

MEMORIA VINCULANTE



NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES FUENTECANTOS (SORIA)

APROBACIÓN INICIAL

ÍNDICE

<u>TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....</u>	<u>3</u>
<u>TÍTULO II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.....</u>	<u>5</u>
CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y FINES.....	5
SECCIÓN 1ª. OBJETIVOS GENERALES	5
SECCIÓN 2ª. OBJETIVOS Y FINES ESPECIFICOS.....	6
CAPÍTULO 2. CRITERIOS DE DELIMITACIÓN	7
CAPÍTULO 3. CRITERIOS DE ORDENACIÓN.....	8
CAPÍTULO 4. CRITERIOS DE GESTIÓN	10
<u>TÍTULO III. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.....</u>	<u>13</u>
CAPÍTULO 1. CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO	13
SECCIÓN 1ª. SUELO URBANO Y URBANIZABLE. DESCRIPCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y ACTUACIONES PREVISTAS	13
SECCIÓN 2ª. SUELO RÚSTICO. DESCRIPCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y PROTECCIONES ADOPTADAS.....	14
CAPÍTULO 2. SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.....	16
CAPÍTULO 3. DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES Y PREVISTAS.....	17
CAPÍTULO 4. OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	22
SECCIÓN 1ª. CATÁLOGO DE BIENES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	22
CAPÍTULO 5. CUADROS DE SUPERFICIES	22
<u>TÍTULO IV. RESUMEN EJECUTIVO.....</u>	<u>25</u>

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Superficie estimada por clases y categorías de suelo en el núcleo.....	13
Tabla 2. Superficie estimada por clases y categorías de suelo en el municipio	22
Tabla 3. Edificabilidad máxima y número de viviendas previstas en los nuevos sectores en el municipio	23

ÍNDICE DE ANEJOS

Anejo 1. Ordenación detallada del SU-NC-SE1 y SUR-S1
Anejo 2. Ficha síntesis de los datos de planeamiento.

TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Se redactan las Normas Urbanísticas de Fuentecantos por encargo del Ayuntamiento de Fuentecantos según lo dispuesto en la legislación vigente.

Actualmente en Fuentecantos son de aplicación las Normas Subsidiarias Provinciales por carecer de Planeamiento propio.

Fuentecantos cuenta con una población de 67 habitantes (a 1 de enero de 2022) y se prevé que cierre el año 2022 con 70 habitantes, la población ha ido incrementándose en los últimos años desde los 53 hab que tenía en 2018. En verano y en los períodos vacacionales esa población aumenta, hecho bastante frecuente en los pequeños núcleos castellanos y leoneses. Éste puede ser uno de los factores que haya hecho que existe cierta renovación del parque de viviendas y que se hayan construido varios edificios residenciales en los últimos años, principalmente de tipología unifamiliar. También se ha detectado la construcción de algunas naves de uso agropecuario.

Total. Fuentecantos. Dato base. Todas las edades. Total.		
Serie: PC577499		
Periodicidad: Anual		
Unidad: Personas		
Escala:		
DATOS		
	A	
2022		67
2021		66
2020		63
2019		61
2018		53

CUADRO DEL INE

En los últimos años se ha detectado un crecimiento poblacional que pueda justificar un planeamiento general que clasifique más suelo apto para los procesos de urbanización, además éste planeamiento se hace indispensable en los pequeños municipios rurales de Castilla y León como primera herramienta para habilitar un mínimo de suelo disponible que permita el freno de la despoblación que actualmente afecta al medio rural castellano y leonés. El auge del teletrabajo está incrementando el interés por disponer de una parcela en municipios rurales bien comunicados y cercanos a la capital como Fuentecantos para construir una vivienda unifamiliar que cumpla todas las preferencias habitacionales surgidas a raíz de la COVID- 19, tanto para primera como segunda residencia.

En Fuentecantos se da la circunstancia de la proximidad con Soria y Numancia, lo que hace que el municipio sea un lugar estratégico para la posible localización de ciertas actividades vinculadas al sector turístico y de 2ª residencia. La cada vez mayor atracción turística que suponen los lugares como Numancia y su Cerco Romano hace necesaria y conveniente la previsión ordenada de suelo para los usos vinculados al ocio, al turismo rural y, en su caso, para la construcción de segunda residencia (artículo 81 del RUCyL).

Las Normas Urbanísticas Municipales, que surgen pues de la necesidad de habilitar suelo para el desarrollo urbano del municipio de Fuentecantos y encuadrar el futuro, de manera que éste se haga de una forma ordenada, evitando y corrigiendo desajustes en

la trama urbana, favoreciendo la rehabilitación del patrimonio inmobiliario existente, permitiendo la construcción de nuevas viviendas y edificios con usos vinculados a la actividad turística en función de la demanda, así como de la necesidad de alguna dotación urbanística como la ampliación del cementerio y una Depuradora, y todo ello dentro de una concepción del planeamiento, que tenga en cuenta:

a) La preocupación de los organismos públicos, y en especial del Ayuntamiento, en adecuar el planeamiento municipal a su capacidad de gestión y a su cada vez mayor sensibilización ante el posible deterioro del territorio municipal.

Así mismo la necesidad del planeamiento surge con el punto 4 de la disposición transitoria PRIMERA de la L.U.99C. y L. que dice:

“ 4.- Los Municipios con población inferior a 5.000 habitantes sin planeamiento general vigente a la entrada en vigor de esta Ley, se adaptaran a ella mediante la aprobación de Normas Urbanísticas Municipales, o bien mediante los instrumentos de ordenación del territorio habilitados para ello en su legislación específica.”

b) La ejecución técnica de un planeamiento más acorde con la realidad de los pequeños municipios, preocupado por las preexistencias, la protección del medio rural, del patrimonio natural y edificado y del paisaje, por el diseño urbano y por la gestión a pequeña escala.

c) La conveniencia y oportunidad de éste documento está por tanto plenamente justificada desde una doble perspectiva la necesidad de resolver problemas de ubicación de dotaciones y la adaptación al marco legal.

d) El cumplimiento de los criterios establecidos en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) modificada por la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y desarrollados por el Decreto 22/2004, de 29 de enero, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).

ENCUADRE LEGAL

La redacción de las presentes Normas se desarrollará bajo la cobertura legal de los artículos 33, 43 y 44 de la LEY 5/1999 de URBANISMO DE CASTILLA Y LEON DE 8 DE ABRIL (BOCyL 15-04-99), a partir de ahora L.U.99C. y L. , y los artículos correspondientes del RUCyL que los desarrollan. Modificada por la Ley de Medidas de 2008.

Asimismo su tramitación será conforme a los artículos 50 y 54 de la LEY 5/1999 de URBANISMO DE CASTILLA Y LEON DE 8 DE ABRIL (BOCyL 15-04-99), a partir de ahora L.U.99C. y L. y en los artículos 169 y SS del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004 de 29 de Enero) publicado en el BOCyL de 2 de Febrero de 2004 y sus modificaciones, a partir de ahora R.U.C.y.L.

TÍTULO II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

Las Normas Urbanísticas de Fuentecantos se elabora a partir de los datos recogidos en la fase de información y del diagnóstico. Este documento de las Normas se formula de acuerdo a una serie de objetivos y criterios concretados en esta Memoria Vinculante. Estos objetivos se encuadran dentro de los principios que rigen la acción de la actividad urbanística pública:

En cuanto a su respeto a lo dispuesto en la normativa urbanística aplicable (formada básicamente por la Ley estatal de Suelo, la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el Reglamento que la desarrolla), así como por el resto de legislaciones sectoriales que son de aplicación. En caso de discrepancia debe primar la legislación urbanística o sectorial de referencia, siempre de acuerdo con las normas que se pudieran dictar sobre modos y criterios de adaptación.

La propuesta de Normas es coherente con el Planeamiento sectorial que afecta al municipio, especialmente con las protecciones ambientales y de patrimonio vigentes.

CAPÍTULO 1. OBJETIVOS DE LA CLASIFICACION DE SUELO

Sección 1º. Objetivos Generales

De acuerdo con el marco legal, estas normas Urbanísticas se orienta a la consecución de los siguientes objetivos generales:

1. Asegurar que el uso del suelo se realice de acuerdo al interés general y a la función social de la propiedad, en las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables.

2. Fomentar un desarrollo territorial y urbano sostenible, comprometido con los valores de progreso económico, cohesión social, preservación del patrimonio natural y 3 art. 5 y 81 del RUCyL cultural y respeto a las peculiaridades locales, integrando las políticas de ámbito municipal para favorecer:

a) El desarrollo del sistema productivo, la atracción de inversiones, la modernización de las infraestructuras y equipamientos, la integración y articulación del territorio y la capacidad para hacer frente a los cambios sociales y las innovaciones tecnológicas, todo ello mediante la previsión de suelo suficiente en condiciones de calidad e infraestructuras, que facilite este desarrollo.

b) La mejora de la calidad de vida de la población, regulando las condiciones de uso del suelo para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada, controlar la densidad de población y edificación y promover la rehabilitación de las viviendas degradadas.

c) La protección del medio ambiente y del patrimonio natural, incluida la conservación y en caso necesario la recuperación y mejora del aire, el agua, los espacios naturales, la fauna, la flora y en general las condiciones ambientales adecuadas, mediante la gestión responsable de los recursos y la utilización racional del territorio.

d) La protección del patrimonio cultural, mediante la conservación, recuperación y mejora de los Bienes de Interés Cultural, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares, el patrimonio arqueológico y etnológico, los paisajes de valor cultural e histórico y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio. Para ello establece un Catálogo de protección de áreas Arqueológicas .

e) La mejora de la calidad urbana, mediante normas que favorezcan la continuidad y la estética del espacio urbano y la compatibilidad entre las construcciones e instalaciones que lo conforman, e impidan una inadecuada concentración de usos o actividades o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas. Para lo cual se establecen unas Ordenanzas de edificación y condiciones que garanticen el mantenimiento de las características tipológicas básicas en el tejido tradicional.

3. Impedir la especulación del suelo, en cuanto perjudica el acceso a la vivienda, la creación de suelo para actividades productivas y la disposición de nuevas dotaciones urbanísticas. Para ello se realiza una oferta amplia y diversificada de suelo , con objeto de que no se produzcan situaciones de exclusividad.

4. Garantizar la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de la actividad urbanística, entre todos los propietarios afectados por la misma. Para lo cual se han aplicado los instrumentos de equidistribución en aquellos lugares donde la modificación de la ordenación urbanística lo hacía necesario; estos instrumentos ha habido que establecerlos en suelo cuya ordenación ya estaba definidas en las actuales Normas Urbanísticas sin llevar asociados o definidos, los instrumentos y ámbitos necesarios.

5. El valor ambiental como recurso de atracción turística es un aspecto que puede servir para un desarrollo futuro; por ello las Normas Urbanísticas establecen una previsión ordenada de suelo para segunda residencia y usos vinculados al ocio, de forma que se asegure la pervivencia de los valores naturales o culturales que generan dicha atracción turística.

Sección 2º. Objetivos y Fines Específicos

Las Normas Urbanísticas Municipales clasifican el suelo en Urbano, Urbanizable y Rústico, y su objetivo es reglamentar las condiciones en cuanto al aprovechamiento urbanístico, usos y sus intensidades de cada uno de estos tipos de suelo.

Por otro lado es necesario dotar al municipio de un instrumento capaz de ordenar el crecimiento de la trama urbana y fijar las condiciones a las que se ha de someter la edificación, al tiempo que se protegen los terrenos rústicos desde el punto de vista cultural y natural, para conseguir una actuación planificada y preservar la imagen y tipologías características de la comarca.

Sobre la base de lo anteriormente expuesto se persiguen los siguientes objetivos en la redacción de las Normas:

a) Planificar el crecimiento del núcleo urbano del municipio de Fuentecantos, optimizando las infraestructuras existentes, delimitando los ámbitos de desarrollo con vistas a facilitar su viabilidad y estableciendo las medidas necesarias para su correcta conexión con el resto de la trama del Suelo Urbano.

- b) Ordenar y controlar las edificaciones dispersas (en especial naves de uso agropecuario) en el entorno del núcleo.
- c) Regularizar la implantación de actividades de ocio y servicios vinculadas al turismo.
- d) Preservar el patrimonio arquitectónico y construido, potenciando y fomentando la restauración y rehabilitación de las viviendas tradicionales frente a su abandono, llegando a la adaptación de las edificaciones existentes que actualmente desentonan del conjunto por el tipo de materiales con que se hicieron.
- e) Conservar y proteger el patrimonio natural y los recursos naturales, su vegetación, la flora, fauna, los márgenes y riberas de arroyos, y paisaje del municipio con las protecciones correspondientes.
- f) Conservar y proteger los recursos histórico-artísticos, arqueológicos y etnográficos existentes en el municipio. El patrimonio cultural en un sentido amplio debe ser preservado y mejorado.
- g) Facilitar la gestión reduciendo las figuras de desarrollo al mínimo en el que garanticen la equidistribución de cargas y beneficios.
- h) Crear unas Ordenanzas que:
 - Regulen la edificación y mantengan el carácter y la tipología de dicha edificación en compatibilidad con la tradicional.
 - Fijen con claridad alineaciones y rasantes y determinen el perímetro de los distintos tipos de suelo.
- i) La reserva de suelo para dotaciones públicas necesarias en el municipio como la Ampliación del Cementerio, así como una futura depuradora de aguas residuales.

CAPÍTULO 2. CRITERIOS DE DELIMITACIÓN

Según lo contenido en el Capítulo II del Título I de la LUCyL y en su desarrollo reglamentario, las Normas Urbanísticas clasifican el territorio en las siguientes clases:

- **Suelo Urbano**, aquel que, formando parte de un núcleo de población, las presentes Normas delimiten como tal por cumplir alguna de las siguientes condiciones:
 - a. Los terrenos que cuenten con acceso rodado integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que sobre ellos permitan las presentes Normas.
 - b. Los terrenos que estén ocupados por la edificación en al menos la mitad de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establezcan las presentes Normas.
 - c. Los terrenos urbanizados conforme al planeamiento urbanístico.
- **Suelo Urbanizable**, aquel que, siendo colindante al Suelo Urbano del núcleo de población, las presentes Normas delimiten como tal por considerar justificada su transformación en Suelo Urbano a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos.

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

La delimitación que se propone de las distintas clases de suelo, basada en la información recogida sobre los terrenos que disponen de los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica y acceso rodado y los que se encuentran consolidados por usos urbanos característicos del municipio, así como de los recursos naturales y culturales del término municipal, se detalla en los Planos de Ordenación de las Normas.

CAPÍTULO 3. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Los análisis realizados en la Memoria Informativa y el Diagnóstico Territorial permiten realizar una propuesta de ordenación general de territorio municipal, centrada por una parte en el Suelo Rústico, que comprende la mayor parte del término, y por otra, sobre el territorio urbanizado del núcleo de población.

- Respecto al Suelo Rústico.

Los criterios de ordenación adoptados van encaminados principalmente a la preservación y protección de los valores del Suelo Rústico, como paso previo para controlar los procesos de colonización del medio rural a través de actividades puntuales que han ido apareciendo o pudieran aparecer y que contribuyen a degradar este medio.

- Respecto al Suelo Urbano.

Como lugares donde se ha concentrado la localización de los fenómenos específicamente urbanos se plantean los siguientes criterios generales:

- a. Consolidar el casco tradicional, respetando al máximo sus trazados urbanos de calles, que dan origen a las manzanas de edificación entre medianerías y a una calidad de sus espacios urbanos, mejorando (dónde pueda ser viable) las condiciones de movilidad del viario.

b. Conservar en lo posible el aspecto volumétrico, la imagen urbana y la tipología edificatoria de la zona.

c. Dotar al núcleo de Fuentecantos de un área de crecimiento urbano en la que dar cabida a las demandas de suelo detectadas por el Ayuntamiento y por el proceso constructivo de los últimos años, ordenando su crecimiento y el nuevo viario, y compatibilizando estos crecimientos con el carácter actual del núcleo. En especial se quiere ampliar la oferta de suelo municipal al Este y Noroeste del casco urbano.

d. Elaborar una Normativa que regule las dimensiones de parcela, edificación y tipologías edificatorias más acordes con cada zona en particular, así como los usos.

e. Favorecer la obtención de suelo de dominio público para calles, plazas, parques, jardines y equipamiento de la manera menos onerosa posible para el municipio y en localización más adecuada en base a la estructura de ocupación de suelo propuesta.

- Respecto al Suelo Urbanizable.

Dotar al núcleo de Fuentecantos de un área de crecimiento urbanizable en la que dar cabida a las demandas de suelo a mayor largo plazo, detectadas por el Ayuntamiento.

a. Ampliar la oferta de suelo municipal al Noroeste del casco urbano.

b. Favorecer la obtención de suelo de dominio público para calles, plazas, parques, jardines y equipamiento de la manera menos onerosa posible para el municipio y en localización más adecuada en base a la estructura de ocupación de suelo propuesta.

Como terrenos en los que prima regularizar las intervenciones y los usos existentes en el mismo, los criterios son:

a. Regularizar las situaciones existentes y que posibiliten crecimientos futuros, reservando dicho suelo para tal fin.

b. Ejecutar las infraestructuras necesarias, completando las ya existentes, para que los terrenos que les conforman alcancen la condición de Suelo Urbano.

c. Elaborar la ordenación detallada que regulen las dimensiones de parcela, edificación y tipologías edificatorias más acordes con la zona.

d. Favorecer la obtención de suelo de dominio público para calles, plazas, parques, jardines y equipamiento de la manera menos onerosa posible para el municipio y en localización más adecuada en base a la estructura de ocupación de suelo propuesta.

