sistemas generales existentes	0,00 m²			
Sistemas generales asignados interiores	0,00 m²			
Sistemas generales asignados exteriores	0,00 m²			

USOS

Uso predominante	Dotacional (según definición artículo 60 de la normativa)
Usos compatibles	Todos los usos no mencionados como predominantes o prohibidos.
Usos prohibidos	Industrial, ganadero.

DENSIDADES

Densidad máxima de edificación	Índice:	0,50 m²/m²	Máximo legal (índice):	0,5 m²/m²
	Superficie total edificable:	6.367,76 m²	Máximo legal (cuantificación):	6.367,76 m²
Densidad de población	Máx: 10 viv/ha; 12 viviendas		Mínimo legal:	No se establece por ser de uso dotacional
			Máximo legal:	No se establece por ser de uso dotacional

ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA

Índice de variedad de uso	No establece	Mínimo legal:	No establece
Índice de variedad tipológica	No establece	Mínimo legal:	No establece
Índice de integración social (Viv. Prot.)	80% de la edificabilidad residencial	Mínimo legal:	30%

PLAZOS

Para establecer la ordenación detallada	8 años desde la entrada en vigor de estas Normas Urbanísticas.
---	--

NOTAS

S1= Superficie del sector excluyendo los Sistemas generales a obtener.
S2= Superficie del sector excluyendo los Sistemas generales existentes y a obtener.

OTROS

LOCALIZACIÓN

Se sitúa tras la Residencia, entre el suelo urbano y el área del Plan Especial Valdesinera en suelo rústico.

AFECCIONES

No tiene afecciones sectoriales.

MEDIDAS CAUTELARES

Medidas cautelares, infraestructuras de abastecimiento energético: Los sectores afectados por tendidos eléctricos, gasoductos y oleoductos cumplirán la legislación sectorial existente en materia de sector eléctrico (Ley 24/2013, del sector eléctrico. El cálculo de la proyección sobre el terreno de los conductores, se realizará de acuerdo con el Reglamento aplicable en el momento de su puesta en servicio) y de gasoductos y oleoductos (Ley 34/1998, del Sector de Hidrocarburos modificada por la Ley 8/2015, art.107)

Medidas cautelares para la protección del Patrimonio Arqueológico: La realización de las obras y movimientos del terreno necesarios para la ejecución del Proyecto de Urbanización, requieren la realización de seguimientos arqueológicos en el caso de que se presenten descubrimientos incluidos en la categoría de hallazgo casual de elementos de interés arqueológico, tal y como se contempla en la legislación sectorial aplicable, se procederá a detener de inmediato los trabajos, comunicando el descubrimiento al Servicio Territorial de Cultura correspondiente.

CONDICIONES DE ORDENACION GENERAL POTESTATIVAS

La ordenación detallada deberá resolver el sistema viario necesario para la accesibilidad desde la calle Antonio Pérez Crespo y la conexión con la calle Calderón, tal como indica gráficamente el plano de ordenación. El carácter de estos viarios, peatonal o no, también se indica gráficamente y tiene carácter vinculante, aunque el diseño de su trazado detallado se establecerá en el ED.

Se prevé la localización orientativa de áreas destinadas a espacio libre público. En cualquier caso, las superficies indicadas para espacios libres públicos se consideran mínimas, sin perjuicio del cumplimiento de los artículos 45 y 46 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León en cuanto a sus reservas mínimas y teniendo en cuenta las condiciones particulares establecidas para el sector en el ED.

El proyecto de urbanización deberá prever la instalación de contenedores para la recogida de residuos sólidos urbanos, para papel y para vidrio; salvo que el ayuntamiento exima de esta obligación por cercanía a contenedores ya instalados.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- Plano de ordenación general de estas Normas.

<p>NUM Santa Colomba se Somoza</p>
<p>Localización sector: Santa Colomba de Somoza</p>

<p>NUM Santa Colomba se Somoza</p>
<p>Localización sector: Santa Colomba de Somoza</p>

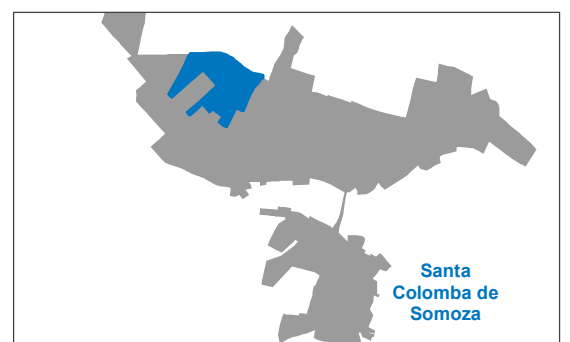
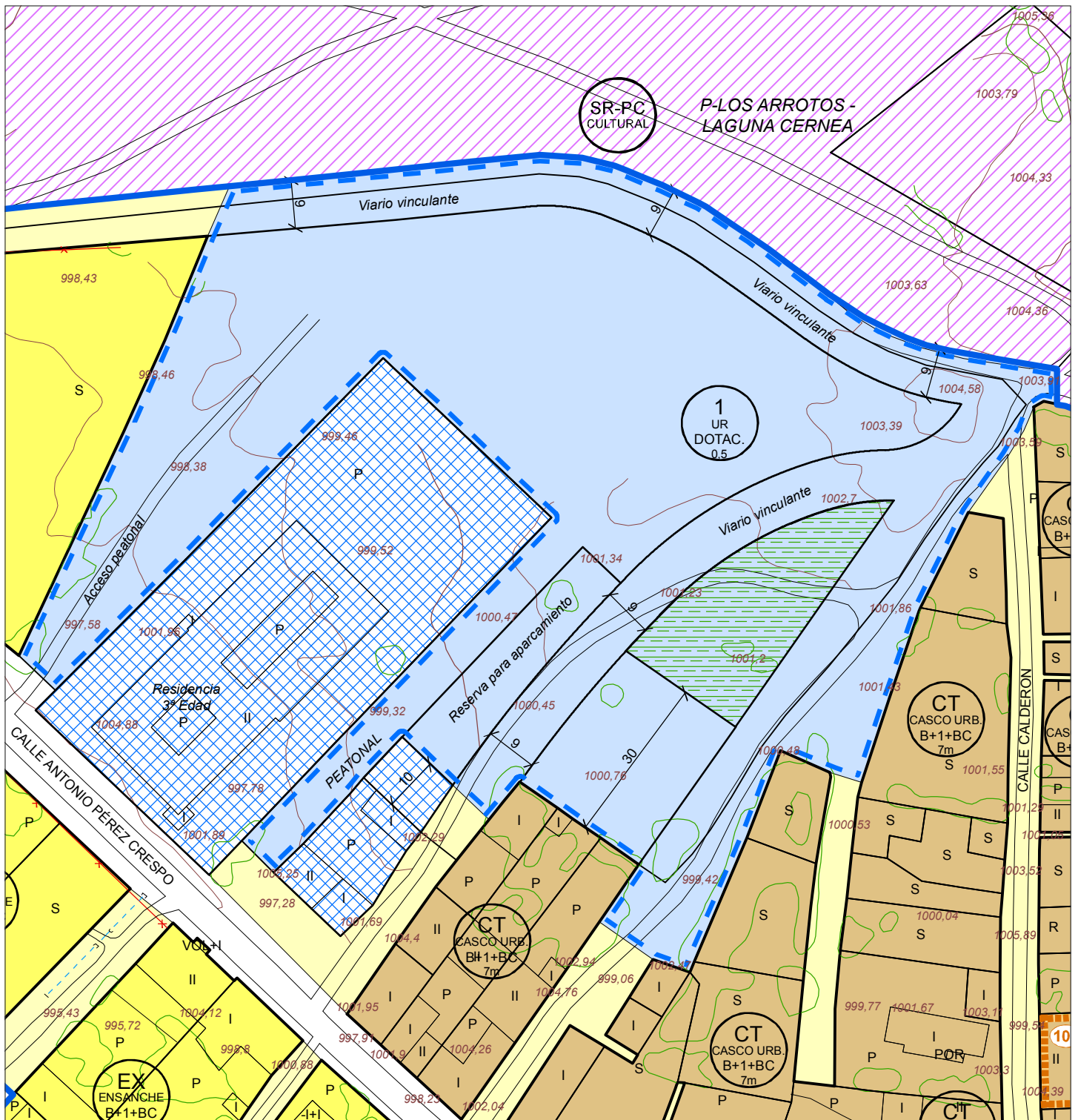
Clasificación del suelo: Suelo urbano no consolidado

Número de sector: UR - 1

Clasificación del suelo: Suelo urbano no consolidado

Número de sector: UR - 1

UR-1



TÍTULO VIII. DETERMINACIONES PARA EL SUELO RÚSTICO

Capítulo 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 238. Concepto y destino.

1. Tienen la condición de suelo rústico aquellos terrenos del término municipal que deben ser preservados del proceso urbanizador por:
 - a) Estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización.
 - b) Presentar manifiestos valores naturales, paisajísticos, culturales o productivos,.
 - c) Estar amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización.
 - d) Constituir terrenos inadecuados para su urbanización.
2. Así como aquellos no clasificados por el documento de planeamiento como suelo urbano.

Artículo 239. Régimen de derechos y deberes en suelo rústico.

1. Los derechos ordinarios en suelo rústico facultan a los propietarios de los terrenos a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos.
2. Los derechos excepcionales en suelo rústico atienden a los usos, sus edificaciones o instalaciones asociadas, relacionados a continuación, cuya implantación respetará las condiciones establecidas para cada categoría de suelo y la naturaleza rústica de los terrenos:
 - a) Usos agrarios vinculados a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
 - b) Actividades extractivas.
 - c) Obras públicas e infraestructuras:
 - El transporte viario y aéreo.
 - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
 - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
 - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - La recogida y tratamiento de residuos.
 - Las telecomunicaciones.
 - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

- d) Vivienda unifamiliar cuando resulte necesaria para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo.
- e) Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación.
- f) Usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier tipo de 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.
 - 3º. Por estar vinculados a la producción agropecuaria.

Artículo 240. Procedimiento de autorización de usos excepcionales.

- 1. La autorización de uso excepcional se tramita dentro del procedimiento para el otorgamiento de licencia urbanística regulado en el artículo 99 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León o, en caso de declaración responsable, del artículo 105quáter de la misma Ley; con las particularidades que establecen específicamente los artículos 306 a 308 del RUCyL.
- 2. Cuando la edificación o cualquier otra obra se realice sobre las parcelas situadas en zona de policía de cauce público, requerirá la previa autorización administrativa del organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Duero o Confederación Hidrográfica del Miño-Sil, según corresponda).

Sección 1ª. Condiciones de implantación

Artículo 241. Segregaciones.

- 1. En coherencia con la Ley 19/1995, de 4 de julio de Modernización de las Explotaciones agrarias, se permite la división o segregación sin respetar la Unidad Mínima de Cultivo (UMC), con finalidad constructiva en el caso de que la porción segregada se destine de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario, siempre que se haya obtenido la licencia prevista en las Normas Urbanísticas y en plazo de un año se acredite la finalización de la edificación o construcción. Este supuesto queda subordinado al cumplimiento previo del régimen de edificación previsto en esta normativa reguladora. En ningún caso podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevo núcleo de población
- 2. Las fincas segregadas deberán tener acceso directo e inmediato (o servidumbre de paso legalmente constituida) a la red de caminos públicos. En el ámbito del término municipal incluido en la concentración parcelaria esta red pública está definida en los planos resultantes de concentración parcelaria. (Ver Anexo III "Planos de Concentración Parcelaria de estas NUM)

Artículo 242. Parcelaciones.

1. Se considera parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente. Por la propia naturaleza del suelo rústico quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas.
2. A los efectos de estas Normas se entiende que, cualquier división o segregación de terrenos en suelo rústico, de la que resulten parcelas inferiores a la UMC (40.000 m² en secano y 10.000 m² en regadío) con la finalidad de levantar en ellas cualquier género de edificación o construcción no autorizada mediante la correspondiente licencia urbanística, puede dar lugar a la formación de núcleo de población.

Artículo 243. Tipos de intervenciones

En la implantación de usos sobre el suelo rústico y a los efectos de esta normativa reguladora, se distingue entre edificaciones, construcciones e instalaciones.

1. Las edificaciones tienen un carácter permanente, público o privado y requieren proyecto según lo establecido en la Ley 38/99, de 5 de noviembre de ordenación de la edificación.
2. Las construcciones son edificaciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, no albergan usos residenciales ni públicos, ni de forma eventual ni permanente y se desarrollan en una sola planta (casetas de aperos, cobertizos, refugios...)
3. Las instalaciones son obras destinadas a procurar todo lo necesario para el óptimo desarrollo del uso o actividad que se implanta, tales como: vallados y cierres, torretas, túneles de cribado, depósitos, rotores, chimeneas... cuyo diseño y características se fijan en el correspondiente proyecto técnico que desarrolla la implantación de la actividad.

Artículo 244. Consideración de interés público

Podrá considerarse como de interés público la instalación excepcional de usos sobre el suelo rústico:

- a) Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público
- b) 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.
- c) Por estar vinculados a la producción agropecuaria

Sección 2ª. Condiciones de integración paisajística

Artículo 245. Cierres y vallados

1. En el suelo rústico se prohíbe el vallado o cierre de la parcela a base de materiales de fábrica (bloques prefabricados, ladrillo...).