La disyuntiva planteada en los pequeños municipios, donde la acción edificatoria privada apenas va acompañada de los compromisos de cesión de suelo y de urbanización simultánea, como deberes inseparables de la promoción, ha de plantearse de forma realista, tanto para favorecer la futura gestión-ejecución del planeamiento, como para obtener los suelos de uso público antes citados. Este aspecto obliga en la

elaboración de las Normas a ser cautos en la delimitación de Sectores u otras figuras de desarrollo, de forma que no se vea imposibilitada la actividad edificatoria por una gestión del suelo inviable de partida.

En este sentido, estas Normas, en aplicación de la LUCyL y del proceso de redacción, definen claramente la delimitación de Sectores en Sector en Suelo Urbano No Consolidado, Sector en Suelo Urbanizable y Unidad de Normalización en Suelo Urbano Consolidado, que permitan favorecer esta gestión, fundamentalmente a través de la propuesta de actuaciones de ámbito reducido, que afecten al mínimo de propietarios posibles, o de un único propietario en los casos que así pueda ser.

CAPÍTULO 4. CRITERIOS DE GESTIÓN

Las formas de gestión que las Normas propondrán pueden agruparse en dos grandes conjuntos: para el Suelo Urbano Consolidado, las actuaciones aisladas, de sencilla ejecución; y para el Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable, en su caso, las actuaciones integradas.

El objeto de las actuaciones aisladas es completar la urbanización de las parcelas de Suelo Urbano Consolidado para que alcancen la condición de solar.

Se conciben como instrumento de uso general y simplificado, reconociendo así la realidad de los pequeños municipios. Y aunque lo habitual será sin duda la materialización del aprovechamiento sobre la propia parcela, sin más requisito que la obtención de licencia, es posible también la normalización de fincas, para ajustar linderos sin recurrir al régimen de las actuaciones integradas. Las normalizaciones de fincas están consideradas en la legislación como actuaciones aisladas, siendo su objetivo adaptar la configuración física de las parcelas de Suelo Urbano Consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico; estas se harán sobre ámbitos denominados Unidades de Normalización (UN) a través de Proyectos de Normalización.

Las Normas establecen la ordenación detallada de la Unidad de Normalización integrada por la parcela de Suelo Urbano Consolidado donde es necesario ampliar el viario y los servicios urbanísticos completando los existentes.

Asimismo se podrá habilitar la ejecución de dotaciones urbanísticas, y ampliación de viario (calle bajera) mediante una actuación aislada de Normalización.

En cuanto a las actuaciones integradas, tendrán por objeto la urbanización de los terrenos de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.

A tal efecto los Sectores, que son los ámbitos de planeamiento, se podrán dividir en ámbitos de gestión denominados Unidades de Actuación (UA), aunque lógicamente Sector y Unidad de Actuación pueden ser coincidentes.

Como instrumento para la gestión de actuaciones integradas, el Proyecto de Actuación establecerá sus bases técnicas y económicas (reparcelación, obras, plazos, etc.) así como los compromisos que correspondan a los propietarios del suelo y al promotor. La aprobación del Proyecto de Actuación, siempre municipal, requiere el compromiso del promotor para desarrollarlo en determinadas condiciones; y a la vez, convierte a dicho promotor en urbanizador.

Para facilitar la gestión, las Normas establecerán la ordenación detallada del sector de

Suelo Urbano No Consolidado y del Sector de Suelo Urbanizable del núcleo, para los que se propone un uso residencial.

En el Suelo Rústico, las formas de gestión de los usos permitidos y autorizables son las previstas en la LUCyL y normativa de desarrollo, en particular la licencia urbanística y la autorización de uso excepcional en suelo rústico cuando sea necesario.

TÍTULO III. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

CAPÍTULO 1. CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO

Sección 1ª. SUELO URBANO Y URBANIZABLE. DESCRIPCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y ACTUACIONES PREVISTAS

Fuentecantos cuenta con cierta mezcla de usos en su trama urbana, y presenta algunas edificaciones con cierto abandono y con algunas construcciones en ruinas, aunque, en términos generales, el estado del mismo es bastante aceptable.

El núcleo presenta un tamaño pequeño, con una configuración y estructura por lo general jerárquica, ya sea en base a un elemento significativo o a un eje principal. Esas estructuras impregnan a los conjuntos urbanos de un cierto aspecto de uniformidad en la totalidad de la trama, en el caso de Fuentecantos esa uniformidad se ha iniciado en los últimos años con la configuración de una plaza pública junto al Ayuntamiento y el frontón que concentra un espacio urbano de calidad. El crecimiento del mismo se ha ido produciendo de una forma natural y con crecimientos apoyados en los caminos preexistentes.

a) Escenarios o alternativas de clasificación del suelo

La propuesta de clasificación parte del estudio de varios escenarios de crecimiento, para plantear qué suelos podían entrar a formar parte de los procesos urbanizadores y de qué forma podrían integrarse en los mismos. Los distintos escenarios analizados parte de la disyuntiva entre seguir planteando crecimientos muy limitados o plantear un mayor crecimiento, delimitando todos aquellos suelos que podrían participar de los procesos de urbanización.

Los lugares que en principio ofrece las mejores aptitudes para un crecimiento continuo de la trama urbana de Fuentecantos son los que hay al Noroeste y Este del núcleo, en unos terrenos del municipio, siendo intención del Ayuntamiento incluir 2 Sectores uno de Suelo Urbano No Consolidado y otro de Suelo Urbanizable.

ALTERNATIVA 0

- Esta alternativa, consistía en la NO INTERVENCION PLANIFICADORA, y por lo tanto en No redactar Normas Urbanísticas Municipales y continuar rigiéndose únicamente por las Normas Subsidiarias Provinciales.

ALTERNATIVA 1

La solución planteada en el DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL. Se considera que la alternativa que cumple las necesidades de suelo y presenta una mayor protección de los valores ambientales del municipio, minimizando las afecciones que conlleva el desarrollo urbanístico. Esta alternativa es la que mejor se adapta a la situación actual y que se prevé en un futuro en el municipio habilitando Suelo para los crecimientos futuros de Fuentecantos o para la instalación de actividades vinculadas al turismo (alojamientos rurales, viviendas de alquiler, segunda residencia, servicios, etc.).

ALTERNATIVA 2

La solución planteada en el Documento de AVANCE E INICIO DE LA TRAMITACION AMBIENTAL en la que el sector de suelo Urbano no consolidado al este de Fuentecantos era más grande pero se modificó porque con el paso de los años parte de las parcelas habían pasado a formar parte de la trama urbana del suelo Urbano consolidado al contar con viales y servicios Urbanos. Había una menor protección de parte de los Humedales y la Dehesa con respecto a la alternativa 1 el impacto en la protección del territorio era de moderada intensidad y la afección al medio biótico moderada.

JUSTIFICACION DE LA ALTERNATIVA 1 ELEGIDA

El crecimiento no sólo se plantea como consecuencia de posibles incrementos de la población, sino que ha tenido en cuenta la actual progresión de las unidades residenciales y el crecimiento de un 23% en el número de habitantes en los últimos 5 años. Ese aumento del número de viviendas se debe a fenómenos de segunda residencia nueva, originada por demandas de "calidad de vida", y de segunda residencia de los nacidos en el pueblo y que en su día emigraron a otras poblaciones así como las preferencias habitacionales surgidas a raíz de la COVID- 19, tanto para primera como segunda residencia.

El objetivo que se pretendía cumplir al plantear este escenario era el de dotar del mayor suelo posible con la finalidad de facilitar la instalación de esa segunda residencia y actividades de ocio y servicios.

En éste escenario se clasificaba como Suelo Urbano No Consolidado 1 Sector y como Suelo Urbanizable otro sector. Se trata de 2 parcelas propiedad municipal al 95 % (Eras Municipales) a ambos lados del actual casco.

Las Normas establecerían la ordenación detallada de ambos Sectores.

Como consecuencia del Estudio de Suelo Urbano actual, del diagnóstico de los escenarios planteados y del estudio de las opciones con el Ayuntamiento, se ha optado por esta segunda propuesta de clasificación del Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable para el municipio de Fuentecantos, en su fase de Aprobación Inicial, que es la grafiada en los Planos de Ordenación.

Las superficies resultantes se expresan en la siguiente tabla:

Tabla 1. Superficie estimada por clases y categorías de suelo urbano y urbanizable en el núcleo

Clase de suelo		Superficie (m ²)	% Superficie
SU-C	Suelo Urbano Consolidado	55956,28m ²	97,86
SU-C UN	Suelo Urbano Consolidado - Unidad de Normalización	1221,72 m ²	2,14
TOTAL SU-C		57.178,00	100,00
SU-NC	Suelo Urbano No Consolidado	7.951,00	13,91
SE1			
SUR- S1	Suelo Urbanizable	15.828,00	27,68
TOTAL NUEVO SUELO CRECIMIENTO		23.779,00	41,59

Superficies medidas con sistema de información geográfica. ¹ Los porcentajes están calculados con respecto al Suelo Urbano Consolidado

b) De los usos y la edificación en el Suelo Urbano

Siendo como es el objetivo principal de las Normas la orientación de los crecimientos de Fuentecantos, y por tanto establecer una clasificación urbanística de todos los terrenos del término municipal, se incidió más en la misma, dando varias opciones para la delimitación de las distintas clases de suelo.

Una vez establecida la delimitación de las clases de suelo se procede a la definición y regulación de usos, así como al establecimiento de tipologías edificatorias y su regulación a través de las correspondientes ordenanzas.

Desde el punto de vista tipológico, la propuesta establece la inclusión de toda la superficie de los suelos urbanos residenciales dentro de dos zonas de ordenanza, derivadas del análisis efectuado.

Para cada una de ellas se definen los parámetros de parcela mínima, posición de la edificación con respecto a las alineaciones y los linderos, ocupación, condiciones estéticas e higiénicas, usos, etc. siempre como consecuencia del estudio de las preexistencias de dichas zonas y del análisis de las tipologías edificatorias.

La primera Ordenanza, de Edificación en Casco Tradicional (R1), reconoce la tipología de edificación alineada a calle o en el interior de la parcela, que es la característica del núcleo primitivo. La segunda Ordenanza, de Edificación en Áreas de Ampliación (R2), se establece en orden a regular las edificaciones con tipologías más recientes, por lo general de carácter aislado.

En la primera Ordenanza las determinaciones pretenden compatibilizar las nuevas construcciones con las tipologías tradicionales, ya sea en ubicación en parcela, en ocupación, condiciones estéticas o en el régimen de usos (muchas veces mixtos).

Igualmente se establece la altura máxima permitida para las edificaciones y el vuelo máximo permitido para los balcones y aleros. Y se prohíben aquellos elementos que no son tradicionales en estos núcleos, como puedan ser los voladizos cerrados continuos.

Las restantes ordenanzas se refieren a la Edificación Industrial y Agropecuaria (I), el Equipamiento (EQ), los Espacios Libres Públicos (EL) y el Viario Público (VI).

c) Unidad de Normalización

La Unidad de Normalización se delimita para regularizar cuatro parcelas de Borde al sur del Suelo Urbano y ampliar el viario calle bajera.

La actuación en la Unidad de Normalización tiene por objeto, tanto adaptar la configuración física de las parcelas de Suelo Urbano Consolidado a las determinaciones del planeamiento, como completar su urbanización con el fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.

Sección 2ª. SUELO RÚSTICO. DESCRIPCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y PROTECCIONES ADOPTADAS

El artículo 30 del RUCyL establece los criterios de clasificación del Suelo Rústico, señalando qué terrenos deben clasificarse como tales, con el complemento de las prescripciones por categorías de los artículos 31 a 38.

Estos criterios podrían sintetizarse de la siguiente manera:

a) Protección singular. Terrenos contemplados en la legislación sectorial de:

- Medio ambiente: espacios naturales (REN, montes de utilidad pública y protectores, zonas húmedas catalogadas, Red Natura 2000) y vías pecuarias.
- Aguas: dominio público hidráulico y zonas de servidumbre y policía de cauces.
- Montes: montes de utilidad pública y protectores.
- Patrimonio cultural: bienes de interés cultural y yacimientos arqueológicos.
- Energía: servidumbre de paso de líneas eléctricas, gasoductos y oleoductos.
- Transportes: zonas de afección de carreteras y zonas de protección de ferrocarriles.

b) Valor intrínseco y recuperación de valores. Terrenos con:

- Valores naturales: ambientales, ecológicos, geológicos y litológicos.
- Valores culturales: paisajísticos, científicos, educativos, históricos, artísticos, arqueológicos, etnológicos, turísticos, recreativos y deportivos.
- Valores productivos: agrícolas, ganaderos, forestales y de riqueza natural.

c) Prevención de riesgos. Terrenos sujetos a:

- Riesgos naturales: inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud e incendio.
- Riesgos tecnológicos: contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

d) Calidad de la urbanización. Terrenos que comporten:

- Riesgos naturales: deslizamientos, pendientes fuertes, baja resistencia, expansividad de arcillas o aguas subterráneas cuya protección sea necesaria.
- Riesgos tecnológicos: ruinas industriales, extracciones mineras, producción de energía, depósito de residuos.
- Alteración del sistema de asentamientos mediante la formación de núcleos nuevos.
- Compromiso para el desarrollo urbano futuro o para la transición campo-ciudad.

Atendiendo a estos criterios de clasificación y a las categorías de Suelo Rústico previstas en la LUCyL y el RUCyL, y con la información urbanística recabada, expuesta en la Memoria Informativa, se realiza la clasificación del Suelo Rústico contenida en el Plano de Ordenación PO-1a y PO-1b. Plano de clasificación del suelo, recogiendo las siguientes categorías entre las previstas en la normativa:

- **Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.** Se ha incluido en esta categoría una masa forestal a proteger junto a la fuente y lavadero por valor paisajístico y

productivo

- **Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras.** Se recoge bajo esta categoría el dominio público de las carreteras que atraviesan el término municipal, así como las servidumbres de paso de las líneas eléctricas aéreas de media tensión en el entorno del casco urbano.
- **Suelo Rústico con Protección Cultural.** Incluye el ámbito de los yacimientos arqueológicos inventariados fuera del casco urbano en el término municipal de Fuentecantos, reflejados en planos y cuya localización y características se detallan en el Estudio Arqueológico que se incluye en las Normas Urbanísticas Municipales.
- **Suelo Rústico con Protección Natural.** Se han clasificado bajo esta categoría todos los pequeños humedales resultado de extracción de áridos e incluso de pérdidas de agua en el canal de Buitrago, del término municipal, por su valor ecológico y paisajístico. También se clasifica bajo esta categoría la Dehesa del Municipio, incluyendo los prados cercados donde pastan las explotaciones ganaderas. Se ha considerado por lo tanto el interés del mantenimiento de esta actividad agropecuaria, por su valor productivo y también paisajístico.
- **Suelo Rústico con Protección Natural. Arroyos y Cauces.** Se han clasificado bajo esta categoría el dominio público hidráulico y la zona de servidumbre de los cauces naturales.
- **Suelo Rústico de Protección Natural de vías pecuarias .** Esta clasificación del suelo se encuentra regulada en el Artículo 9. Es de aplicación en el sistema de vía pecuaria, cañadas y cordeles, que se recogen en los planos de clasificación.
- **Suelo Rústico Común.** Constituido por los terrenos no incluidos en las restantes categorías.

El régimen de usos de cada categoría responde en esencia al previsto en el RUCyL, con algunas especificidades que se detallarán en la normativa.

CAPÍTULO 2. SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE

Las Normas establecen dos sectores, uno de Suelo Urbano No Consolidado y otro de Suelo Urbanizable.

El Plano de Ordenación PO-2. Plano de Ordenación, Gestión contiene las delimitaciones de los dos sectores, y cada uno de ellos tiene su ficha en el documento de Normativa, con las condiciones establecidas en cada caso.

El Sector SU-NC od SE1 se corresponde con una parcela de las Eras Municipales al este del Casco Urbano, cuenta con caminos y viario por donde se han trazado las nuevas calles aumentando el tamaño de los mismos así como todos los servicios están a pie de parcela por tanto es la zona optima para desarrollar unas parcelas Residenciales Unifamiliares. Las

Normas establecen la ordenación detallada del mismo, de forma que se simplifica su gestión y se facilita su incorporación a la trama urbana de Fuentecantos

En el Sector SU-NC od SE1 se ha optado por incrementar las reservas de suelo para el sistema local de equipamientos públicos dadas las singulares condiciones para ubicar la zona deportiva. Así mismo se han realizado las reservas correspondientes para vivienda protegida.

El Sector SUR-SE1 se corresponde, básicamente(excepto 2 pequeñas parcelas), con otra parcela de Eras Municipales ubicada al Noroeste del Municipio. Las Normas establecen la ordenación detallada de una serie de parcelas residenciales con la reserva de suelo para espacios libres, equipamientos, plazas de aparcamiento y vivienda protegida.

CAPÍTULO 3. DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES Y PREVISTAS

a) Vías públicas

Las Normas establecen condiciones de urbanización, tanto para el viario existente como para el de nueva creación. También se señalan algunas pequeñas modificaciones en el viario existente para dotar de mayor accesibilidad a alguna zona urbana.

En la Unidad de Normalización y en los Sectores SU-NC od SE1 y SUR –odS1(con ordenación detallada) se propone el trazado del nuevo viario y su conexión con el del resto de la trama urbana.

b) Servicios urbanos

Las redes de infraestructuras existentes se consideran adecuadas y suficientes para las necesidades actuales del núcleo, habiendo sido objeto de ampliaciones cuando estas han sido necesarias.

b-1 ABASTECIMIENTO DE AGUA RECURSOS HIDRICOS ACTUALES Y FUTUROS:

El sistema de abastecimiento actual de la localidad tiene graves problemas de calidad pero se han dado los pasos para que se solucione en breve plazo:

En 2021 se encargó por parte de la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla (SOMACYL), "Proyecto de Abastecimiento a Fuentecantos, Fuentelsaz y Buitrago", a la empresa EIC, ESTUDIO DE INGENIERÍA CIVIL S.L La obra correspondiente al proyecto ya está licitada.

El Ingeniero Civil Diego García Barriuso redactó en abril de una MEMORIA TÉCNICA DE JUSTIFICACIÓN AMPLIACIÓN DE CAUDAL PARA ABASTECIMIENTO DE AGUA EN LOS MUNICIPIOS DE FUENTECANTOS, FUENTELESAZ DE SORIA, BUITRAGO Y GOLMAYO, de la que se han extraído los datos tablas y esquemas, en ella propone la ampliación de la concesión de aguas públicas de la Confederación Hidrográfica del Duero (N/REF.C-3495/2088- SO ALBERCA-INY), que actualmente abastece los municipios de Garray, Tardesillas, Chavaler y Ciudad del Medio Ambiente, de forma que se incluya también a los municipios de Fuentecantos, Fuentelsaz, Buitrago y Golmayo

ESTIMACIÓN DE DEMANDA DE CAUDALES en la Memoria técnica:

Para las poblaciones de Fuentecantos, Fuentelsaz y Buitrago se toman los datos de referencia calculados en anejo nº 4 "Estimación de Población equivalente y cálculo de caudales", correspondiente a del "Proyecto de Abastecimiento a Fuentecantos, Fuentelsaz y Buitrago" para un año horizonte de 25 años (2046), este documento se acompaña a la solicitud de ampliación de concesión de aguas, se incluyen los cuadros más representativos de dicho estudio:

Población	Población INE 2020				Población INE 2046			
	PRH	Demanda (m ³ /día)	PREM	Demanda (m ³ /día)	PRH	Demanda (m ³ /día)	PREM	Demanda (m ³ /día)
Fuentecantos	63	13,86	151	33,22	68	14,96	163	35,86
Fuentelsaz de Soria	25	5,50	92	20,24	32	7,04	117	25,74
Buitrago	69	15,18	141	31,02	87	19,14	178	39,16
TOTAL	157	35	384	84,50	187	41	459	101

Entidad Local Menor	Ganadería				
	Tipo	Cabezas	Dotación (L/cabeza)	Demanda (m ³ /día)	Demanda TOTAL (m ³ /día)
Fuentecantos	Ninguno	0	0	0,00	0,00
Fuentelsaz de Soria (10%)	Vacuno	50	100	5,00	5,00
	Equino	3	80	0,24	0,24
	Ovino	150	10	1,50	1,50
	Caprino	20	10	0,20	0,20
	Porcino	100	25	2,50	2,50
	Coneja	200	0,5	0,10	0,10
Buitrago	Ninguno	0	0,0	0,00	0,00
TOTAL					9,54

Entidad Local Menor	Previsión de desarrollo urbanístico	
	Nº de acometidas	Demanda (m ³ /día)
Fuentecantos	48	26,40 (13,20 – 50%)
Fuentelsaz de Soria	20	11,00 (5,50 – 50%)
Buitrago	0	0,00

Población	Demanda actividad de servicios (m ³ /día)	Demanda cabaña ganadera (m ³ /día)	Demanda industrial (m ³ /día)	TOTAL (m ³ /día)
Fuentecantos	0,00	0,00	0,33	0,33
Fuentelsaz de Soria	0,00	9,54	0,00	9,54
Buitrago	5,40	0,00	1,58	6,98
TOTAL	5,40	9,54	1,91	16,85

Población	Demanda futura doméstica de invierno (m ³ /día)	Demanda futura doméstica de verano (m ³ /día)	Demanda no doméstica (m ³ /día)	Demanda futura invierno TOTAL (m ³ /día)	Demanda futura verano TOTAL (m ³ /día)
Fuentecantos	28,16	49,06	0,33	28,49	49,39
Fuentelsaz de Soria	12,54	31,24	9,54	22,08	40,78
Buitrago	19,14	39,16	6,98	26,12	46,14
TOTAL	59,84	119,46	16,85	76,69	136,31

Demandas teóricas totales según anejo 4 del proyecto referenciado

Población	Caudal (m ³ /día)
Fuentecantos	49,39
Fuentelsaz de Soria	40,78
Buitrago	46,14

Volúmenes máximos diarios en verano según anejo 4 del proyecto referenciado.

Municipio	Viviendas principales	Viviendas secundarias	TOTAL	Coefficiente de estacionalidad
Fuentecantos	28	39	67	2,39
Fuentelsaz de Soria	23	62	85	3,696
Buitrago	23	24	47	2,043

Coefficiente de estacionalidad incluido en anejo nº 4 de proyecto de referencia

ESTIMACIÓN DEMANDA DE CAUDALES PARA FUENTECANTOS:

Caudal = 49,39 m³/día= **18.027,35 m³/año**, lo que supone un caudal instantáneo de **0,5716 l/s**.

Caudal medio mensual=18.027,35 m³/año/12=1.502,2792 m³/mes.

Caudal máximo mensual=1.502,27*2,39=3.590,4472 m³/mes.

Nota I; No se consideran cabezas ganaderas pero si demanda por desarrollos Urbanísticos previstos.

Nota II; Para el cálculo del caudal máximo mensual se aplica el coeficiente de estacionalidad de 2,39 incluido en anejo nº 4 del proyecto de referencia

ANTECEDENTES:

El estado del agua del manantial que históricamente se ha venido utilizando de forma habitual, situado al oeste del municipio, es de mala calidad al tener concentraciones de nitratos de hasta 85 mg/l., valores muy superiores a los máximos de acuerdo a la legislación vigente. Estos problemas son debidos al uso excesivo de abonos nitrogenados, que los agricultores utilizan en el campo para el enriquecimiento del suelo; estos materiales se disuelven con el agua y se filtran en el terreno llegando a las aguas de la que se nutre el manantial.

La Diputación de Soria realizó un sondeo, cerca del depósito para el abastecimiento de la localidad. Sin embargo este sondeo no tiene el caudal necesario para el abastecimiento del municipio, dado que su capacidad hidráulica es reducida, por lo que se ha licitado el "**Proyecto de Abastecimiento a Fuentecantos, Fuentelsaz y Buitrago**" y mientras se realizan las obras se suministra agua a través de un depósito temporal que instaló la Diputación de Soria en 2019, que van rellenando con camiones cisterna Provincial antes de que se agote.

La captación de agua contaminada datada de la época de los romanos, de la cual mana agua de forma natural, en forma de manantial, prácticamente a nivel de superficie; esto genera que la contaminación provocada por el excesivo uso de nitratos en el abonado del campo, afecte a las aguas del manantial, haciéndolas que no cumplan con los parámetros mínimos para el consumo humano. Junto a la captación se ubica la instalación de bombeo al depósito elevado, formado por 1+1 bombas, cuya última actualización data de finales del siglo XX aunque las obras principales son de finales del siglo XIX. Dichas bombas tienen un caudal unitario ligeramente inferior a los 2 m³/h, altura manométrica de unos 20 m.c.a. y potencia instalada de 1 kW cada una, suficiente para el abastecimiento del municipio desde este punto.

La red de abastecimiento de Fuentecantos cuenta con un depósito elevado de planta circular, ejecutado en el año 1991, de un único vaso de 25 m³ de capacidad ubicado en el este del municipio, con una cota aproximada de 1.040 metros de altura máxima y con una altura aproximada de 12 m. sobre el nivel del terreno hasta el nivel del vaso.

El consumo registrado en el Ayuntamiento de agua es de unos 15.000 Litros al año. Pudiéndose verse este modificado si aumenta la población, con el desarrollo urbanístico.

La Junta de Castilla y León, Consejería de Fomento y Medio Ambiente, realizo en agosto de 2019 "ESTUDIO HIDROGEOLÓGICO DE FUENTECANTOS (SORIA). 03-SO-257/E." El estudio analizaba las diferentes alternativas posibles al abastecimiento de Fuentecantos,

A partir de ese estudio, y viendo la envergadura de la obra a acometer, consideraron interesante extender esta infraestructura a los municipios de Fuentelsaz de Soria y Buitrago.

Dicho estudio basándose en las acometidas actuales a las que abastece el municipio de Fuentecantos, con una previsión de crecimiento del 8 %, 2,5 habitantes por acometida y una dotación de 250 l/hab y día, estimó una demanda máxima en verano **de 49,39 m³/día**.

La iniciativa está motivada como se ha explicado anteriormente, porque Fuentecantos se ha abastecido, por una parte, desde un manantial cuyas aguas han presentado baja calidad, y, por otra parte, dispone de manera complementaria de un sondeo que presenta problemas de cantidad.

Además, las localidades cercanas de Buitrago y Fuentelsaz presentan reiteradamente déficits veraniegos en las capacidades de sus respectivos abastecimientos.

Se ha redactado un CONVENIO PARA LA CREACIÓN DE UNA COMUNIDAD DE USUARIOS DE APROVECHAMIENTOS DE AGUAS CON DESTINO A ABASTECIMIENTO DE LAS POBLACIONES DE GARRAY, FUENTECANTOS, FUENTELSAZ DE SORIA, BUITRAGO Y GOLMAYO (SORIA) pendiente de firma y se va a solicitar A LA CHD la ampliación de caudal acompañando a la SOLICITUD DE MODIFICACIÓN DE CARACTERÍSTICAS DE CONCESIÓN DE AGUAS PÚBLICAS la "Memoria técnica justificación ampliación de caudal para abastecimiento de agua en los municipios de Fuentecantos, Fuentelsaz de Soria, Buitrago y Golmayo".

b-2 SANEAMIENTO

No obstante, el punto más claramente deficitario en las redes básicas es la falta de depuración en el vertido de la red de saneamiento, por lo que en las Normas se prevé la ejecución de una instalación de depuración de aguas residuales urbanas, que deberá entrar en funcionamiento antes del desarrollo de los Sectores previstos.

c) Espacios libres públicos

Las Normas respetan y clasifican los espacios libres públicos existentes, conformados por las zonas de juegos infantiles, el entorno de la C/ Somera y algún espacio menor.

Se incorpora como principales previsiones 2 zonas de espacios libres en los 2 sectores de suelo urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.

d) Equipamientos

Fuentecantos cuenta con un nivel de equipamientos de servicios adecuado a su entidad poblacional, teniendo solamente dos carencias importantes que son la ampliación del Cementerio y la ubicación de la nueva depuradora.

Parece recomendable seguir manteniendo el nivel de equipamientos existente,

adecuando las dimensiones del equipamiento deportivo y aumentando el de recreo y ocio en los nuevos suelos a desarrollar. La incorporación de nuevos suelos en el crecimiento urbano del núcleo permitirá la ocasión de mejorar y aumentar los equipamientos existentes, tanto a nivel asistencial como social.

Respecto al Cementerio se pretende una ampliación que reúna las condiciones necesarias para cementerios en el Decreto 16/2005 por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en Castilla y León modificado en 2016 para pequeños municipios.

CAPÍTULO 4. OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Sección 1ª. CATÁLOGO DE BIENES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS

Otro aspecto a tener en cuenta son las protecciones sobre el patrimonio arquitectónico del municipio de Fuentecantos; para ello se establecen las protecciones en un Catálogo de Elementos Protegidos, al que se incorporan los yacimientos arqueológicos y otros elementos de valor cultural y etnográfico (como la Iglesia, la Fuente y la Calzada).

El Catálogo incorpora una relación de todos los elementos que por una u otra razón tienen interés, no sólo monumental, sino paisajístico, histórico o etnográfico; e incluye las fichas de los elementos protegidos, la consideración específica de las determinaciones aplicables a los Bienes de Interés Cultural (BIC) y el régimen de autorizaciones y licencias.

Finalmente, las Normas incorporan el preceptivo Estudio Arqueológico, que incluye el Catálogo y las normas de protección específicas para los yacimientos arqueológicos inventariados en el término municipal.

CAPÍTULO 5. CUADRO DE SUPERFICIES

La traducción superficial de la ordenación propuesta se refleja en la siguiente tabla:

Tabla 2. Superficie estimada por clases y categorías de suelo en el municipio

Clase de Suelo	Superficie (m ²)	% Superficie
URBANO	65.121,00	0,734
Consolidado	57.178,00	
No Consolidado	7.951,00	
URBANIZABLE	15.826,00	0,178
RUSTICO	8.784.593,00	99,088
Común	7.930.678,00	
Protección Agropecuaria	6.443,00	
Protección de Infraestructuras	218.859,00	
Protección Cultural	107.279,00	
Protección Natural	254.030,00	

Protección Natural-vías pecuarias	168.103,00	
Protección Natural- arroyos y cauces	97.951,00	
Equipamiento Depuradora- Suelo Rústico	1.250,00	
TOTAL	8.865.548,00	100

Superficies medidas con sistema de información geográfica

En conjunto, el Suelo Urbano y Urbanizable representan tan sólo el 0,912% de la superficie municipal.

Dentro del Suelo Urbano y Urbanizable, el sector de Suelo Urbano No Consolidado y el Sector de Suelo Urbanizable previstos, todos de carácter residencial, totalizan una Superficie edificable máxima de 11889,50 m², con capacidad para 42 nuevas viviendas.

Tabla 3. Edificabilidad máxima y número de viviendas previstas en los nuevos sectores del municipio

Nº	Superficie	Índice de Edificabilidad	Sup. Edificable máxima	Nº máximo de viviendas	Viviendas protegidas
SU-NC od SE1	7.951,00	0,50	3975,5	19	6
SUR-D SE1	15.828,00	0,50	7914,00	24	8
TOTAL	23.779,00		11889,50	43	14

TÍTULO IV. RESUMEN EJECUTIVO

CAPITULO 1 OBJETO Y ALCANCE

Se redacta este Resumen Ejecutivo, documento integrante de la Memoria Vinculante, según lo dispuesto en el Artículo 25.3 Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística del 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.

*3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público **deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:***

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

Igualmente, el Artículo 130.b) 3º del RUCyL establece la necesidad de redactarlo como documento integrante de la Memoria Vinculante .

“b) La memoria vinculante, que debe expresar y justificar los objetivos, propuestas de ordenación y demás contenidos normativos y determinaciones que sirvan de fundamento al modelo territorial elegido, incluyendo al menos:

.....

3.º Un «resumen ejecutivo» que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.”

CAPITULO 2 JUSTIFICACION

El municipio de Fuentecantos no cuenta con planeamiento municipal propio, la actividad urbanística municipal se ha gestionado mediante la aplicación subsidiaria de la normativa urbanística provincial. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Soria (NNSS con objeto de servir de referencia, con carácter vinculante, a todos los municipios que carezcan de instrumentos de planeamiento general conforme a la legislación urbanística. En concreto, señalan que en aquellos municipios que carezcan de Planeamiento las Normas Provinciales se aplicarán “de forma directa, íntegra y obligatoria”.

Las Normas Subsidiarias vigentes no están adaptadas a las determinaciones ni de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León ni del Reglamento de Urbanismo (Decreto 22/2004) ni a sus respectivas modificaciones.

El municipio de Fuentecantos con una población estable en los últimos años entorno a los 67-70 habitantes, se encuentra en una situación geográfica próxima a Soria capital y es un emplazamiento óptimo para segunda residencia. Esta ubicación y el hecho de que la población vinculada al pueblo supere los 100 habitantes, ha movido al Ayuntamiento a

promover la redacción de Normas Urbanísticas Municipales, con la finalidad de que se puedan promover espacios para la construcción de viviendas de uso residencial donde puedan vivir de forma permanente tanto las personas vinculadas hoy en día al municipio, como aquellas personas que trabajando en Soria o "Tele trabajando" quieran disfrutar de viviendas unifamiliares en espacios rurales sin un coste excesivamente elevado.

El crecimiento no sólo se plantea como consecuencia de posibles incrementos de la población, sino que ha tenido en cuenta la actual progresión de las unidades residenciales y el crecimiento de un 23% en el número de habitantes en los últimos 5 años. Ese aumento del número de viviendas se debe a fenómenos de segunda residencia nueva, originada por demandas de "calidad de vida", y de segunda residencia de los nacidos en el pueblo y que en su día emigraron a otras poblaciones así como las preferencias habitacionales surgidas a raíz de la COVID- 19, tanto para primera como segunda residencia.

El valor ambiental del término municipal tanto en lo referente a su fisonomía y paisaje, como a la flora y fauna es de calidad baja, no poseyendo masas forestales de interés y siendo un terreno llano dedicado exclusivamente al cultivo de cereal, con una dehesa de 4 has donde pasta el ganado. Todo ello hace que este municipio tenga a la vez una biodiversidad baja aunque es necesario resaltar algunos de los valores especiales que posee esta zona, en sus humedales un ave singular, mundialmente amenazada, como es el carricerín cejudo, que anualmente hace acto de presencia en estos ecosistemas.

En el municipio existen cuatro zonas de valor cultura arqueológico, y dos vías pecuarias de importancia (Cañada Real Soriana y la Colada de Los Yangüeses). El ayuntamiento se plantea con la redacción de estas Normas en primer lugar crear unas zonas de protección alrededor de los puntos de valor cultural, protegiendo tanto los yacimientos arqueológicos, como las vías pecuarias.

En segundo lugar se pretende marcar y definir el tipo de vivienda que se quiere desarrollar tanto en el casco urbano actual como en la ampliación de Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado, y Suelo Urbanizable con distintos tipos de Ordenanzas.

Estas Ordenanzas de las Normas son:

Ordenanza de Edificación en Áreas de Casco Tradicional (R1). Artículos 113 a 118 de las Normas Urbanísticas Municipales.

Ordenanza de Edificación en Áreas de Ampliación de Casco (R2). Artículo 119

Ordenanza de Edificación Industrial y Agropecuaria (I). Artículo 120.