2. Los cierres serán transparentes o vegetales (altura máxima de zócalo 0,40 m), o bien empleando los cerramientos tradicionales de la comarca, tales como pequeños muretes a base de mampostería en seco.
3. En los ámbitos señalados en los planos de ordenación de suelo rústico (Serie P.O.1) como zona excluida de concentración parcelaria, se mantendrán los cierres de mampostería en seco existentes por considerarse un elemento característico del paisaje.
4. Quedan expresamente prohibidos los cierres de parcela realizados con materiales de desecho.
5. En todo caso los cierres y vallados de terrenos se construirán de forma tal que, en la totalidad de su perímetro, no impidan la circulación de la fauna silvestre no cinegética y eviten los riesgos de endogamia.
6. Las características específicas de la valla metálica se justificarán en función de las condiciones necesarias para el óptimo funcionamiento del uso pretendido.

Artículo 246. *Preservación de la vegetación existente*

1. Las edificaciones e instalaciones sobre suelo rústico respetarán, la preexistencia de ejemplares arbóreos de más de 3 m. de altura, ubicándose sobre el área clareada ya existente en el momento de solicitar la preceptiva licencia urbanística o presentar la declaración responsable, en su caso.
2. Cuando exista, se preservará la vegetación existente en los linderos de la parcela o parcelas objeto de la actuación.
3. Obligación de arbolar. Cualquier nueva edificación en suelo rústico procederá al arbolado de todos los linderos de la parcela a razón de un ejemplar por cada 15 m de perímetro con el fin de reducir el impacto visual de la nueva edificación.
4. En todos los casos deberán emplearse especies características y silvestres del término municipal., roble (*quercus pyrenaica*), encina (*quercus ilex*), espinos majuelo (*crataegus monogyna*), serbal (*sorbus aucuparia*).
5. La forestación del suelo rústico tendrá en cuenta las características ecológicas del ámbito donde se desarrolla. En los terrenos situados a menos de 1.050 m. de altitud se utilizarán como especies dominantes las frondosas (roble, encina) mientras que las coníferas serán, en todo caso, accesorias.

Artículo 247. *Protección mínima de las vías públicas y retranqueos.*

1. Sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación sectorial, no se permitirá que las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, y los cierres de parcela se sitúen a menos de tres (3) metros del límite exterior de los caminos públicos grafiados en los planos de ordenación, o si dicho límite no estuviera definido, a menos de cuatro (4) metros del eje de las citadas vías.

Artículo 248. Caminos estructurantes

1. Adquieren la condición de caminos estructurantes, los siguientes caminos rurales del municipio conforme y otros cuyo trazado se recoge en los planos de ordenación:
 - Cañada Real Coruñesa
 - Vereda de las Bestias, de la Recua o de Los Maragatos.
2. Anchura: Las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta o la ampliación de las existentes así como los cierres de parcela se situarán a 5m. del eje de las citadas vías.
3. Tratamiento del firme: se realizará, a base de zahorras naturales apisonadas, para las que se recomienda el uso de material granular procedente de rocas comunes en el municipio o de materiales procedentes del reciclaje de escombros. La plataforma así conformada garantizará tanto el drenaje del agua como el paso de vehículos particulares y de la maquinaria que presta servicio a las explotaciones agrarias.

Sección 3ª. Condiciones de dotación de servicios

Artículo 249. Condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas.

1. Sobre el suelo rústico la resolución, en su caso, de la dotación de servicios de accesibilidad, abastecimiento (agua, energía eléctrica, otros...) y saneamiento (vertido, residuos sólidos) se realizará mediante soluciones técnicas autónomas e individualizadas que, en todo caso, estarán desvinculadas de las redes de infraestructuras públicas.
2. La memoria técnica describirá las necesidades de los usos que se instalan en materia de accesibilidad (carreteras, caminos y vías de acceso), abastecimiento (agua, energía eléctrica) y saneamiento (vertidos, residuos...). Se garantizará que las nuevas implantaciones no tienen incidencia alguna ni sobre la capacidad ni sobre la funcionalidad de las redes de infraestructuras del municipio.
3. Se prohíbe el vertido de efluentes no depurados a los cauces, caminos públicos o al subsuelo. Los vertidos realizados fuera de la red de saneamiento municipal a elementos del dominio público hidráulico contarán con un sistema de depuración que, previamente, obtendrá la correspondiente autorización de vertido (art. 238, 245, 246 y ss, y 259 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico).

Sección 4ª. Condiciones de edificación.

Artículo 250. Materiales

1. Las condiciones de materiales no son de aplicación a las instalaciones sobre suelo rústico, cuyos materiales se definirán en el proyecto técnico y la normativa sectorial correspondiente en orden a garantizar su óptimo funcionamiento.

2. Cubiertas: en naves agrícolas, de uso ganadero o industrial y edificaciones similares, se admiten todo tipo de materiales de acabado en las cubiertas, siempre que sean de color rojizo o negro (teja cerámica o de hormigón, chapa tipo sandwich)
3. Todos los paramentos verticales exteriores tendrán el acabado de fachada. Se permite la utilización de bloques de hormigón enfoscados en tonos de la gama de la tierra. Se prohíben los aplacados plásticos o vitrificados.
4. Cuando existan, se mantendrán o reutilizarán los materiales pétreos tradicionales en los cierres de la parcela.

Artículo 251. Altura

1. Las condiciones de altura para las instalaciones sobre suelo rústico se definirán en su proyecto técnico y de conformidad con la normativa sectorial correspondiente en orden a garantizar su óptimo funcionamiento.
2. La altura máxima de las edificaciones es de 7 m. medidos a la cara inferior del alero.
3. La pendiente máxima de cada faldón de cubierta será como máximo de un 25°, de su aplicación se deriva la altura a cumbre. Se permiten las cubiertas planas.
4. Para todas las edificaciones, construcciones e instalaciones se tendrán en cuenta las limitaciones de altura cuyo fin es mantener libre de obstáculos o construcciones la zona aérea afectada por las trayectorias de despegue y aproximación de los helicópteros a la base de Rabanal, señaladas en el plano P.O.1.c y cuyas condiciones son las siguientes:

Zonas libres de obstáculos señaladas en plano	Distancia respecto a la plataforma helipuerto	Altura máxima de los obstáculos según distancia respecto a la plataforma del helipuerto	Anchura en la que se deben respetar los obstáculos en las trayectorias de aproximación y despegue
Zona roja	0 – 50 m	No afecta	80 m (40 m a cada lado de las trayectorias de aproximación y despegue)
	50 – 100 m	8 m	
	100 – 200 m	12 m	
Zona amarilla	200 – 300 m	20 m	
	300 – 400 m	Superior a 25 m	

En todas estas zonas, en caso de resultar imprescindible la instalación de algún elemento o construcción, se deberá contactar previamente con el Servicio Territorial de Medio Ambiente de León para analizar las alternativas existentes y garantizar que las operaciones del helipuerto se realizan en condiciones de seguridad.