Ordenanza de Equipamiento (EQ). Artículo 121

Ordenanza de Espacios Libres Públicos (EL). Artículo 122.

Ordenanza de Viario Público (VI). Artículo 123.

En el sur del casco tradicional de Suelo Urbano Consolidado esta una unidad de Normalización de 1221,72 m².

El resumen de las distintas categorías de suelo con sus superficies es:

Superficie total del término municipal es 886,55 has.

La superficie de Suelo Urbano, según estas Normas, asciende a 65.121,00 m².

La superficie de Suelo Urbanizable, asciende a 15.826,00 m².

Se plantea un sector de Suelo Urbano No Consolidado al Este del núcleo con una superficie de 7.951,00 m². Al Oeste del centro se habilita un área de Suelo Urbanizable de 15.828,00 m² con ordenación detallada con la finalidad de abrir el núcleo hacia el Oeste que es la zona de entrada desde la carretera N-111.

Dentro de estos sectores se crean zonas de Equipamiento y Espacios Libres públicos que serán dedicados a actividades de ocio.

Se crea exteriormente al actual núcleo, una nueva zona de equipamiento para la ubicación dotación urbanística como una Depuradora

La ampliación del cementerio actual situado junto a la Iglesia parroquial se realizará dentro del Suelo Urbano

La superficie para cada uso del Suelo Rústico está en la tabla:

Clase de Suelo	Superficie (m2)	% Superficie
URBANO	65.121,00	0,734
Consolidado	57.178,00	
No Consolidado	7.951,00	
URBANIZABLE	15.826,00	0,178
RUSTICO	8.784.593,00	99,088
Común	7.930.678,00	
Protección Agropecuaria	6.443,00	
Protección de Infraestructuras	218.859,00	
Protección Cultural	107.279,00	
Protección Natural	254.030,00	
Protección Natural-vías pecuarias	168.103,00	
Protección Natural- arroyos y cauces	97.951,00	
Equipamiento Depuradora- Suelo Rústico	1.250,00	
TOTAL	8.865.548,00	100

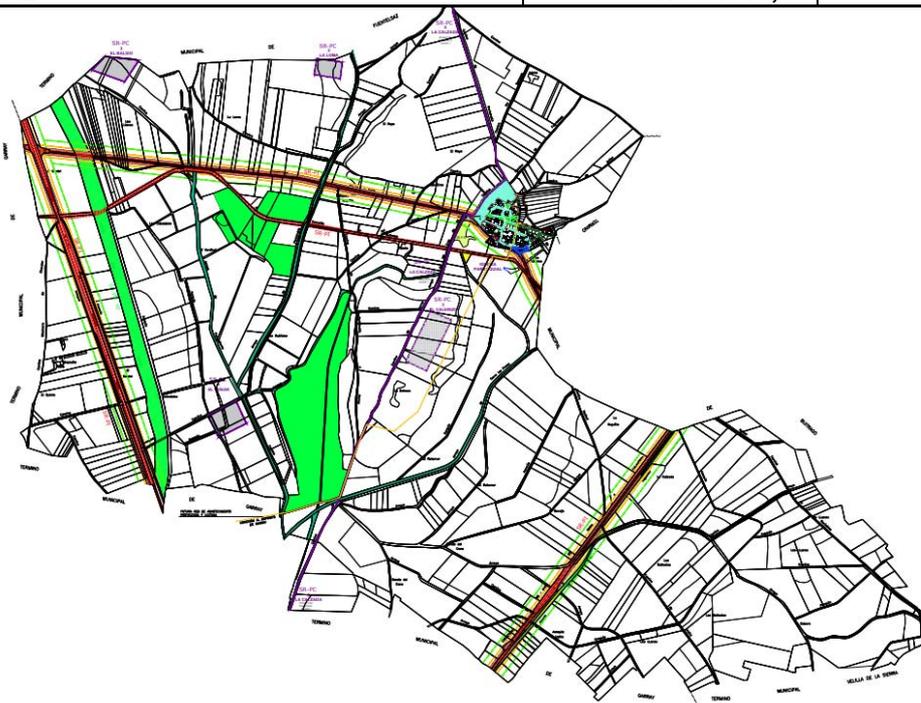
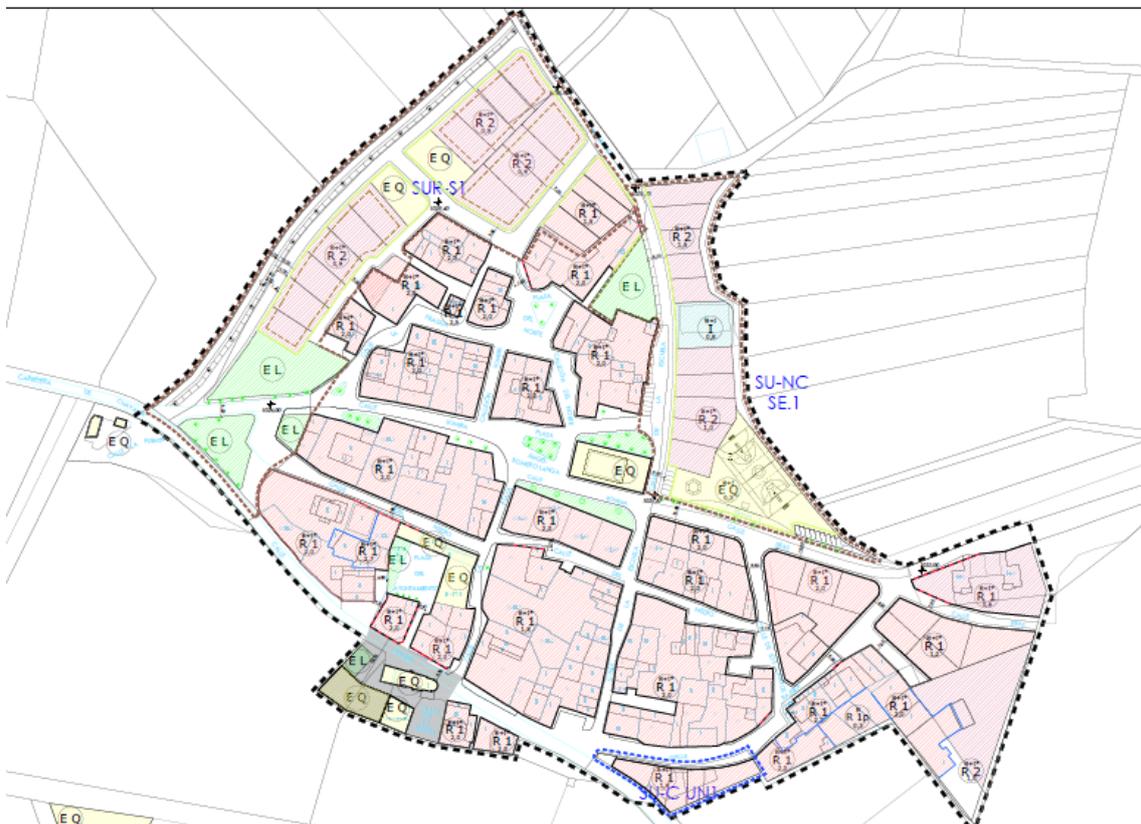


Tabla 1. Superficie estimada por clases y categorías de suelo urbano y urbanizable en el núcleo

Clase de suelo		Superficie (m2)	% Superficie
SU-C	Suelo Urbano Consolidado	55956,28m2	97,86
SU-C UN	Suelo Urbano Consolidado - Unidad de Normalización	1221,72 m2	2,14
TOTAL SU-C		57.178,00	100,00
SU-NC	Suelo Urbano No Consolidado	7.951,00	13,91
SE1			
SUR- S1	Suelo Urbanizable	15.828,00	27,68
TOTAL NUEVO SUELO CRECIMIENTO		23.779,00	41,59

Edificabilidad máxima y número de viviendas previstas en los nuevos sectores del municipio

Nº	Superficie	Índice de Edificabilidad	Sup. Edificable máxima	Nº máximo de viviendas	Viviendas protegidas
SU-NC od SE1	7.951,00	0,50	3975,5	19	6
SUR-D SE1	15.828,00	0,50	7914,00	24	8
TOTAL	23.779,00		11889,50	43	14



CAPITULO 3 OBJETIVOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

El objetivo fundamental de todas las Normas de Planeamiento es promover un desarrollo sostenible, acorde y respetuoso con el medio ambiente, minimizando aquellos efectos que pueden ser negativo, y mejorando o potenciando los aspectos positivos de la actuación.

El sistema tradicional de uso y aprovechamiento del territorio se ha visto modificado por la introducción de nuevas funcionalidades vinculadas al aprovechamiento del tiempo de ocio y tiempo libre así como al reconocimiento de los valores naturales y paisajísticos del municipio.

En la actualidad el contexto urbano de Fuentecantos es muy irregular, con edificios de viviendas de dos plantas (en algún caso con zona abuhardillada bajo cubierta) que se mezclan con alguna nave de uso agrícola, formando pequeñas manzanas de edificios, que han conformado calles sin un orden concreto y de aparente desorden.

Estas Normas pretenden lograr una adecuada localización de las zonas urbanas, de las zonas verdes, de los equipamientos y de los servicios, de forma que sirvan espacialmente a un ámbito urbano moderado, cercano al "núcleo urbano", y evitando el riesgo de la descontextualización urbana, de la concentración excesiva o de la ausencia local de dotaciones, manteniendo el sistema tradicional de asentamientos.

Las Normas Urbanísticas Municipales clasifican el suelo en Urbano, Urbanizable y Rústico, y su objetivo es reglamentar las condiciones en cuanto al aprovechamiento urbanístico, usos y sus intensidades de cada uno de estos tipos de suelo.

Las normas dotarán al municipio de un instrumento capaz de ordenar el crecimiento de la trama urbana y fijan las condiciones a las que se ha de someter la edificación, al tiempo que se protegen los terrenos rústicos desde el punto de vista cultural y natural, para conseguir una actuación planificada y preservar la imagen y tipologías características de la comarca.

Sobre la base de lo anteriormente expuesto se persiguen los siguientes objetivos en la redacción de las Normas:

a) Planificar el crecimiento del núcleo urbano del municipio de Fuentecantos, optimizando las infraestructuras existentes, delimitando los ámbitos de desarrollo con vistas a facilitar su viabilidad y estableciendo las medidas necesarias para su correcta conexión con el resto de la trama del Suelo Urbano.

b) Ordenar y controlar las edificaciones dispersas (en especial naves de uso agropecuario) en el entorno del núcleo.

c) Regularizar la implantación de actividades de ocio y servicios vinculadas al turismo.

d) Preservar el patrimonio arquitectónico y construido, potenciando y fomentando la restauración y rehabilitación de las viviendas tradicionales frente a su abandono, llegando a la adaptación de las edificaciones existentes que actualmente desentonan del conjunto por el tipo de materiales con que se hicieron.

e) Conservar y proteger el patrimonio natural y los recursos naturales, su vegetación, la flora, fauna, los márgenes y riberas de arroyos, y paisaje del municipio con las protecciones correspondientes.

f) Conservar y proteger los recursos histórico-artísticos, arqueológicos y

etnográficos existentes en el municipio. El patrimonio cultural en un sentido amplio debe ser preservado y mejorado.

g) Facilitar la gestión reduciendo las figuras de desarrollo al mínimo en el que garanticen la equidistribución de cargas y beneficios.

h) Crear unas Ordenanzas que:

Regulen la edificación y mantengan el carácter y la tipología de dicha edificación en compatibilidad con la tradicional.

Fijen con claridad alineaciones y rasantes y determinen el perímetro de los distintos tipos de suelo.

i) La reserva de suelo para dotaciones públicas necesarias en el municipio como la ampliación del Cementerio.

En el desarrollo urbanístico se plantea la calificación de las zonas expresadas, creando un sector en Suelo Urbano NO Consolidado y una Unidad de Normalización en Suelo Urbano Consolidado. Se crea a la vez un área de Suelo Urbanizable.

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

En lo que se refiere al Suelo Urbano no Consolidado, y Suelo Urbanizable, las Normas tratan de fomentar el desarrollo de dos parcelas Municipales coincidentes con las antiguas Eras para una futura expansión del municipio.

Las formas de gestión que las Normas proponen pueden agruparse en dos grandes conjuntos: para el Suelo Urbano Consolidado (SU-C), las actuaciones aisladas, de sencilla ejecución; y para el Suelo Urbano No Consolidado (SU-NC), y Suelo Urbanizable las actuaciones integradas. Todo el suelo urbano se desarrolla en las Normas con ordenación detallada

El Suelo Rústico se clasifica en las siguientes categorías:

Suelo Rústico Común (SR-C)

Suelo Rústico de Protección Agropecuaria (SR-PA)

Suelo Rústico de Protección Cultural (SR-PC)

Suelo Rústico de Protección Natural (SR-PN) (Zona húmedas)

Suelo Rústico de Protección Natural (SR-PN) (Vías pecuarias)

Suelo Rústico de Protección Natural (SR-PN) (Arroyos y cauces)

Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SR-PI).

CAPITULO 4 AMBITO DEL MUNICIPIO DONDE SE ALTERA LA ORDENACION Y SE SUSPENDEN LAS LICENCIAS

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 53 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 156 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se suspenderá el otorgamiento de las siguientes licencias urbanísticas construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta/ampliación de construcciones e instalaciones de todas clases/demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente/cambio de uso de construcciones e instalaciones.

No obstante, podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respetasen las determinaciones del nuevo Planeamiento.

El alcance del documento de Normas Urbanísticas Municipales es completo, puesto que el municipio de Fuentecantos no cuenta con un planeamiento municipal propio, por lo que los cambios afectan a la totalidad del término municipal.

Además de una clasificación completa de todos los predios del término, que se adscriben a la categoría de suelo urbano, suelo urbanizable o de suelo rústico, se ha definido un régimen urbanístico pormenorizado que incluye determinaciones de ordenación más completas que las directrices generales definidas en las Normas Provinciales tanto para los suelos clasificados como urbanos. Urbanizables como para el suelo rústico. Una de las cuestiones de mayor relevancia es la delimitación precisa sobre cartografía actualizada del suelo urbano.

Sobre el suelo rústico de todo el término municipal se incorporan cambios sustanciales porque se incluyen las categorías y determinaciones definidas en la legislación autonómica vigente; sobre este particular los contenidos de las Normas Urbanísticas Municipales alteran sustancialmente las condiciones ahora vigentes.

No obstante, en los ámbitos donde las licencias se suspenden podrán otorgarse licencias urbanísticas siempre que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión (art. 156.3.b)

Equipo Redactor

Carlos Calonge Mugueta
Inmaculada Ruiz Orte

ANEJO 1. ORDENACIÓN DETALLADA DEL SU-NC-SE1 Y SUR-S1

ACTUACION AISLADA DE NORMALIZACION Y URBANIZACION EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

UNIDAD DE NORMALIZACION

SU-C UN1

Suelo Urbano Consolidado

CONDICIONES DE ORDENACION GENERAL

Superficie Total	1221,72 m ²	Objeto de Normalización
		Regularizar vía pública y linderos
Uso predominante	RESIDENCIAL	
SUP. USO RESIDENCIAL	834,44 m ²	

Ordenanzas de aplicación:

Edificación Tipológica de Casco Tradicional(R1) y Ampliación de Casco (R2)

INSTRUMENTO DE GESTION URBANISTICA

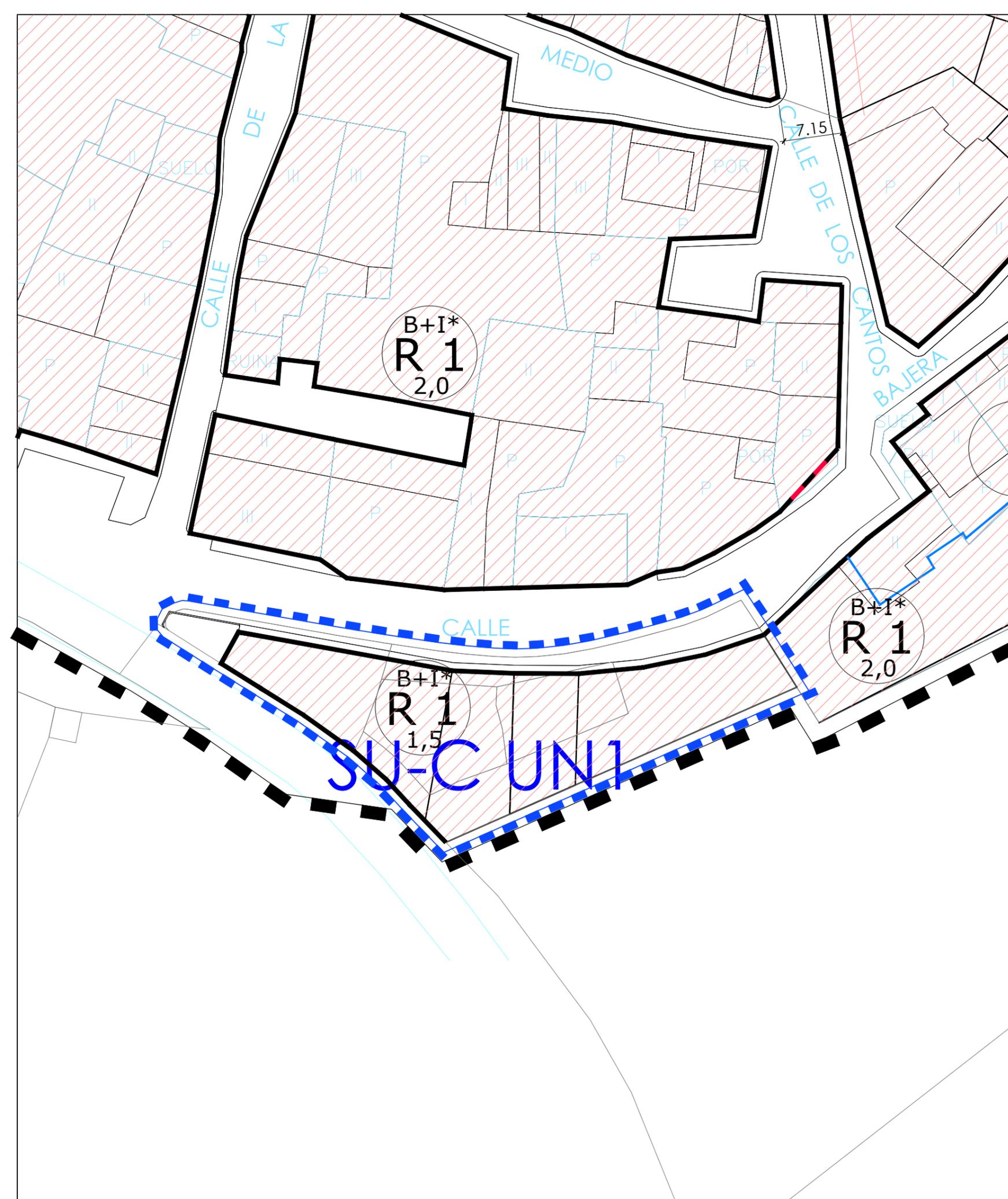
PROYECTO DE NORMALIZACION

MODO DE GESTION

GESTION PRIVADA

PLANO DE ORDENACION

Escala 1: 500

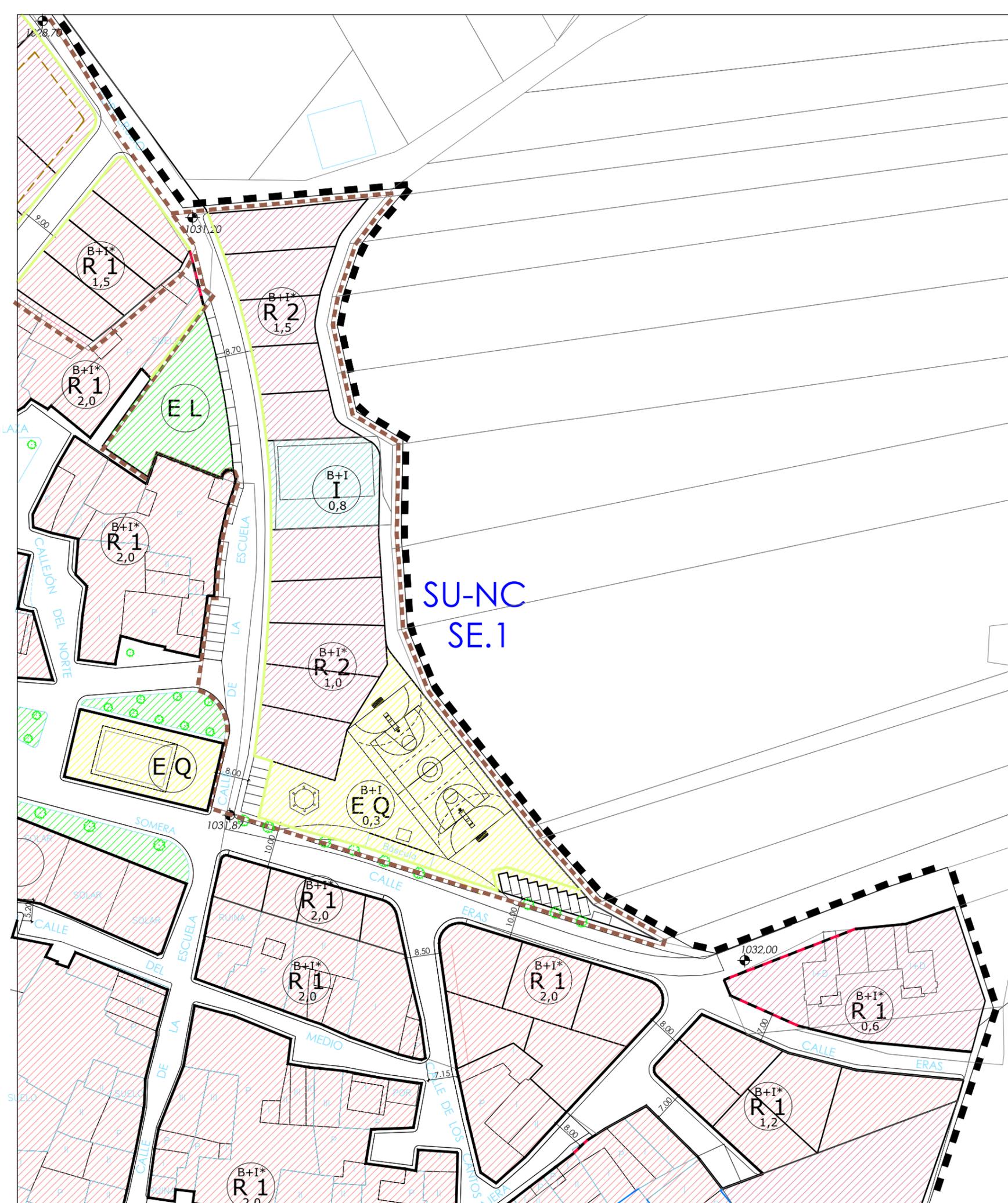


SECTOR	SU-NC od SE1
Suelo Urbano No Consolidado	

CONDICIONES DE ORDENACION GENERAL			
Superficie Total	7.951,00 m ²	Cesiones y Obligaciones Urbanísticas	
Indice de Edificabilidad	0,5 m ² /m ²	Viales	2033,17 m ²
Superficie Edificable Máxima	3975,50 m ²	Espacios Libres Públicos	700,40 m ²
Densidad máxima	24 viv./Ha	Equipamientos	1894,22 m ²
Nº max de Viviendas	19 viv	Plazas de aparcamiento	40 1/100 m ² CONST.
Uso predominante	RESIDENCIAL	4 de las plazas están en la parcela de equipamientos.	
Indice de variedad de uso mínimo	10%		
Indice de Integración Social	30%		
Usos Compatibles:	SERVICIOS TERCARIOS, INDUSTRIAL		

Ordenanzas de aplicación:	
Edificación Tipológica de Casco Tradicional(R1), Ampliación de Casco (R2) e Industrial mixta y agropecuaria (I)	
GESTION :	Sistema de Actuación Propuesto: COOPERACION

PLANO DE ORDENACION	Escala 1: 1000
----------------------------	----------------



DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA



NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES FUENTECANTOS (SORIA)

APROBACIÓN INICIAL

ÍNDICE

<u>TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.....</u>	<u>10</u>
CAPÍTULO 1. NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA.....	10
Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación	10
Artículo 2. Legislación urbanística	10
Artículo 3. Vigencia.....	10
Artículo 4. Revisión y sustitución.....	11
Artículo 5. Modificaciones.....	11
Artículo 6. Supletoriedad	11
CAPÍTULO 2. NORMATIVA Y PARTE GRÁFICA	11
Artículo 7. Documentación integrante de las Normas.....	11
Artículo 8. Orden de prioridad en las determinaciones contenidas en las Normas.....	12
<u>TÍTULO II. DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL.....</u>	<u>13</u>
CAPÍTULO I. OBJETIVOS Y PROPUESTAS GENERALES.....	13
Artículo 9. Determinaciones de Ordenación General establecidas por las Normas...	13
Artículo 10. Objetivos generales de las Normas	14
CAPÍTULO II. CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO	14
Artículo 11. Clasificación del Suelo	14
Artículo 12. Régimen del Suelo	15
CAPÍTULO III. OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	15
Sección 1ª. Protección del Patrimonio Arqueológico	
Artículo 13. Protección del Patrimonio Arqueológico	15
Sección 2ª. Protección Medio Ambiental	
Artículo 14. Alcance y contenido	15
Artículo 15. Vertidos Sólidos (Basuras).....	15
Artículo 16. Vertidos Líquidos (Basuras)	16
Artículo 17. Vertidos Gaseosos	16

Artículo 18. Protección contra Incendios	16
Artículo 19. Contaminación acústica y vibratoria.....	17
Artículo 20. Desarrollo de actividades diversas	17
Artículo 21. Protección del Dominio Publico Hidráulico	17
Sección 3ª. Protección paisajística de la escena urbana	
Artículo 22. Protección del Perfil del Casco Tradicional	18
Artículo 23. Protección del Paisaje	18
Artículo 24. Conservación del Trazado.....	18
Artículo 25. Protección de Vistas.....	18
Artículo 26. Conservación de los Espacios Libres.....	19
Artículo 27. Arbolado y Vegetación.....	19
Artículo 28. Cerramiento de Solares.....	19
Artículo 29. Anuncios.....	19
Artículo 30. Señalización de Trafico.....	20
Artículo 31. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.....	20
Artículo 32. Servidumbres Urbanas.....	20
Artículo 33. Normativa sectorial de aplicación. Concurrencia.....	21
TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.....	23
CAPÍTULO 1.....	23
Artículo 34. Definición	23
Artículo 35. Relación de usos y Normas Generales.....	23
CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL.....	24
Artículo 36. Definición	24
Artículo 37. Vivienda Unifamiliar.....	24
Artículo 38. Condiciones de la vivienda.....	24
Artículo 39. Otros usos residenciales: residencia comunitaria.....	25
Artículo 40. Compatibilidad con otros usos.....	25
CAPÍTULO 3. USO INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO.....	25
Artículo 41. Definición y clasificación.....	25
Artículo 42. Condiciones del uso industrial y agropecuario	26
Artículo 43. Compatibilidad con otros usos.....	26

CAPÍTULO 4. USO SERVICIOS TERCIARIOS.....	27
Artículo 44. Definición y clasificación.....	27
Artículo 45. Condiciones del uso terciario.....	27
Artículo 46. Compatibilidad con otros usos.....	27
CAPÍTULO 5. USO DOTACIONAL (DOTACIONES URBANÍSTICAS).....	28
SECCIÓN 1ª. USO EQUIPAMIENTO	28
Artículo 47. Definición y clasificación.....	28
Artículo 48. Condiciones del uso equipamiento	28
Artículo 49. Compatibilidad con otros usos.....	28
SECCIÓN 2ª. USO ESPACIOS LIBRES	28
Artículo 50. Definición y clasificación.....	28
Artículo 51. Condiciones del uso espacios libres.....	28
Artículo 52. Compatibilidad con otros usos.....	29
Artículo 53. Acceso a los edificios desde los parques y jardines.....	29
SECCIÓN 3ª. USO VIARIO.....	29
Artículo 54. Definición.....	29
Artículo 55. Condiciones del uso viario.....	29
Artículo 56. Compatibilidad con otros usos.....	29
SECCIÓN 4ª. USO GARAJE Y APARCAMIENTO.....	30
Artículo 57. Definición y clasificación.....	30
Artículo 58. Condiciones del uso garaje y aparcamiento.....	30
<u>TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....</u>	<u>31</u>
CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.....	31
Artículo 59. Condiciones generales de la edificación.....	31
Artículo 60. Objeto y aplicación	31
SECCIÓN 1ª. CONDICIONES MORFOLOGICAS.....	31
Artículo 61. Definición	31
Artículo 62. Concepto y computo de la edificabilidad.....	32
CAPÍTULO 2. DIMENSIÓN Y FORMA.....	32
Artículo 63. Parcela mínima	32
Artículo 64. Alineaciones y retranqueos.....	33

Artículo 65. Límite de zona	33
Artículo 66. Rasante.....	33
Artículo 67. Altura máxima	33
Artículo 68. Cubierta.....	33
Artículo 69. Sólido capaz.....	34
Artículo 70. Huecos	34
Artículo 71. Fondos de edificación	34
Artículo 72. Ocupación de parcela.....	34
Artículo 73. La regulación de los accesos a los garajes	34
Artículo 74. Planta baja.....	34
Artículo 75. Altura libre interior	35
Artículo 76. Salientes y vuelos.....	35
CAPÍTULO 3. HIGIENE Y CALIDAD.....	35
Artículo 77. La regulación de los patios.....	35
Artículo 78. Instalaciones en fachada	35
Artículo 79. Salida de humos	36
CAPÍTULO 4. DOTACIÓN DE SERVICIOS	36
Artículo 80. Definición y aplicación.....	36
Artículo 81. Dotación de agua potable, abastecimiento de agua.....	36
Artículo 82. Dotación de suministro de energía.....	37
Artículo 83. Dotación de saneamiento	38
Artículo 84. Dotación de comunicaciones	38
Artículo 85. Otras dotaciones.....	39
Artículo 86. Dotación de aparcamientos.....	39
CAPÍTULO 5. SEGURIDAD.....	48
Artículo 87. Accesibilidad y barreras arquitectónicas.....	48
Artículo 88. Antepechos.....	48
Artículo 89. Barandillas	48
Artículo 90. Rampas	48
Artículo 91. Prevención de caídas.....	48
Artículo 92. Derribos.....	51
Artículo 93. Apeos.....	51
Artículo 94. Vallado de Obras	51
Artículo 95. Construcciones provisionales.....	52
Artículo 96. Maquinaria e instalaciones auxiliares de obra	52
CAPÍTULO 6. CONDICIONES ESTÉTICAS	53
Artículo 97. Acabados de Fachadas y Cubiertas.....	53

Artículo 98. Consideración del entorno.....	53
Artículo 99. Cerramientos laterales.....	53
CAPÍTULO 7. DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO.....	53
Artículo 100. Disconformidad con el planeamiento.....	53
CAPÍTULO 8. FUERA DE ORDENACION.....	53
Artículo 101. Edificios o instalaciones fuera de ordenación	53
Artículo 102. Limitaciones en las situaciones fuera de ordenación	53
Artículo 103. Construcciones o instalaciones provisionales	53
<u>TÍTULO V. CONDICIONES DE GENERALES DE URBANIZACIÓN</u>	<u>54</u>
CAPÍTULO 1. VÍAS PÚBLICAS.....	54
Artículo 104. Condiciones de las vías públicas.....	54
CAPÍTULO 2. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.....	54
Artículo 105. Condiciones de los espacios libres públicos.....	54
CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS.....	54
Artículo 106. Redes de abastecimiento de aguas.....	54
Artículo 107. Sistema de saneamiento y red de alcantarillado	55
Artículo 108. Red de energía eléctrica y alumbrado público.....	55
Artículo 109. Redes de telecomunicaciones	56
<u>TÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.....</u>	<u>57</u>
CAPÍTULO 1. REGIMEN DEL SUELO URBANO.....	57
Artículo 110. Suelo Urbano Consolidado	57
Artículo 111. Suelo Urbano No Consolidado	57
CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN.....	58

Artículo 112. Ordenanzas en Suelo Urbano.....	51
Artículo 113. Ordenanza de Edificación en Áreas de Casco Tradicional (R1).....	52
Artículo 114. Intensidad de Uso o Edificabilidad	54
Artículo 115. Composición y Tratamiento de las Fachadas.....	54
Artículo 116. Composición y Tratamiento de Cubiertas.....	55
Artículo 117. Tratamiento de las Plantas Bajas.....	55
Artículo 118. Tratamiento del Entorno.....	55
Artículo 119. Ordenanza de Edificación en Áreas de Ampliación de Casco(R2).....	55
Artículo 120. Ordenanza de Edificación Industrial y Agropecuaria (I).....	58
Artículo 121. Ordenanza de Equipamiento (EQ).....	59
Artículo 122. Ordenanza de Espacios Libres Públicos (EL).....	60
Artículo 123. Ordenanza de Viario Público (VI).....	60
CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	61
Artículo 124. Condiciones generales	61
Artículo 125. Delimitación del Sector	61
Artículo 126. Sistemas de gestión.....	61
Artículo 127. Superficies, densidades y usos de los Sectores.....	62
<u>TÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE.....</u>	<u>63</u>
CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.....	63
Artículo 128. Suelo Urbanizable	63
CAPÍTULO 2. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.....	63
Artículo 129. Condiciones del planeamiento de desarrollo	63
CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN EL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE.....	64
Artículo 130. Condiciones generales	64
Artículo 131. Delimitación de los Sectores.....	64

Artículo 132. Sistemas de gestión.....	64
Artículo 133. Superficies, densidades y usos del Sector.....	64
TÍTULO VIII. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO.....	66
CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO	66
Artículo 134. Suelo Rústico	66
Artículo 135. Concepto y categorías de Suelo Rústico	66
Artículo 136. Condiciones generales del Suelo Rústico.....	67
Artículo 137. Régimen general del Suelo Rústico	67
Artículo 138. Aprovechamiento Urbanístico en Suelo Rústico	67
CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO....	68
Artículo 139. Usos característicos en Suelo Rústico	68
Artículo 140. Usos excepcionales en Suelo Rústico	68
Artículo 141. Actividades Extractivas.....	69
Artículo 142. Uso Industrial	69
Artículo 143. Régimen general de los usos en Suelo Rústico	69
Artículo 144. Depósitos de Residuos Sólidos.....	69
Artículo 145. Condiciones asociadas a la defensa, protección y reserva de infraestructuras y cauces naturales	69
Artículo 146. Condiciones en las zonas inundables.....	71
Artículo 147. Protección de los cauces superficiales	71
CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO.....	72
Artículo 148. Parcelaciones en Suelo Rústico	72
Artículo 149. Prohibición de parcelaciones urbanísticas.....	72
Artículo 150. Parcela mínima	73
Artículo 151. Depósitos al aire libre.....	73
Artículo 152. Condiciones Generales de las edificaciones en Suelo Rústico.....	73
Artículo 153. Edificaciones permitidas en Suelo Rústico	73

Artículo 154. Condiciones de la edificación destinada a la producción agropecuaria	74
Artículo 155. Condiciones de la edificación vinculada al servicio de las obras públicas.....	75
Artículo 156. Condiciones de la edificación vinculada a actividades declaradas de utilidad pública e interés social, equipamientos y servicios urbanos en Suelo Rústico	76
Artículo 157. Condiciones de la edificación de vivienda unifamiliar aislada	76
Artículo 158. Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción industrial o de energía, incompatibles con la implantación urbana	77
Artículo 159. Condiciones de la edificación vinculada a las actividades extractivas...78	
Artículo 160. Condiciones de la edificación vinculada a la acampada	78
Artículo 161. Condiciones de la edificación vinculadas a Centros Asistenciales y Edificios Hosteleros de Turismo Rural	79
CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO.....	79
Artículo 162. Suelo Rústico Común (SR-C)	79
Artículo 163. Suelo Rústico de entorno urbano(SR-EU).....	80
Artículo 164. Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI).....	81
Artículo 165. Suelo Rústico con Protección Agropecuario (SR-PA).....	81
Artículo 166. Suelo Rústico con Protección Cultural (SR-PC).....	82
Artículo 167. Suelo Rústico con Protección Natural (SR-PN)	82
Artículo 168. Tabla resumen de condiciones de la edificación en Suelo Rústico	84
TÍTULO IX. DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.....	86
CAPÍTULO 1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	86
Artículo 169. Sobre los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.....	86
Artículo 170. Proyectos de Normalización.....	86
Artículo 171. Estudios de Detalle.....	86

Artículo 172. Planes Parciales	86
Artículo 173. Planes Especiales de Protección	86
CAPÍTULO 2. GESTIÓN URBANÍSTICA.....	87
Artículo 174. Acceso publico a la normativa.....	87
Artículo 175. Deber de conservación de los inmuebles.....	87
Artículo 176. Ruina en las edificaciones	87

ANEJOS

- Anejo 1. Ficha de la Unidad de Normalización SU-C-UN1
- Anejo 2. Ficha del sector de suelo Urbano SU-NC SE 1
- Anejo 3. Ficha del sector de suelo Urbanizable SUR-S1

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1. NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

El objeto de las presentes Ordenanzas y Normas Regulatoras es establecer las condiciones a las que se deberán sujetar las actuaciones urbanísticas públicas y privadas que se realicen en el territorio del término municipal de Fuentecantos.