Sección 5ª. Sobre las afecciones relacionadas con la protección de la naturaleza

Artículo 252. Identificación:

1. Sobre el término municipal de Santa Colomba de Somoza se han identificado las siguientes afecciones relacionadas con los instrumentos y planes de protección de la naturaleza, cuya delimitación aparece recogida en los planos de ordenación:
2. Montes de Utilidad Pública

Núm. Monte	Denominación	Pertenencia	Superficie
2	Dehesa	E.L.M. de Brazuelo	274
27	Abesedo	E.L.M. de Viforcós	196
28	Los Carrozales	E.L.M. de Rabanal del Camino	75
284	Cobayón, Cabrera, Matón y otros	Ayto. de Torre del Bierzo	853
289	La Sierra, Ucedillo, Encinal, El Real y otros	E.L.M. de Fonfría, E.L.M. de Matavenero y Poibueno	2961
29	Fuenlabrada	Ayto. de Santa Colomba de Somoza	974
299	Vociverde, Majadas, Matascota y otros	Ayto. de Ponferrada	1150
30	Monte de Foncebadón	Ayto. de Santa Colomba de Somoza	1210
31	Monte de La Maluenga	E.L.M. de La Maluenga	587
32	Ramayal y Valdefrancos	E.L.M. de Andiñuela	394
33	Santiago	E.L.M. de Andiñuela	458
34	La Sierra	E.L.M. de Argañoso	393
35	La Sierra	E.L.M. de Viforcós	1415
36	El Sierro	E.L.M. de Rabanal del Camino	269
365	Colladón, Carballalón, Nomecas y Serrau	Ayto. de Molinaseca	286
367	Peña-posada, Iruelas y Lagradinos	E.L.M. de Acebo	548
368	Val de Las Tejadas, Matarrubia, Mairona y otros	E.L.M. de Acebo	847
37	La Solana y Dehesa	Ayto. de Santa Colomba de Somoza	731
38	El Solano y Valdecubas	Ayto. de Santa Colomba de Somoza	859
39	Chano y Abesedo	E.L.M. de Santa Marina de Somoza	62
40	Dehesa y Coso	E.L.M. de Villar de Ciervos	625
41	Sardonal	E.L.M. de Murias de Pedredo, E.L.M. de San Martín del Agostedo	372
42	La Sierra	E.L.M. de Murias de Pedredo	101
43	La Sierra	E.L.M. de Tabladillo	164
44	La Sierra	E.L.M. de Valdemanzanas	236
5	Dehesa del Campo	E.L.M. de Piedras Albas	742
6	Mata del Prado	E.L.M. de Villalibre de Somoza	614
8	Rodamiel y Salgueredo	Ayto. de Lucillo	159
938	La Marquesa	Comunidad de propietarios del Monte de la Marquesa	1106
939	Pinar de Valdepuercos	CC.AA. Castilla y León	394
941	La Marquesa	Comunidad de Propietarios del Monte de la Marquesa	359

Sobre los terrenos catalogados como Montes de Utilidad Pública el régimen de uso se ajustará a lo establecido en el Título V Capítulo II “Régimen urbanístico de los montes” de la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León.

3. Vías Pecuarias:

- Cañada Real Coruñesa
- Vereda de las Bestias, de la Recua o de Los Maragatos.

Además de las determinaciones de las NUM aplicables sobre estos terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural, deberá tenerse en consideración las medidas de protección específicas de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias.

Artículo 253. Condiciones particulares, Catálogo Flora Protegida.

1. En el municipio de Santa Colomba de Somoza se han citado las siguientes especies incluidas en el Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León, en concreto:
 - *Narcissus asturiensis* (Jordan) Pugsley
 - *Narcissus triandrus* L.
 - *Festuca elegans* Boiss
 - *Veronica micrantha* Hoffmanns & Link (Vulnerable)
 - *Festuca summilusitana* & Rocha Alfonso
2. Las autorizaciones de uso excepcional en suelo rústico incluirán un análisis que evalúe la compatibilidad de la implantación prevista con la conservación de las citadas especies recogidas en el Catálogo de Flora Protegida.

Artículo 254. Condiciones especiales de protección avifauna

La instalación de líneas eléctricas de alta tensión incorporará las medidas definidas en el Real Decreto 1432/2008, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución.

Artículo 255. Condiciones de protección de las especies cinegéticas.

Sobre los cotos privados de caza y en la zona controlada de “Montes de León” las intervenciones sobre el suelo rústico deberán asegurar el cumplimiento de las medidas de aprovechamiento sostenible (Título II) y control poblacional de la fauna silvestre (Título III) del Decreto 32/2015, de 30 de abril.

Capítulo 2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESPECÍFICO

Artículo 256. Categorías:

1. En función de los valores que se quieren proteger se han distinguido, para su mejor comprensión, 5 categorías de suelo rústico:
 - a) SUELO RÚSTICO COMÚN (SRC): los terrenos que sin estar incluidos en ninguna de las siguientes categorías deben ser preservados del proceso urbanizador, manteniendo su naturaleza rústica.
 - b) SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL (S.R.A.T.): integrado por los ámbitos señalados en el plano de ordenación de suelo rústico que se corresponden con las áreas sobre las que se ha identificado una forma de ocupación singular del suelo rústico. Se incluyen en esta categoría los asentamientos de Prada de la Sierra y Manjarín y Labor de Rey.
 - c) SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SR-PI.): integrado por los ámbitos que se corresponden con los terrenos ocupados por las infraestructuras viarias y las infraestructuras dotación de servicios de abastecimiento y saneamiento tales como captaciones y depuradoras de aguas residuales. Asimismo deben entenderse incluidas dentro de esta categoría las zonas de servidumbre definidas en la normativa sectorial en materia energética.
 - d) SUELO RÚSTICO DE ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (SR-AE.): comprende los ámbitos específicamente reservados para el desarrollo de la actividad extractiva
 - e) SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA (SR-PA.): incluye los terrenos de mayor valor agronómico del término municipal según se establece en la clasificación del proyecto de concentración parcelaria del municipio.
 - f) SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL (S.R.P.N.): integrado por los ámbitos señalados en el plano de ordenación de suelo rústico que se corresponden con las áreas de mayor valor ambiental entre las que se encuentran todos los Montes de Utilidad Pública, otras áreas forestales tanto de robledal como de encinar, los bosques de ribera desarrollados junto a los cauces, las áreas de distribución de los

hábitats de interés prioritario y las vías pecuarias. Asimismo, y aunque por la escala de representación empleada no figuren en los planos, deben entenderse incluidas dentro de esta categoría las zonas de dominio público, según se definen en la Ley de Aguas, y las zonas de servidumbre de las riberas.

- g) SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL (S.R.P.C.): integrado por los ámbitos señalados en el plano de ordenación de suelo rústico que se corresponden con el entorno de protección del BIC “Camino de Santiago” y las áreas sobre las que se ha documentado la presencia de yacimientos arqueológicos.

Sección 1ª. Condiciones en suelo rústico común (SRC).

Artículo 257. Régimen de usos en suelo rústico común.