Por tanto, el objeto de las Normas es la ordenación general del término municipal así como la ordenación detallada para las áreas concretas establecidas de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística.

Artículo 2. Legislación urbanística

En las presentes Ordenanzas y Normas se hace referencia a la legislación urbanística aplicable en el momento de su redacción, a saber:

- 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. (LSRU).
- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (LOTCyL).
-
- LEY 5/1999, DE 8 DE ABRIL, DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN (LUCyL).

Modificada por:

- LEY 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 12/07/2002).
- LEY 21/2002, de 27 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2002).
- LEY 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2003).
- LEY 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 29/12/2005).
- LEY 9/2007, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 28/12/2007).
- LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008).
- LEY 17/2008, de 23 de diciembre, de medidas financieras y de creación de la empresa pública Castilla y León Sociedad Patrimonial y del Ente Público Instituto de Seguridad y Salud Laboral de Castilla y León (BOCyL 29/12/2008).
-
- LEY 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 07/09/2010).
- LEY 19/2010, de 22 de diciembre, de medidas financieras y de creación del ente público. Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y

León (BOCyL 23/12/2010).

- LEY 1/2012, de 28 de febrero, de medidas tributarias, administrativas y financieras (BOCyL 29/02/2012).
 - 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 (BOCyL 19/09/2014).
 - LEY 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCyL 17/10/2014).
 - LEY 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León (BOCyL 30/03/2015).
 - LEY 2/2017, de 4 de julio, de Medidas Tributarias y Administrativas (BOCyL 6/07/2017).
 - LEY 5/2019, de 19 de marzo, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 26/03/2019).
-
- DECRETO 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 2/02/2004; CE BOCyL 2/03/2004 y 11/10/2006).

Modificado por:

- DECRETO 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León (BOCyL 26/12/2005).
- DECRETO 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 11/10/2006).
- DECRETO 6/2008, de 24 de enero, de modificación del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 25/01/2008).
- LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008).
- DECRETO 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 17/07/2009; CE BOCyL 24/09/2009 y 28/10/2009).
- DECRETO 10/2013, de 7 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación con la Inspección Técnica de Construcciones (BOCyL 13/03/2013).
- LEY 11/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Tributarias y de Reestructuración del Sector Público Autonómico (BOCyL 27/12/2013).
- 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 (BOCyL 19/09/2014).
- LEY 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCyL 17/10/2014).
- LEY 10/2014, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y de financiación de las entidades locales vinculada a ingresos impositivos de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 29/12/2014).

- 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 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 (BOCyL 4/03/2016; CE BOCyL 15/04/2016).
- ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León por la que se aprueban definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Soria (BOP 24 de Enero de 1992).

En todo lo no regulado por las Normas Urbanísticas Municipales, serán de aplicación la normativa vigente, tanto de carácter básico, como sectorial.

Artículo 3. Vigencia

Lo contenido en los documentos que integran las presentes Normas Urbanísticas, entrará en vigor una vez haya sido aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo y al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 56 de la LUCyL y de sus eventuales modificaciones o revisiones.

Artículo 4. Revisión y sustitución

La revisión del presente instrumento de planeamiento, vendrá motivada por la elección de un modelo territorial distinto, por la aparición de nuevas circunstancias de carácter demográfico o económico o por el agotamiento de su capacidad.

En particular debe seguirse este procedimiento cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas del territorio municipal en más de un 50% respecto de la ordenación anterior, bien aisladamente o en unión de las modificaciones aprobadas en los cuatro años anteriores al correspondiente acuerdo de aprobación inicial.

La aprobación definitiva de la revisión producirá la sustitución del instrumento revisado, según se indica en el artículo 57 de la LUCyL.

En cuanto a determinaciones y procedimiento, se ajustará a lo dispuesto en los artículos 50 a 54 de la LUCyL para las propias Normas.

Dada la escasa dinámica demográfica y edificatoria del municipio, no es previsible el agotamiento del modelo propuesto y del suelo vacante clasificado, salvo que factores de dinamización externos o turísticos, llevaran al desarrollo de iniciativas de segunda residencia.

Artículo 5. Modificaciones

Toda alteración de las determinaciones contenidas en las presentes Normas, se considerará como modificación de las mismas, excepto en las que se haga mención expresa, y por lo tanto requerirá tramitación igual a la de aquellas, con las excepciones y precisiones contempladas en el artículo 58 de la LUCyL.

Artículo 6. Supletoriedad

En todo aquello no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en las presentes Ordenanzas y Normas Regulatoras, será de aplicación lo establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (LSRU) y el resto de la legislación urbanística aplicable, o en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial, sin perjuicio del cumplimiento de cuanta legislación vigente sea de aplicación.

CAPÍTULO 2. NORMATIVA Y PARTE GRÁFICA

Artículo 7. Documentación integrante de las Normas

Las Normas Urbanísticas Municipales están formadas por los siguientes documentos:

- DI-MI Memoria Informativa. Documentos de Información análisis y diagnóstico.
- DI-PI Planos de Información.
- DI-EAE Estudio Ambiental Estratégico.

- DN-MV Memoria Vinculante.
- DN-NU Normativa Urbanística.
- DN-PO Planos de Ordenación.
- DN-CT Catálogo y Estudio Arqueológico.
- DN-EA Estudio Acústico.
- DN-ISE Informe de Sostenibilidad Económica

El carácter vinculante de estos documentos es el que confiere la LUCyL y su desarrollo reglamentario.

Las determinaciones que contienen los documentos normativos serán de obligado cumplimiento tanto para los particulares como para las administraciones, sin perjuicio de las facultades que correspondan a las distintas Administraciones.

Artículo 8. Orden de prioridad de las determinaciones contenidas en las normas. Interpretación del Planeamiento.

1. Las determinaciones de cada uno de los documentos se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones y en relación con el contexto y los antecedentes, tenga en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad prevalecerán estas últimas, y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

3. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y la normativa (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los documentos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo), se considerará que prevalecen aquellas sobre estas.

4. Con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulten: menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajísticos, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba fehaciente en contrario, y todo ello por virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de esta a los intereses públicos.

5. Por último, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá la interpretación más favorable:

- a. Al equilibrio entre el aprovechamiento edificatorio y las dotaciones urbanísticas.
- b. Al aumento de la proporción de espacios libres públicos.
- c. A la mejor conservación del patrimonio urbano protegido.
- d. Al menor deterioro del ambiente natural y del paisaje urbano.
- e. A la menor transformación de usos y actividades.
- f. Al interés general de la colectividad de acuerdo con las finalidades expresadas en la legislación urbanística y en la Memoria vinculante

6. La competencia de interpretación corresponde al Ayuntamiento de Fuentecantos.

TÍTULO II. DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL

CAPÍTULO I. OBJETIVOS Y PROPUESTAS GENERALES

Artículo 9. Determinaciones de Ordenación General. Objetivos y propuestas Generales.

Este documento establece como determinaciones de Ordenación General los objetivos y propuestas generales, la clasificación de Suelo para todo el término municipal, las dotaciones urbanísticas, la catalogación de elementos culturales y naturales a proteger, así como la normativa de regulación y protección de cada categoría de Suelo Rústico.

1. Las Normas Urbanísticas tienen como principal objeto la ordenación general del término municipal completo de Fuentecantos, sin perjuicio que también se han establecido condiciones de ordenación detallada para ámbitos concretos.

2. Las Normas Urbanísticas se elaboran a iniciativa del Ayuntamiento de Fuentecantos según lo dispuesto en la legislación vigente, sin perjuicio del proceso de control administrativo que debe desarrollar los departamentos competentes de la Junta de Castilla y León.

3. La competencia para desarrollar la actividad urbanística pública corresponde a los Municipios según lo establecido en la legislación administrativa y urbanística vigente, sin perjuicio de las responsabilidades y capacidades de las demás Administraciones públicas y sus entidades dependientes.

4. Las Normas Urbanísticas tienen como objetivos y propuestas generales:

a. Asegurar que el uso del suelo se realice de acuerdo al interés general y a la función social de la propiedad, en las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables.

b. Fomentar un desarrollo territorial y urbano sostenible, comprometido con los valores de progreso económico, cohesión social, preservación del patrimonio natural y cultural y respeto a las peculiaridades locales, integrando las políticas de ámbito municipal para favorecer:

- El desarrollo del sistema productivo, la atracción de inversiones, la modernización de las infraestructuras y equipamientos, la integración y articulación del territorio y la capacidad para hacer frente a los cambios sociales y las innovaciones tecnológicas.

- La cohesión social de la población, mediante la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades y la reserva de suelo para la ubicación de las dotaciones urbanísticas necesarias en condiciones óptimas.

- La mejora de la calidad de vida de la población, regulando las condiciones de uso del suelo para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada, controlar la densidad de población y edificación y promover la rehabilitación de las áreas degradadas así como la integración de los sistemas e infraestructuras de transporte.

- La protección del medio ambiente y del patrimonio natural, incluida la conservación y en caso necesario la recuperación y mejora del aire, el agua, los espacios naturales, la fauna, la flora y en general las condiciones ambientales adecuadas, mediante la gestión responsable de los recursos y la utilización racional del territorio.

- La protección del patrimonio cultural, mediante la conservación, recuperación y mejora de los Bienes de Interés Cultural, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares, el patrimonio arqueológico y etnológico, los paisajes de valor cultural e histórico y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio.

- La mejora de la calidad urbana, mediante normas que favorezcan la continuidad y la estética del espacio urbano y la compatibilidad entre las construcciones e instalaciones que lo conforman, e impidan una inadecuada concentración de usos o actividades o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas.

c. Impedir la especulación del suelo, en cuanto perjudica el acceso a la vivienda, la creación de suelo para actividades productivas y la disposición de nuevas dotaciones urbanísticas.

d. Asegurar la participación de la comunidad, representada por el Ayuntamiento, en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística pública.

e. Garantizar la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de la actividad urbanística, entre todos los propietarios afectados por la misma.

f. Promover en la mayor medida posible la aplicación de los principios de colaboración administrativa, fomento de la iniciativa privada y de la participación social y libre acceso a la información urbanística, desarrollados en los artículos siguientes.

g. Impulsar la rehabilitación edificatoria, así como la regeneración y la renovación urbanas, de forma preferente en los espacios urbanos vulnerables.

5. En función de sus objetivos las diferentes determinaciones se legitiman según lo dispuesto en el artículo 75 del RUCyL.

Artículo 10. Objetivos generales

Toda actuación urbanística en el término municipal de Fuentecantos tendrá que perseguir los objetivos señalados en la Legislación de Urbanismo de Castilla y León que se concretan en la Memoria Vinculante de estas Normas Urbanísticas, objetivos y propuestas de alcance global, definidos a partir de la actualización del análisis y los diagnósticos existentes sobre las condiciones urbanísticas actuales del municipio, en coherencia con el marco regulador normativo de rango supra-municipal y sectorial.

CAPÍTULO II. CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO

Artículo 11. Clasificación del Suelo

Toda la superficie del término municipal queda incluida en alguna de las siguientes clases y categorías de Suelo:

- a) Urbano, en las categorías de Consolidado (SU-C) y No Consolidado (SU-NC).
- b) Urbanizable (SUR)
- c) Rústico, en sus diversas categorías. Suelo Rústico, en sus categorías de Suelo Rústico Común (SR-C), Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SR-PA), Suelo Rústico de Protección Cultural (SR-PC), Suelo Rústico de Protección Natural (SR-PN) y Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SR-PI).

Artículo 12. Régimen del Suelo

Dentro de la clase de Suelo en la que haya sido incluido por este Plan, el Régimen urbanístico de cada terreno será el que determina la legislación urbanística, y el que se especifica en los títulos Quinto, Sexto y Séptimo de las presentes Ordenanzas y Normas.

CAPÍTULO III. OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Sección 1º. Protección del Patrimonio Arqueológico

Artículo 13. Protección del Patrimonio Arqueológico

Formará parte de las determinaciones de Ordenación General el Documento de Normativa Arqueológica del término redactado por la empresa Arquetipo S.L.

Sección 2º. Protección Medio Ambiental

Artículo 14. Alcance y contenido

Esta normativa regula de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio ambiental y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

Se refieren a los siguientes extremos:

- a. Vertidos sólidos (Basuras).
- b. Vertidos líquidos (aguas residuales).
- c. Vertidos gaseosos.
- d. Contaminación acústica y vibratoria.
- e. Protección contra incendios.
- f. Desarrollo de actividades diversas.

Artículo 15. Vertidos Sólidos (Basuras)

A efectos de orientar su vertido, los residuos sólidos se clasifican en:

a. Residuos de tierra. Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.

b. Residuos de tierras y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y de la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc... pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente y siempre en una planta RCD.

c. Residuos Orgánicos. Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros en general, no son radiactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los precedentes de actividades domésticas.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el ayuntamiento, de acuerdo con la normativa, directrices y programas coordinados de Actuación en estas materias, aprobados por la Junta de Castilla y León, planes sectoriales y legislación sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medioambientales del emplazamiento y políticas de actuación de ámbito supramunicipal.

Artículo 16. Vertidos Líquidos (Aguas residuales)

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización, sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido. En suelo Urbano y Urbanizable se prohíben expresamente los vertidos no conectados a la red de saneamiento.

El Control y autorización de los vertidos a la red de saneamiento municipal, corresponde al Ayuntamiento, según dispone el artículo 245.2. final del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, (R.D. 606/2003 de 23 de mayo, BOE 6 de junio que modifica el Real Decreto 849/1986). Los vertidos industriales a la red de saneamiento que puedan tener especial incidencia en el medio receptor deberán ser informados favorablemente por la Confederación Hidrográfica del Duero según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico,

Artículo 17. Vertidos gaseosos

Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1975, así como el Decreto 2414/1961, así como la orden del Ministerio de Industria del 18 de octubre de 1976 o cualquier otra legislación específica sobre vertidos gaseosos. Deberán cumplir RD 1/2016 TR la ley prevención y control integrados de la contaminación.

Artículo 18. Protección Contra Incendios

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por el Documento Básico "DB-SI Seguridad en caso de incendio" del Código Técnico de la Edificación y las posibles diversas normas específicas de prevención por tipo de actividad.

Artículo 19. Contaminación acústica y vibratoria

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en el Documento Básico "DB-HR Protección frente al Ruido" del Código Técnico de la Edificación, Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León y las normas técnicas y Reglamentos que regulan la seguridad e higiene en el trabajo, y las que se establecen en el IV.

Artículo 20. Desarrollo de actividades diversas

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponda.

Artículo 21. Protección del Dominio Público Hidráulico

El término municipal de Fuentecantos es atravesado por una red menor de arroyos y riachuelos, así como el canal de Buitrago.

Se respetarán las servidumbres legales y en particular las de uso público de 5 metros desde el margen, establecido en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Para la planificación y posterior realización de obras en el ámbito del Dominio Público Hidráulico se tendrá en cuenta lo previsto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico de 11 de abril de 1986 relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes, en especial el artículo 14 y los capítulos II y III del título segundo. Conforme establece el artículo 78 de este Reglamento, cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, deberá disponer de autorización previa otorgada por la Confederación Hidrográfica.

Para las edificaciones u otro tipo de construcciones e instalaciones, que se vayan a situar en las proximidades de cauces en zonas inundables (respecto a las avenidas con período de retorno de 500 años, tal y como se establece en el artículo 14.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico), se deberá realizar un estudio previo de avenidas, firmado por técnico competente y visado en colegio profesional correspondiente, que analice el comportamiento de los cauces públicos para los diferentes caudales circulante, desde los de estiaje a los de avenida extraordinaria, tanto en la situación actual como en la modificada que establezca los niveles de inundación, así como la posible afección a las medidas de protección sobre dichas obras e instalaciones. No obstante estarán sujetas a las limitaciones que en el futuro, el Gobierno pueda establecer mediante decreto (art. 14.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico).

En todo lo relativo a obras de paso y drenaje longitudinal y transversal de vías de comunicación, se harán los cálculos hidrológicos e hidráulicos correspondientes teniendo como base la vigente Instrucción de Carreteras 5.2-IC .Drenaje superficial.

Aprobada por O.M. de 14 de mayo de 1990 (BOE 21/05/1990) del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Sección 3º. Protección paisajística de la escena urbana

Artículo 22. Protección del Perfil del Casco Tradicional

1- Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del casco tradicional de manera que este no se altere por interposición de edificaciones o elementos disonantes, ya sea por su volumen o dimensiones, como por el tipo de colores. Partiendo de los invariantes de la arquitectura popular castellana resultado de múltiples condicionantes, como el clima, la topografía, los materiales del lugar, las necesidades de confort han cambiado respecto al momento de construcción de las viviendas, por lo que hay que considerar los parámetros actuales de habitabilidad en el proceso de rehabilitación y nueva construcción, por lo que se permiten los materiales reciclados en acabados exteriores, así como los destinados a la optimización de los recursos naturales (grandes Ventanales, sistemas de energías renovables susceptibles de aprovechamiento, solar, geotérmica, etc).

Artículo 23. Protección del Paisaje

1- Con el fin de lograr la conservación de los valores de la estructura paisajista tradicional estarán sujetas a control administrativo según la legislación sectorial, todas las actuaciones sobre los diversos elementos o sistemas que configuran esta y, en concreto, las siguientes:

- a. Desmontes o actuaciones que alteren las características morfológicas de los terrenos.
- b. Actuaciones sobre cauces naturales y del arbolado correspondiente así como de acequias y canales de riego.
- c. Actuaciones sobre plantaciones y masas forestales, solicitando previamente la Autorización de la Administración Forestal (Servicio de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León) e informando al Ayuntamiento
- d. Actuaciones sobre caminos de acceso, cañadas, veredas, etc..
- e. Actuaciones sobre construcciones, tales como: sistemas de cercas, corrales, apriscos, casetas de aperos de labranza, etc.

2- La autorización para alterar alguno de los anteriores elementos o sistemas deberá contemplar las medidas y compromisos de recuperación o recomposición del equilibrio paisajístico conforme a la legislación sectorial.

Conforme al Artículo 288 del RUCYL estarán sujetos a licencia urbanística los siguientes actos no constructivos que alteran el paisaje:

- 4º. Las actividades mineras y extractivas en general, incluidas las minas, canteras, graveras y demás extracciones de áridos o tierras.
- 5º. Las obras que impliquen movimientos de tierras relevantes, incluidos los desmontes y las excavaciones y explanaciones, así como la desecación de zonas húmedas y el depósito de vertidos, residuos, escombros y materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural.
- 6º. La corta de arbolado y de vegetación arbustiva que constituya masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque en suelo urbano y en suelo urbanizable.

Artículo 24. Conservación del Trazado

Con carácter general se conservará la estructura general de trazado en el casco tradicional, respetando el tamaño y la morfología de las manzanas, así como las alineaciones existentes. Solo se admitirán alteraciones puntuales con la finalidad de resolver problemas concretos y se justifique convenientemente su necesidad.

Artículo 25. Protección de Vistas

1- Se protegerá con carácter general las vistas teniendo en cuenta tres supuestos diferenciados:

- a. Vistas del entorno desde el casco urbano.
- b. Vistas del casco desde el entorno.
- c. Vistas interiores del casco.

2- Los dos primeros están vinculados a las protecciones del paisaje. El tercero se refiere tanto a vistas sobre elementos concretos, como sobre áreas parciales del propio casco.

Artículo 26. Conservación de los Espacios Libres

1- Los espacios libres privados, incluso los de propiedad privada y uso público deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

2- Los espacios libres públicos serán mantenidos por el Ayuntamiento.

Artículo 27. Arbolado y Vegetación

1- El arbolado existente en espacios públicos o privados, sea de la clase que sea, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudieran acarrear su destrucción parcial o total.

2- Será precisa, para la tala, cambios de cultivos arbóreos y replantaciones, la previa solicitud de Autorización de la Administración Forestal (Servicio de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León) en suelo rústico.

3- Están sujetos a previa licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones administrativas, la corta de arbolado y de vegetación arbustiva que constituya masa arbórea espacio boscoso, arboleda o parque en suelo urbano

Artículo 28. Solares sin edificar

- 1- Los solares no edificados deberán mantenerse en condiciones de seguridad salubridad y ornato público y deberán mantenerse cerrados tanto con una cerca de fábrica resistente, de 2 m. de altura de material y textura que no desentonen de los habituales de la zona o con vallado que reúna las condiciones de seguridad, los que por su situación encierre peligro el mantenerlos abiertos.

- 2- Se prohíbe la acumulación de materiales desechables en su interior y será obligatorio cortar las hierbas que se puedan producir por evitar que sean lugares de acumulación vegetal y peligro de incendio sobre todo en Verano
- 3- El cerramiento cuando se realice, deberá situarse en la alineación oficial.

Artículo 29. Anuncios

1- El ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

2- Con fines provisionales y excepcionalmente, para actividades como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento.

3- Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

a. Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogados o señalados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, por encima de los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.

b. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines o parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público como farmacias...

c. Se prohíbe la publicidad acústica que no esté previamente autorizada.

d. En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras que se lleven a cabo; salvo los carteles propios de identificación de la obra.

e. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública salvo autorización expresa.

4- La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en esta normativa (Condiciones Generales y Particulares), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como disconformes y no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante.

Artículo 30. Señalización de Tráfico

1- No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que solo podrá atender a problemas de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones incluidas en el catálogo.

2- En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en

señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

Artículo 31. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

Los tendidos de telecomunicaciones serán subterráneos, permitiéndose también la colocación por la fachada de la edificación y la realización de despliegues de forma aérea, según el artículo 34.5 de la Ley 9/2014

En suelo Urbano, los tendidos aéreos eléctricos y de telecomunicaciones si irán reformando progresivamente los existentes, para intentar soterrarlos.

Artículo 32. Servidumbres Urbanas

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio del pueblo, que deberán, en todo caso, cumplir las anteriores Condiciones de Protección" y las "Estéticas y Compositivas" en cada caso.

Artículo 33. Normativa sectorial de aplicación. Concurrencia

Simultáneamente al cumplimiento de estas Normas, y en los casos en los que haya concurrencia, serán de aplicación la legislación sectorial correspondiente. Se relaciona a continuación un listado (sin carácter limitativo) de la principal legislación sectorial a tener en cuenta, que podrá ser sustituida por la vigente en el momento de aplicación de las Normas:

1. Relativa a patrimonio cultural:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español. Decreto de 22 de abril de 1949 sobre normas para la protección de los castillos. 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.
- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

2. Relativa a comunicaciones, transporte energético y minería:

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras. Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras. Modificado por el Real Decreto 1911/1997, de 19 de diciembre, (BOE del 10 de enero de 1998), por el Real Decreto 597/1999, de 16 de abril (BOE del 29 de abril de 1999) y por el Real Decreto 114/2001, de 9 de febrero (BOE del 21 de febrero de 2001). La Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997 del Ministerio de Fomento desarrolla algunos de sus artículos
- Ley 10/2008, 9 diciembre, de Carreteras de Castilla y León y el Decreto 45/2011, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Castilla y León.
- Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres. Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento

de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.

- Decreto 267/2001 de 29 de noviembre, relativo a la Instalación de Infraestructuras de Radiocomunicación de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos. Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural.
- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico. Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica. Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión.
- Decreto 127/2003, de 30 de octubre, por el que se regulan los procedimientos de autorizaciones administrativas de instalaciones de energía eléctrica en Castilla y León.
- Decreto 189/1997, de 26 de septiembre, por el que se regula el procedimiento para la autorización de las instalaciones de producción de electricidad a partir de la energía eólica.
- Orden FOM/1079/2006, de 9 de junio, por la que se aprueba la instrucción técnica urbanística relativa a las condiciones generales de instalación y autorización de las infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico.
 - Normas de aplicación para los sistemas de autoconsumo solar son el RDL 15/2018 (que derogó la casi totalidad del RD 900/2015) y su desarrollo normativo, el RD 244/2019.
- Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas. Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería.

3. Relativa a medio ambiente:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Decreto legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación. Real Decreto 815/2013, de 18 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de emisiones industriales
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera. Real Decreto 1073/2002, de 18 de octubre, sobre evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente en relación con el dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno, óxidos de nitrógeno, partículas, plomo, benceno y monóxido de carbono. Real Decreto 1796/2003, de 26 de diciembre, relativo al ozono en el aire ambiente.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido. Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley del Ruido en lo referente a la

evaluación y gestión del ruido ambiental. Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley del Ruido en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

- Ley 5/2009, de 4 de junio, del ruido de Castilla y León

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica.

- LEY 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León.

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. Decreto 485/1962 de 22 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Montes.

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

- Decreto 168/1996, de 27 de junio, de Regulación de los Campamentos de Turismo.

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

- Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

4. Relativa a la accesibilidad y la edificación:

- Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras. Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

- CTE DB – SUA Seguridad de utilización y Accesibilidad.

5. Relativa a riesgos y protección civil:

- Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil.

- Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León. Revisión vigente desde 12 de Marzo de 2019.

- Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas

6. Relativo a las telecomunicaciones:

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

- Real Decreto Ley 1/1998 de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios y Reglamento aprobado mediante D:D: 346/2011 de 11 de marzo y la Orden ITC/1644/2011 de 10 de junio.

- Real Decreto 1066/2001 condiciones de protección de dominio público radioeléctrico, modificado por el Real Decreto 123/2017.

TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO I.

Artículo 34. Definición

Las condiciones generales de los usos en Suelo Urbano son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tienen dispuesto las Normas Urbanísticas o el planeamiento que las desarrolle.

Artículo 35. Relación de usos y Normas Generales

1. A efectos de aplicación de las presentes Normas se consideran los siguientes usos:

- Residencial.
- Industrial y agropecuario.
- Servicios Terciarios.
- Equipamiento y Servicios Comunitarios.
- Espacios libres.
- Viario.
- Garaje y aparcamiento.

2. En el Suelo Urbano y Urbanizable se establece para cada ámbito el uso predominante, así como los usos compatibles y, por exclusión, los prohibidos.

En el Suelo Rústico los usos son definidos y regulados dentro de las categorías de esta clase de suelo.

3. Sin perjuicio de lo determinado en los Capítulos que regulan los usos, pueden coexistir en un mismo edificio varios usos con las condiciones establecidas en sus definiciones y siempre que sean compatibles entre sí.

4. Cuando se dé integración de usos en un mismo edificio las exigencias derivadas de esta normativa se aplicarán proporcionalmente a la superficie ocupada por cada uno de ellos, si puede cuantificarse, o al más exigente en cuanto a régimen de compatibilidades si no es posible hacerlo.

5. En cualquier caso, la obligatoriedad de los usos definidos por las Normas Urbanísticas se aplicará sin perjuicio de lo dispuesto en otras normas legales cuya aplicación sea preferente, bien por razones de jerarquía normativa o de competencia.

CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL

Artículo 36. Definición

Se entiende por uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas, podrá ser desarrollado en todo edificio, o parte de él, destinado a viviendas con uso autónomo, que haga posible el desarrollo de la vida individual y privada.

Artículo 37. Categorías de uso residencial.

a. Vivienda es el alojamiento de carácter permanente destinado a satisfacer de manera habitual las necesidades vitales de habitación de una o varias personas. En relación con este concepto, se entiende por:

Vivienda con protección pública: vivienda acogida a cualquiera de los regímenes de protección establecidos por las Administraciones públicas.

Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

- Vivienda en edificación unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

- Vivienda en edificación colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda agrupadas con acceso común en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la ley de Propiedad Horizontal. Esta tipología se usará de forma justificada por no ser propia del municipio.

b. Residencia comunitaria: cuando la residencia esté destinada al alojamiento permanente y estable de personas que no configuran un único núcleo y comparten espacios para el desarrollo de la vida diaria, como puedan ser las residencias de ancianos, residencias de estudiantes, casa de huéspedes etc.

En estos casos será de aplicación lo establecido para el uso de equipamiento, así como las condiciones de higiene y calidad, seguridad, y estética que se establecen para los edificios y locales destinados a viviendas, y la legislación hotelera o sectorial que les sea de aplicación en cada caso.

El uso residencial será compatible con el ejercicio dentro de la misma de profesión, función pública, oficina o pequeña industria doméstica, así como el de garaje y trastero, en las condiciones que establecen las Normas.

Artículo 38. Condiciones de la vivienda

1. Situación. El uso residencial no podrá situarse en sótanos ni semisótanos. Se prohíben las viviendas interiores, entendiéndose por tales toda vivienda que no disponga, como mínimo, de una de sus piezas vivideras abierta a espacio público, o privado si es inmediatamente anterior al espacio público.

2. Habitabilidad. Serán de aplicación para todas las viviendas del municipio las condiciones establecidas para las viviendas de protección pública en cuanto a superficies mínimas.

Artículo 39. Programa de Vivienda

1-Se entiende como vivienda mínima, la que está compuesta por una cocina, una estancia- comedor, un cuarto de aseo y un dormitorio.

2-Podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia - comedor -cocina que también podrá ser dormitorio y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a los 25 m², dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos ni espacios con altura libre inferior a 220 cm.

3- Las diferentes piezas que compongan la vivienda cumplirán al menos las obligaciones descritas en el programa de V.P.O. por lo menos en cuanto a dimensiones y superficies.

Artículo 40. Compatibilidad con otros usos

1 Se permiten todos los usos relacionados en la presente normativa reguladora, incluyendo los recogidos en el Anexo V "Actividades e instalaciones sometidas a comunicación" del Decreto legislativo 1/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, salvo las actividades que se citan en sus apartados f), i), j), y), cc) y dd), que a excepción de las contempladas en el apartado f), deberán ubicarse necesariamente en el Suelo Rústico, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial concurrente.

2 Como norma general ninguna de las actividades citadas anteriormente puede superar una superficie de 300 metros cuadrados construidos por parcela y una potencia mecánica instalada de 15 kilovatios, salvo superiores limitaciones en cuanto a superficie y potencia establecidas en supuestos particulares del Decreto legislativo 1/2015.

3 Las oficinas, alojamientos turísticos y equipamientos podrán ocupar una superficie mayor, con las excepciones que los artículos correspondientes a las Ordenanzas de edificación designen para cada caso, y sólo estos usos podrán ubicarse por encima de los locales destinados a vivienda.

4 La edificación que albergue estos usos no superará la altura máxima de planta baja definida en las condiciones generales de edificación o en la Ordenanza correspondiente

CAPÍTULO 3. USO INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO

Artículo 41. Definición y clasificación

Se entiende por uso industrial y agropecuario el desarrollado en un edificio o nave, o en parte de él, destinado a almacén, taller y actividades de carácter industrial, agrícola o ganadero.

Se clasifica en:

- a) Industrias o Naves agropecuarias. Los establecimientos que se dedican a la obtención, transformación o manipulación de materias primas, incluidos los destinados a usos agrícolas o ganaderos y a estancia del ganado.
- b) Almacenes. Los establecimientos destinados a la conservación, guarda o distribución de las materias primas elaboradas. Los almacenes de uso agrícola no destinados a la venta de los productos, serán considerados en estas Normas como naves agropecuarias.
- c) Talleres. Son pequeños locales de reparación o tratamiento de productos, con una superficie construida máxima de 200 metros cuadrados y 15 kilovatios de potencia mecánica instalada máxima.

Artículo 42. Condiciones del uso industrial y agropecuario

1 La altura máxima de cornisa y la ocupación máxima de parcela se regula en la Ordenanza específica de cada zona.

2 La cubierta inclinada tendrá una pendiente que venga determinada por la óptima que señalen las Normas tecnológicas aplicables, en cada caso, en función del material empleado, con un máximo de 30 grados.

3 La altura libre en todo local o establecimiento destinado a este uso será de 3,00 metros, excepto en los locales destinados a aseos y baños, que podrá ser de 2,40 metros.

4 Las naves ganaderas estarán prohibidas en el Suelo Urbano y Urbanizable, debiendo instalarse en el Suelo Rústico Común para un máximo de 300 cabezas de ganado vacuno o su equivalente en UGM; o en su defecto en cualquier Suelo Rústico con Protección siempre que así lo permitan estas Normas en el Título VIII. Las naves ganaderas existentes a la entrada en vigor de las Normas en Suelo Urbano o Urbanizable que cambien de titular o de tipo de actividad no podrán autorizarse.

5 En los edificios o locales destinados al uso industrial, agrícola o ganadero serán de aplicación las condiciones de la normativa sectorial de aplicación en cada caso, y dependiendo de la actividad a desarrollar; y las condiciones en la ordenanza específica y las diferentes categorías de suelo rústico así como la legislación en materia de seguridad y salud.

6 Protección contra el fuego. Las edificaciones industriales y agropecuarias resolverán en sí mismas las medidas de protección contra el fuego vigentes en el momento de su apertura o autorización.

Artículo 43. Compatibilidad con otros usos

Sólo serán compatibles con el uso residencial los talleres cuando el titular del mismo sea el propietario de la vivienda. Pueden situarse en planta baja o primera, siempre que se cumpla con las normativas a las que estén afectos según el tipo de actividad a desarrollar, y con las condiciones del Código Técnico de la Edificación para cada uso a desarrollar en el edificio.