1. El uso de los espacios clasificados como suelo rústico común está condicionado al mantenimiento de su naturaleza rústica como un espacio abierto y no urbanizado.

a) Están permitidos:

- 1º Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- 2º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en:
 - la planificación sectorial
 - instrumentos de ordenación del territorio
 - en las Normas Urbanísticas

b) Están sujetos a autorización:

- 1º Actividades extractivas y las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- 2º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando no estén previstos en:
 - la planificación sectorial
 - instrumentos de ordenación del territorio
 - en las Normas Urbanísticas
- 3º Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- 4º Usos dotacionales (educativos, deportivos, recreativos, etc.) que puedan considerarse de interés público. (Artículo 244).
- 5º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas que puedan considerarse de interés público.
- 6º Otros usos vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público (Ver Artículo 244).
- 7º Vivienda unifamiliar aislada necesaria para el funcionamiento de los usos anteriores.

c) Están prohibidos:

- 1º Todos los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 258. Régimen de edificación en suelo rústico común.

1. Este régimen de edificación será de aplicación para todos los terrenos clasificados como suelo rústico común.
2. Para las construcciones de uso agrario se fija una superficie máxima en función del tamaño de la parcela sobre la que se ubican:

Superficie de la parcela	Superficie máxima de la construcción
< 500 m ²	8 m ²
500-2.000 m ²	16 m ²

3. Para las edificaciones de uso agrario de más de 16 m² y para las de uso dotacional la superficie mínima de parcela se fija en 2.000 m².
4. Para las instalaciones correspondientes a las obras públicas e infraestructuras, no se establece parcela mínima.
5. Para las instalaciones propias de las actividades extractivas, para los usos comerciales, industriales y de almacenamiento y, en su caso, para la vivienda necesaria vinculada a los usos permitidos o autorizables, la parcela mínima se fija en 10.000 m².
6. La ocupación máxima de la parcela será:
 - Para las instalaciones, construcciones o edificaciones vinculadas a las obras públicas, la derivada del proyecto técnico.
 - Para las edificaciones vinculadas a los usos dotacionales será el 50%.
 - el 15% para el resto de edificaciones autorizables conforme al régimen de uso.
7. La superficie máxima construida para edificaciones destinadas o vinculadas al uso agrario, infraestructuras, dotaciones, industrias extractivas o usos comerciales, se fija en 2.000 m², aunque excepcionalmente podrá ser superada siempre que en la solicitud de autorización de uso excepcional se garantice su adecuada inserción en el paisaje y se resuelva satisfactoriamente la dotación de infraestructuras. En su caso, para el uso residencial la superficie máxima construida destinada al uso de vivienda vinculada y necesaria se fija en 250 m².

Sección 2ª. Condiciones en suelo rústico con protección de infraestructuras (SR-PI).

Artículo 259. Régimen de usos en suelo rústico con protección de infraestructuras.

1. El uso de los espacios clasificados como suelo rústico con protección de infraestructuras está condicionado al mantenimiento de una reserva de suelo libre de edificación para el adecuado funcionamiento de las infraestructuras de comunicación, de depuración de aguas residuales y de transporte energético existentes.

a) Están permitidos:

1º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en:

- la planificación sectorial.
- instrumentos de ordenación del territorio.
- en las Normas Urbanísticas.

b) Están sujetos a autorización:

1º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando no estén previstos en:

- la planificación sectorial.
- instrumentos de ordenación del territorio.
- en las Normas Urbanísticas.

2º Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

3º Obras de rehabilitación, reconstrucción y reforma de las construcciones e instalaciones existentes siempre que cumplan con las condiciones de edificación definidas en esta normativa.

4º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento vinculados al servicio de las infraestructuras.

5º Usos dotacionales que puedan considerarse de interés público.

c) Están prohibidos:

1º Actividades extractivas y las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

2º Vivienda unifamiliar por considerarse innecesaria para la funcionalidad de esta categoría.

3º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento que no estén vinculados al servicio de las infraestructuras.

4º Todos los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 260. Condiciones particulares, carreteras.

1. La línea límite de edificación se sitúa a 18 metros en las carreteras que discurren por el término municipal de Santa Colomba de Somoza.
2. Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización de la administración titular, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.
3. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la administración titular.
4. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

Sección 3ª. Condiciones en suelo rústico de asentamiento tradicional (SRAT).

Artículo 261. Régimen de usos en suelo rústico de asentamiento tradicional.

1. El uso de los espacios clasificados como suelo rústico de asentamiento tradicional está condicionado al mantenimiento de las formas de ocupación tradicional del territorio.
2. En los terrenos clasificados como suelo rústico de asentamiento tradicional se aplica el siguiente régimen de usos:
 - a) Están permitidos:
 - 1º Edificaciones vinculadas a la actividad productiva de la explotación agraria.
 - 2º Vivienda unifamiliar necesaria para el funcionamiento de la explotación agraria.
 - b) Están sujetos a autorización:
 - 1º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y dotación de servicios a la población permanente o estacional del asentamiento.
 - 2º Usos dotacionales (centro de turismo rural, museos...) y comerciales (venta de artesanía...) 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) Están prohibidos:
 - 1º Todos los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 262. Régimen de edificación en suelo rústico de asentamiento tradicional:

1. La superficie mínima de parcela en todo el suelo clasificado como suelo rústico de asentamiento tradicional es la existente el día de la aprobación inicial de estas Normas para todas las construcciones permitidas o autorizables. No se permiten nuevas segregaciones para preservar así la estructura de los asentamientos.
2. Se permiten las sustituciones, además de las obras de consolidación, conservación, restauración, reconstrucción-rehabilitación; tanto de los edificios como de los pavimentos, muros o demás elementos constructivos incluidos en los asentamientos, siempre y cuando se mantengan sus características de ocupación, volúmenes... y, en definitiva, la organización espacial primigenia de cada uno de los asentamientos.
3. Las sustituciones deben respetar las condiciones de partida en cuanto a materiales, acabados y composición de fachadas; además de preservar los elementos singulares de este tipo de arquitectura rural. Sólo en los casos de cambio de uso se permitirá, justificadamente, la apertura de nuevos huecos en paramentos para mejorar las condiciones de ventilación e iluminación, que requiera el nuevo uso.
4. Los servicios de agua y abastecimiento, deben resolverse de forma autónoma y con condiciones medioambientalmente adecuadas para garantizar los vertidos y la extracción de agua. Se presentará al ayuntamiento, junto al proyecto de obras, las soluciones técnicas que incluyan estas garantías y las medidas correctoras que resulten pertinentes.

Sección 4ª. Condiciones en suelo rústico con protección agropecuaria.

Artículo 263. Régimen de usos en suelo rústico con protección agropecuaria.

1. El uso de los terrenos así clasificados está condicionado al mantenimiento de sus excepcionales valores agrícolas.
2. Es de aplicación el siguiente régimen de usos:
 - a) Están permitidos:
 - 1º Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
 - 2º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en:
 - la planificación sectorial,
 - instrumentos de ordenación del territorio,
 - en el planeamiento urbanístico.
 - b) Están sujetos a autorización:
 - 1º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando no estén previstos en:
 - la planificación sectorial,
 - instrumentos de ordenación del territorio,
 - en el planeamiento urbanístico.
 - 2º Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
 - 3º Usos dotacionales (educativos, deportivos, recreativos, etc.), que puedan considerarse de interés público.
 - 4º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas relacionados con la producción agropecuaria.
 - c) Están prohibidos:
 - 1º Actividades extractivas y las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
 - 2º Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
 - 3º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas no relacionados con la producción agropecuaria.
 - 4º Todos los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 264. Régimen de edificación en suelo rústico con protección agropecuaria.

1. Para las construcciones de uso agrario se fija una superficie máxima en función del tamaño de la parcela sobre la que se ubican:

Superficie de la parcela	Superficie máxima de la construcción
< 500 m ²	8 m ²
500-1.000 m ²	16 m ²

2. Para las construcciones de más de 16 m², de uso agrario y para las de uso dotacional la superficie mínima de parcela se fija en 5.000 m².
3. Para los usos comerciales, industriales y de almacenamiento relacionados con la producción agropecuaria la parcela mínima se fija en 20.000 m².
4. Para las instalaciones correspondientes a las obras públicas e infraestructuras (Ver artículo: Derechos en suelo rústico de estas Normas Urbanísticas), no se establece parcela mínima.
5. Se establece una superficie máxima construida de 2.000 m² para todas las construcciones vinculadas a los usos sujetos a autorización, aunque excepcionalmente podrá ser superada siempre que en la solicitud de autorización de uso excepcional se garantice su adecuada inserción en el paisaje y se resuelva satisfactoriamente la dotación de infraestructuras.
6. La ocupación máxima de la parcela se fija en el 25% para instalaciones agrarias y 10% para el resto.

Sección 5ª. Condiciones en suelo rústico de actividades extractivas.

Artículo 265. Régimen de usos en suelo rústico de actividades extractivas.

1. Sin perjuicio de las exigencias y determinaciones exigidas por la legislación sectorial ambiental y de minas, el uso de los terrenos así clasificados está vinculado al mantenimiento y promoción de la actividad minera existente.
2. Es de aplicación el siguiente régimen de usos:
 - a) Están permitidos:
 - 1º Actividades extractivas y las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
 - b) Están sujetos a autorización:
 - 1º Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
 - 2º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en:
 - la planificación sectorial,
 - instrumentos de ordenación del territorio,
 - en el planeamiento urbanístico.
 - 3º Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
 - 4º Usos dotacionales (educativos, deportivos, recreativos, etc.), que puedan considerarse de interés público.
 - 5º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas relacionados con la producción agropecuaria.
 - c) Están prohibidos:
 - 1º Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
 - 2º Usos dotacionales que puedan considerarse de interés público.

- 3º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas.
- 4º Todos los no citados en los apartados anteriores.

Sección 6ª. Condiciones en suelo rústico con protección natural (SR-PN).

Artículo 266. Régimen de usos en suelo rústico con protección natural.

1. El uso de los espacios clasificados como suelo rústico con protección natural está condicionado a su utilización racional y ecológica que posibilite el mantenimiento de las características acreedoras de la protección especial que se les otorga.
2. En los terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural se aplica el siguiente régimen de usos:
 - a) Están sujetos a autorización:
 - 1º Edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
 - 2º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en:
 - la planificación sectorial
 - instrumentos de ordenación del territorio
 - en las Normas Urbanísticas
 - 3º Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes siempre que cumplan con las condiciones de edificación definidas en esta normativa.
 - 4º Usos dotacionales (educativos, deportivos, recreativos, etc.) que puedan considerarse de interés público.
 - b) Están prohibidos:
 - 1º Actividades extractivas y las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
 - 2º Vivienda unifamiliar necesaria.
 - 3º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas.
 - 4º Todos los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 267. Régimen de edificación en suelo rústico con protección natural.

1. Para las construcciones de uso agrario se fija una superficie máxima en función del tamaño de la parcela sobre la que se ubican:

Superficie de la parcela	Superficie máxima de la construcción
< 500 m ²	8 m ²
500-1.000 m ²	16 m ²

2. Para las construcciones de más de 16 m², de uso agrario y para las de uso dotacional la superficie mínima de parcela se fija en 20.000 m².
3. Para las instalaciones correspondientes a las obras públicas e infraestructuras (Ver artículo: Derechos en suelo rústico de estas Normas Urbanísticas), no se establece parcela mínima.
4. Se establece una superficie máxima construida de 2.000 m² para todas las construcciones vinculadas a los usos sujetos a autorización, aunque excepcionalmente podrá ser superada siempre que en la solicitud de autorización de uso excepcional se garantice su adecuada inserción en el paisaje y se resuelva satisfactoriamente la dotación de infraestructuras.
5. La ocupación máxima de la parcela se fija en el 10%.

Sección 7ª. Condiciones en suelo rústico con protección cultural (SRPC).

Artículo 268. Régimen de usos en suelo rústico con protección cultural.

1. El uso de los espacios clasificados como suelo rústico con protección cultural está condicionado al mantenimiento de las características acreedoras de la protección especial que se les otorga.
2. En los terrenos clasificados como suelo rústico con protección cultural se aplica el siguiente régimen de usos:
 - a) Están sujetos a autorización:
 - 1º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en:
 - la planificación sectorial
 - instrumentos de ordenación del territorio
 - en el planeamiento urbanístico
 - 2º Usos dotacionales vinculados a la puesta en valor del patrimonio arqueológico que se protege.
 - 3º Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
 - 4º Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes siempre que cumplan con las condiciones de edificación definidas en esta normativa.
 - c) Están prohibidos:
 - 1º Actividades extractivas y las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
 - 2º Vivienda unifamiliar necesaria.
 - 3º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas.
 - 4º Todos los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 269. Régimen de edificación en suelo rústico con protección cultural.

3. Para las construcciones de uso agrario se fija una superficie máxima en función del tamaño de la parcela sobre la que se ubican:

Superficie de la parcela	Superficie máxima de la construcción
< 500 m ²	8 m ²
500-1.000 m ²	16 m ²

4. Para las construcciones de más de 16 m², de uso agrario y para las de uso dotacional la superficie mínima de parcela se fija en 20.000 m².
5. Para las instalaciones correspondientes a las obras públicas e infraestructuras (Ver artículo: Derechos en suelo rústico de estas Normas Urbanísticas), no se establece parcela mínima.
6. Se establece una superficie máxima construida de 2.000 m² para todas las construcciones vinculadas a los usos sujetos a autorización, aunque excepcionalmente podrá ser superada siempre que en la solicitud de autorización de uso excepcional se garantice su adecuada inserción en el paisaje y se resuelva satisfactoriamente la dotación de infraestructuras.
7. La ocupación máxima de la parcela se fija en el 10%.

Sección 8ª. Actuaciones previstas en suelo rústico.

Artículo 270. Actuaciones Aisladas en suelo rústico

1. Se definen dos actuaciones aisladas en suelo rústico cuyo objetivo es habilitar unas condiciones de urbanización apropiadas entre las instalaciones del camping ya existente y el acceso al núcleo de Santa Colomba de Somoza. El sistema establecido es de gestión pública (expropiación). No requieren ningún instrumento específico de gestión.
2. Cuadro resumen:

Identificación	Gestión	Tipo	Localización	Superficie (m ²)
AA-05	Pública (Expropiación)	Urbanización	Margen derecha de la ctra. LE-142 (Santa Colomba)	1.507, 17
AA-06	Pública (Expropiación)	Urbanización	Margen izquierda de la ctra. LE-142 (Santa Colomba)	2.252, 66

3. La urbanización de estos espacios atenderá a su funcionalidad como espacios peatonales de tránsito y relación entre las instalaciones dotacionales (camping) y la trama urbana del asentamiento de Santa Colomba, con las siguientes condiciones:
 - Desbroce y nivelado del terreno para garantizar el drenaje de las aguas de lluvia

- Acabado permeable a base de terrizas o pavimento suelto y acondicionamiento del borde interior (el más alejado de la carretera) de especies autóctonas de bajo porte.
- El espacio puede albergar los servicios urbanos (alumbrado y otras redes) necesarios para las conexiones a las redes generales.

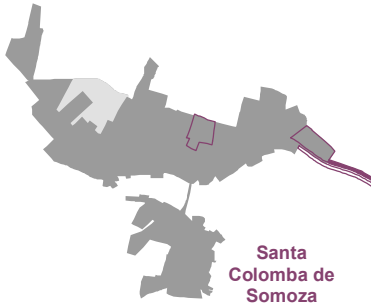
NUM Santa
Colomba de Somoza

Localización:
SANTA COLOMBA DE
SOMOZA

AA-5

ACTUACIÓN AISLADA
Expropiación

DATOS GENERALES



Clase de suelo: S Rústico
Ordenación detallada: No
Gestión: Actuación Aislada
Iniciativa: Pública
Instrumento de gestión: No se requiere instrumento específico de gestión.

SUPERFICIE total ámbito AA: 1.507,17 m²

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Objetivos de ordenación: Obras de acondicionamiento y mejora de margen norte de la carretera.

Superficie a urbanizar total: 0 m²

Superficie red viaria General: 0 m²

Superficie red viaria Permeable: 0 m²

Ordenanza de aplicación: Condiciones especiales

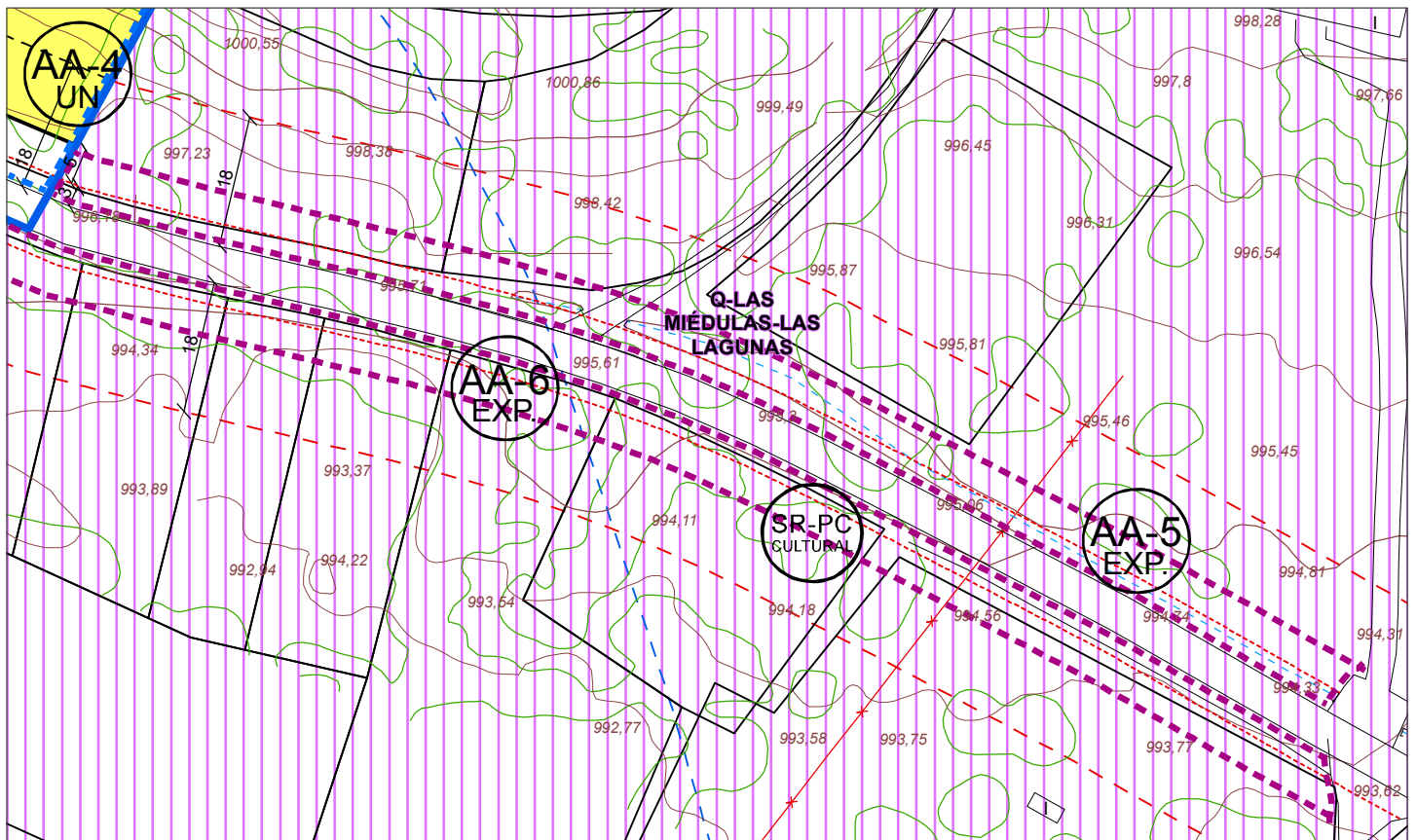
Edificabilidad máxima: No tiene edificabilidad

Número máximo de viviendas: 0

Observaciones: Expropiación

Condiciones de urbanización: Remitido a condiciones generales de intervención en la normativa del suelo rústico de estas NUM.

PLANO DE ORDENACIÓN



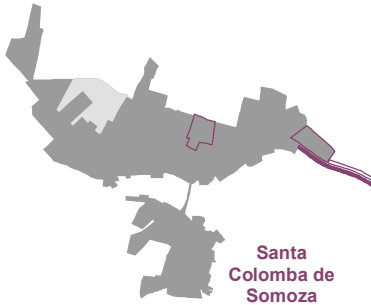
NUM Santa
Colomba de Somoza

Localización:
SANTA COLOMBA DE
SOMOZA

AA-6

ACTUACIÓN AISLADA
Expropiación

DATOS GENERALES



Clase de suelo: S Rústico

Ordenación detallada: No

Gestión: Actuación Aislada

Iniciativa: Pública

Instrumento de gestión: No se requiere instrumento específico de gestión.

SUPERFICIE total ámbito AA: 2.252,66 m²

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Objetivos de ordenación: Obras de acondicionamiento y mejora de margen sur de la carretera.

Superficie a urbanizar total: 0 m²

Superficie red viaria General: 0 m²

Superficie red viaria Permeable: 0 m²

Ordenanza de aplicación:

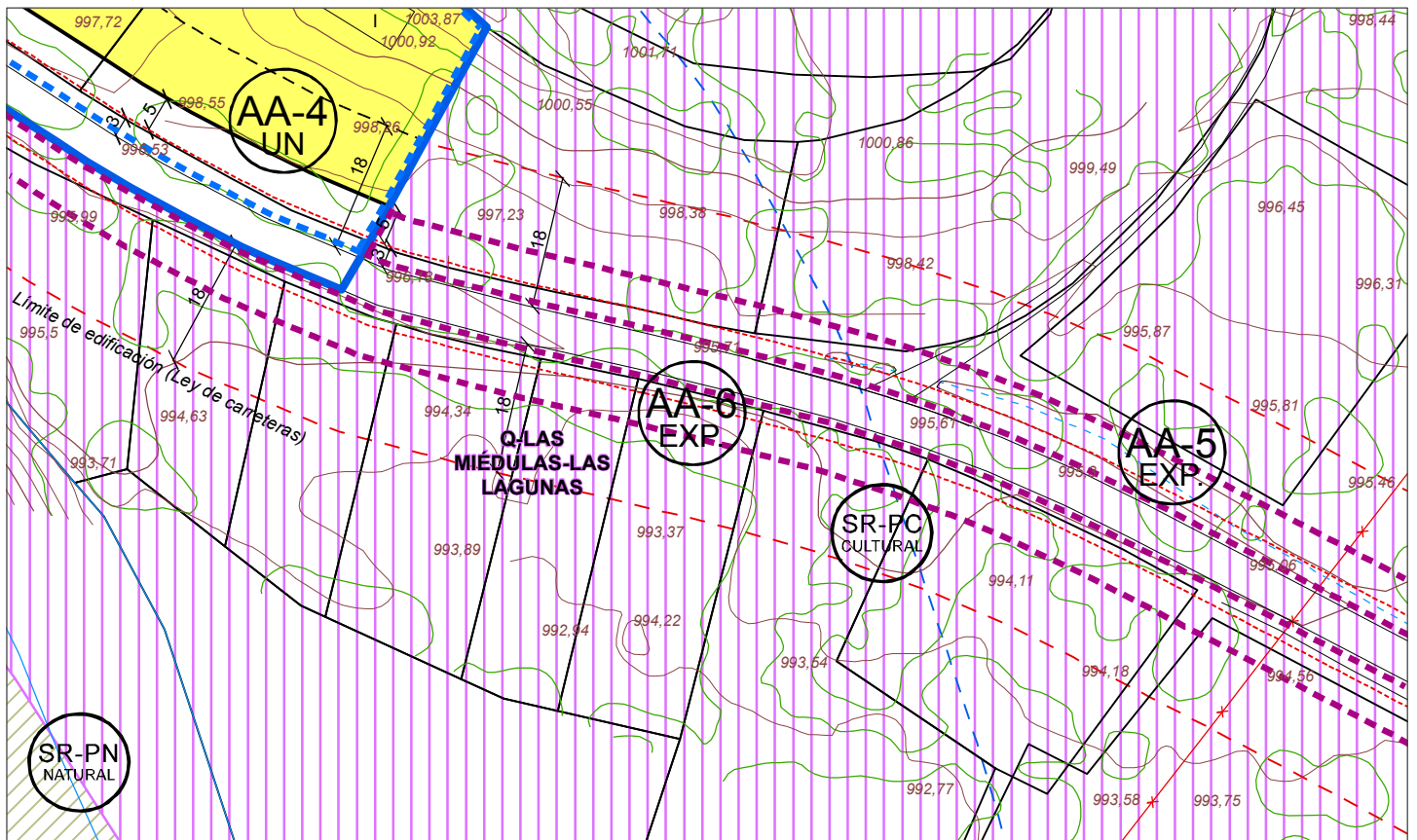
Edificabilidad máxima: No tiene edificabilidad

Número máximo de viviendas: 0

Observaciones: Expropiación

Condiciones de urbanización: Remitido a condiciones generales de intervención en la normativa del suelo rústico de estas NUM.

PLANO DE ORDENACIÓN



NUM SANTA COLOMBA DE SOMOZA. CUADRO RESUMEN DEL RÉGIMEN DE USO EN SUELO RÚSTICO.

Usos	Común	Asentamiento Tradicional	Actividades Extractivas	Protección Infraestructuras	Protección Cultural	Protección Natural	Protección agropecuaria
Explotación agraria							
Actividades Extractivas		Necesarios					
Obras públicas previstas							
Obras públicas no previstas							
Asentamiento tradicional							
Vivienda unifamiliar necesaria							
Rehabilitación, reforma y ampliación							
Dotacionales de interés público							
Comerciales, industriales... que puedan considerarse de interés público		No vinculados		No vinculados			No vinculados



Uso permitido



Uso Autorizable



Uso
prohibido

NOTA. Esta tabla es un resumen del régimen de uso en suelo rústico pero NO CONTIENE todas las condiciones necesarias para la implantación de cada uno de los usos por lo que es imprescindible consultar la normativa reguladora (Artículo 238 y siguientes)

EQUIPO REDACTOR:

Estas Normas Urbanísticas (NUM) han sido elaboradas por la empresa:

Urbanismo y Planificación Territorial, s.l. (URBYPLAN)

COORDINACIÓN Y DIRECCIÓN TÉCNICAS:

Gloria Hernández Berciano, arquitecta
M^a del Pilar Pérez Fernández, geógrafa

CONTENIDO DEL DOCUMENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES:

Memoria Informativa y Planos de Información
Memoria Vinculante
Normativa Reguladora
Catálogo de Protección
Planos de Ordenación

Anexo I: Estudio Arqueológico
Anexo II: Estudio Ambiental Estratégico
Anexo III: Planos de Concentración Parcelaria

Enero de 2019

Fdo.: M^a del Pilar Pérez Fernández
Geógrafa

Fdo.: Gloria Hernández Berciano
Arquitecta

Se quiere hacer constar expresamente el agradecimiento del Equipo Redactor al Ayuntamiento de Santa Colomba de Somoza por la colaboración prestada para la realización del presente trabajo.