Además, se permite el uso de vivienda cuando ésta esté vinculada a la actividad de una nave industrial o agropecuaria, en un número máximo de una vivienda por parcela.

CAPÍTULO 4. USO SERVICIOS TERCIARIOS

Artículo 44. Definición y clasificación

Se entiende por uso de servicios terciarios el que engloba las actividades relacionadas con los servicios no productores o transformadores de bienes materiales incluye el comercio, comunicaciones, turismo, hostelería, ocio, cultura, espectáculos, el destinado a la venta o prestación de servicios al público, el uso de oficinas y el destinado a hospedaje o residencia eventual de personas.

Se clasifica en:

- a) Comercio y servicios. Locales abiertos al público, destinados a la exposición y venta de mercancías o a la prestación de servicios privados al público, de carácter no administrativo: ultramarinos, supermercados,... Estos usos no se podrán ubicar por encima de plantas con uso residencial.
- b) Oficina. Locales destinados a la prestación de servicios privados al público, de carácter administrativo o profesional. Estos usos no se podrán ubicar por encima de plantas con uso residencial.
- c) Hostelería. Locales abiertos al público con fines de restauración y expedición de bebidas: bares, bares musicales, merenderos, restaurantes y similares. Estos usos no se podrán ubicar por encima de plantas con uso residencial.
- d) Alojamiento turístico. Todo edificio o parte de él, destinado a uso colectivo para la estancia temporal: hoteles, pensiones, hostales, casas de turismo rural y similar.
- e) Actividades en torno al turismo. Campamentos de turismo...
- f) Salas de reunión
- g) Tecnologías de la Información y la Comunicación (TIC)

Artículo 45. Condiciones del uso terciario

1. La altura máxima de cornisa y la ocupación máxima de parcela se regula en la Ordenanza específica de cada zona.
2. En los casos de estar situados en edificios con otros usos, dispondrán de accesos independientes, excepto en los despachos profesionales dentro de la vivienda del propietario.
3. La zona destinada al público podrá servir de paso y tener comunicación directa con alguna vivienda, siempre que el Ayuntamiento lo estime oportuno,

y en los casos existentes en la fecha de aprobación de estas Normas. No se admiten locales comerciales en sótano o semisótano. La altura libre interior mínima de la zona destinada al público en locales comerciales es de 2,80 metros. Los usos de hostelería (salvo espacios destinados a bodega o almacén), oficina y alojamiento turístico, no podrán situarse en sótanos.

Artículo 46. Compatibilidad con otros usos

Será compatible con el uso terciario, el residencial cuando se observen las condiciones establecidas en el artículo anterior.

CAPÍTULO 5. USO DOTACIONAL. EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS COMUNITARIOS

Sección 1ª. USO EQUIPAMIENTO

Artículo 47. Definición

Se entiende por uso equipamiento: el sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, social, religioso, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte y logística, de seguridad, de cementerio y de alojamiento de integración. Asimismo podrán considerarse equipamientos las construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de otros servicios respecto de los que se justifique en cada caso su carácter de servicio básico a la comunidad. En los espacios citados en esta definición se entienden incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos. Los equipamientos pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los equipamientos de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas, sin perjuicio del sistema de gestión que utilice la Administración para su ejecución y explotación.

Artículo 48. Condiciones del uso equipamiento

Sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones vigentes para cada tipo de actividad, los locales destinados a equipamiento cumplirán las condiciones asignadas a las zonas de Ordenanza donde se sitúen.

Artículo 49. Compatibilidad con otros usos

Se permite la vivienda para las personas que prestan o reciben el servicio, según los casos, así como los usos espacios libres y garaje y aparcamiento. Están prohibidos el resto de los usos.

Sección 2ª. USO ESPACIOS LIBRES

Artículo 50. Definición y clasificación

Los espacios libres **públicos** son el sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

Podrán delimitarse espacios libres **privados** cuando se trate de parcelas o parte de ellas destinadas únicamente a ese fin, excluyendo cualquier otro uso, incluyendo los espacios privados que deja libre la edificación posible, dentro de cada parcela privada, incluso la unión de patios de parcela que pueda constituir un patio de manzana.

Artículo 51. Condiciones del uso espacios libres

- 1 En las Zonas verdes, las especies dominantes serán las autóctonas.
- 2 En los parques y zonas reservadas para este uso y cuya superficie de ordenación permita la inscripción de un círculo de al menos 6 metros de diámetro, se deberá además cumplir lo siguiente: el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 50%.
- 3 Se establecerá, en la medida de lo posible, para árboles y arbustos, riego por goteo.
- 4 Para las bandas longitudinales que bordean carreteras y calles y que aparezcan señaladas en los Planos de Ordenación, 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 metros de dominio público en las carreteras).

Artículo 52. Compatibilidad con otros usos

- 1 Al menos el 70% de la superficie debe ocuparse con parques y jardines, admitiendo los siguientes usos: hostelería, equipamiento colectivo y deportivo y viario (exclusivamente peatonal y para bicicletas, instalaciones de servicios básicos públicos). El uso comercio y servicios es admisible cuando se trate de quioscos o similares en régimen de concesión. Están prohibidos el resto de los usos.
- 2 En los espacios libres privados al menos el 50% de la superficie debe ocuparse con jardines, admitiendo los siguientes usos: equipamiento deportivo y viario o accesos. En este caso se admite además, dentro de este último, el uso de garaje y aparcamiento al aire libre o bajo rasante.

Artículo 53. Acceso a los edificios desde los parques y jardines y posible ocupación de estos.

Desde los espacios libres no se podrá realizar el acceso a los edificios privados, solo excepcionalmente y bajo autorización municipal por motivos necesarios para la evacuación de un edificio.

Conforme al Artículo 173 bis. Del RUCyL (Modificaciones para mejorar la accesibilidad) Solo" *Será posible la ocupación de superficies de dominio público, **espacios libres** u otras dotaciones públicas para la realización de las obras que reduzcan al menos un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio mediante la instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas".*

Sección 3ª. USO VIARIO

Artículo 54. Definición

Son los espacios del movimiento institucionalizado, de carácter público, que se destinan al tránsito de personas o al transporte de mercancías. Incluye además zonas de estancia y celebración, como las plazas públicas, no incorporadas al sistema de parques y jardines.

Vías públicas: son el sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas

Artículo 55. Condiciones del uso viario

Las condiciones serán las que se derivan de las ya señaladas en estas Normas como condiciones de urbanización del Título V de esta Normativa, donde se dan las condiciones generales para el viario, el viario de nueva urbanización o las zonas de pavimentación especial.

Artículo 56. Compatibilidad con otros usos

Incluye en su ámbito zonas estanciales de recreo, expansión y espacios arbolados. Admite, además, los usos equipamiento deportivo, espacios libres y garaje y aparcamiento al aire libre o bajo rasante. Están prohibidos el resto de los usos.

Sección 4ª. USO GARAJE Y APARCAMIENTO

Artículo 57. Definición y clasificación

El uso garaje y aparcamiento comprende los locales y espacios para la estancia de vehículos automóviles, incluidos los espacios de acceso.

Se clasifica en:

- a) Garaje privado, diferenciando los de las viviendas unifamiliares.
- b) Garaje anejo a uso industrial y agropecuario.
- c) Aparcamiento público.

Artículo 58. Condiciones del uso garaje y aparcamiento

1. Para algunos usos, sólo en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, se establece un número de plazas de aparcamiento (que pueden ser en suelo privado), que se resumen de la siguiente forma:

- a) Uso industrial y agropecuario, 1 plaza por cada 150 metros cuadrados construidos
- b) Comercio y servicios en edificio exclusivo, 1 plaza por cada 100 metros cuadrados construidos
- c) Alojamiento turístico, 1 plaza por cada 4 habitaciones
- d) Equipamiento colectivo, 1 plaza por cada 150 metros cuadrados construidos
- e) Equipamiento deportivo, 1 plaza por cada 25 espectadores

2. El número total de plazas a proveer para una construcción, será la suma del que corresponda a los diferentes usos que albergue. Deberán resolverse en el interior de la parcela en que se encuentre la edificación.

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

4. Las rampas de acceso, o interiores, no sobrepasarán una pendiente del 18% en los tramos rectos, y del 14% en los tramos curvos. En el caso de que sean públicos, o para más de 5 vehículos, el acceso a las rampas se hará con una meseta previa (dentro del espacio privado) con una pendiente máxima del 6%, una longitud mínima de 4,50 metros y un ancho mínimo de 3,00 metros.

TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

Artículo 59. Condiciones generales de la edificación

Las edificaciones nuevas y las obras de ampliación o reforma, en todo el ámbito de las Normas Urbanísticas, están sujetas a lo determinado en este Título. También deberán cumplir con las condiciones particulares que para cada zona o uso se regulan en las Normas.

A los efectos de esta normativa, las construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles, "mobil home", contenedores habitables u otras instalaciones temporales o construcciones efímeras deberán adaptarse íntegramente a las exigencias de uso, ordenación, edificación, urbanización, gestión y procedimiento; tanto de las condiciones generales como particulares de cada tipo de suelo y cada zona dentro de él y solamente podrán estar un periodo máximo de 3 años.

Artículo 60. Objeto y aplicación

d. Las presentes condiciones tienen por objeto el establecimiento de las normas a las que ha de sujetarse la edificación en relación con sus características propias y con su entorno, con independencia de la clase de suelo en que se ubique.

e. Los diferentes aspectos que se regulan por estas condiciones vienen agrupados bajo los siguientes epígrafes:

- a. Condiciones Morfológicas.
- b. Condiciones Estéticas.
- c. Condiciones Higiénicas.
- d. Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los edificios.
- e. Condiciones de Seguridad en los Edificios.
- f. Condiciones Ambientales.

f. Las edificaciones, además de las condiciones generales reguladas por este Título, deberán cumplir el resto de condiciones que sean de aplicación en razón de los usos y su ubicación territorial y las que correspondan en virtud de la legislación y reglamentaciones específicas vigentes.

Sección 1º. Condiciones Morfológicas

Artículo 61. Definición.

La regulación morfológica de la edificación se precisa para cada una de las áreas territoriales a partir de los parámetros y condiciones generales definidos en los conceptos de la disposición adicional del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, así como las complementarias definidas en el Artículo 4 de la Orden FOM/1572/2006 por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006 complementada por lo especificado en los artículos siguientes.

Artículo 62. Concepto y cómputo de la edificabilidad

La edificabilidad es la cantidad de metros cuadrados de techo edificables, que asigna o permiten las Normas Urbanísticas sobre un ámbito determinado.

La edificabilidad define la cantidad máxima de edificación que estas Normas Urbanísticas atribuyen a las distintas parcelas, expresada en metros cuadrados

construibles sobre metros cuadrados de parcela (o zonas de distinto uso, según se especifique en las Ordenanzas correspondientes). En alguna zona de Suelo Urbano se determina por las condiciones de edificación, fondo y altura aunque se ha reflejado en todas las manzanas.

1 Los espacios bajo cubierta computarán edificabilidad, excepto la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.

2 Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda. Su altura libre mínima interior será de 2,20 metros y computarán edificabilidad, excepto en los espacios destinados a aparcamiento (1 plaza por cada 100 metros cuadrados construidos, con un máximo de 30 metros cuadrados), y a instalaciones de la vivienda (con un máximo de 15 metros cuadrados).

3 Los garajes en planta baja computarán edificabilidad. Con carácter general se establece la obligatoriedad de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada nueva vivienda construida.

4 Balcones y miradores. Los balcones y terrazas abiertas y sin cubrir no computarán edificabilidad y los miradores sí.

5 Las superficies cubiertas no cerradas (balcones, terrazas, porches, plantas diáfanos, etc.) se computarán al 50% de su superficie.

CAPÍTULO 2. DIMENSIÓN Y FORMA

La Terminología y Conceptos definidos en la Disposición Adicional Única del RUCyL será de aplicación a estas Normas, con el significado que de forma expresa se indica en la misma y que no se ha considerado necesario repetir.

Artículo 63. Parcela mínima

Es la establecida en las Normas Urbanísticas, con base en las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma y superficie marcadas como mínimas, conducirían a soluciones urbanísticas inadecuadas.

Para poder edificar será obligatorio cumplir estos mínimos de superficie y longitud. Se exceptúan aquellas parcelas de menor tamaño en Suelo Urbano, existentes en el catastro con anterioridad a la fecha de aprobación de éstas Normas; y las parcelas que resultasen de la división de una propiedad con cesión obligatoria de vial o de espacios libres públicos implícita en la Ordenación.

En este último caso, la parcela mínima se aplicará a la parcela resultante de la cesión de suelo para viario o espacio libre público.

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

Artículo 64. Alineaciones y retranqueos

Se denomina alineación a la línea que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas destinadas a otros usos. Las condiciones particulares de edificación o los Planos de Ordenación, pueden señalar un retranqueo obligatorio del plano de fachada respecto de la alineación. Este retranqueo, en Suelo Urbano, se indica en los Planos de Ordenación con una línea discontinua. De forma general la alineación marca la posición del plano de fachada de la construcción o del vallado de la parcela pudiendo construir en el interior de la misma, y se indica en los Planos de Ordenación. Puede coincidir o no con la actual. Si no coincide se refleja en los planos con una línea diferente. Se establece un retranqueo de 3m con respecto a la vivienda colindante. Solo en la ordenanza R2

Artículo 65. Límite de zona

Es la línea que separa zonas de suelo de distintas características de la edificación o los usos. Se indica en los Planos de Ordenación.

Artículo 66. Rasante

Es la línea que determina la elevación del terreno en cada punto, es decir, el perfil longitudinal, definido por las Normas Urbanísticas, del viario del núcleo urbano. Se indica, para el Suelo Urbano y para el Suelo Urbanizable con ordenación detallada, en los Planos de Ordenación, en el que para viales y espacios libres ya ejecutados se tomará como rasante el perfil consolidado de la acera o el viario, si es plataforma única.

Para los nuevos viales se mantendrá, en lo que posibilite los materiales de acabado y mantenimiento, las cotas actuales y sobre ellas se situará la nueva cota de la rasante.

Artículo 67. Altura máxima

1 En Suelo Urbano es la indicada en los Planos de Ordenación o en la Ordenanza de zona correspondiente (como norma general 2 plantas más bajo cubierta) y 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. Las alturas se medirán normalmente en el centro de la fachada, para tramos no superiores a 20 metros. En el caso tramos de fachada superiores a los 20 metros, la altura se medirá en la fachada, a los 10 metros del punto más bajo; se podrá escalonar la fachada, midiendo la altura en cada escalonamiento.

2 En la edificación con frente a dos calles con distinta rasante, la edificación podrá escalonarse interiormente para adaptarse a las alturas máximas establecidas, sin la utilización de particiones en cubierta.

3 Para el Suelo Rústico se define la altura máxima en las condiciones estéticas y de integración paisajística en Suelo Rústico.

Artículo 68. Cubierta

1. Se admite la cubierta plana y la cubierta inclinada con pendiente siempre inferior a 45 %. Dentro de las posibilidades que ofrece esta pendiente y las condiciones de la altura de la edificación, se admite el uso de vivienda en este espacio bajo cubierta o sobrado, en las zonas en que se permita el uso residencial o terciario. Nunca se podrá superar en ninguno de sus puntos la altura de 4,00 metros 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).

2. Por encima de la cubierta sólo podrán disponerse los siguientes elementos: barandillas (transparentes) chimeneas, paneles de energía solar, antenas y otras instalaciones. Así como troneras o buhardas, con un máximo de 2 y de ancho inferior a 1 m. Está permitida vegetación de baja altura en las cubiertas planas vegetales.

3. También se admite que superen la altura los árboles de los patios de parcela.

Artículo 69. Sólido capaz

El volumen dentro del cual deberá quedar inscrito el edificio se define:

En planta, mediante la definición de la alineación y, en las zonas que corresponda, la determinación de los patios y los retranqueos mínimos.

En sección, estableciendo las alturas máximas de la edificación y la profundidad máxima de los sótanos.

Artículo 70. Huecos

Para las fachadas de los edificios con Ordenanza de Edificación en Áreas de Casco Tradicional, la superficie de macizo predominará sobre el hueco, siempre y cuando no se justifique dicho hueco por motivos de aprovechamiento energético, teniendo éste proporción cuadrada, rectangular vertical, circulares, triangulares, etc.... En cubiertas podrán abrirse huecos siempre que se cumplan las condiciones del Artículo anterior.

Artículo 71. Fondos de edificación

Definidos como la distancia máxima edificable desde la alineación o retranqueo obligatorio (línea discontinua en el interior de la parcela), expresados en los Planos de Ordenación. Serán variables para cada zona, determinándose en cada una de las Ordenanzas particulares.

Artículo 72. Ocupación de parcela

Se define como la proyección en planta de la edificación construida dentro de la parcela. Será variable para cada zona, quedando determinada en cada una de las Ordenanzas particulares.

Artículo 73. La regulación de los accesos a los garajes

En los accesos a los garajes siempre se garantizará un espacio previo a la rampa de acceso, si la hubiera, con una longitud de 4,5 metros, sin invadir ningún espacio público (acera, espacio libre o calzada). Este espacio podrá tener como máximo una pendiente de un 6%.

Artículo 74. Planta baja

Se entiende por planta baja de un edificio aquella cuyo suelo está por encima de la cota -1 metro, medida desde la rasante de la acera o calle (en caso de plataforma única). La altura desde esta rasante, hasta la cara inferior del forjado (techo de la planta baja), será como mínimo de 2,80 metros y como máximo de 3,90 metros.

La planta baja podrá unirse con la planta primera o semisótano para optar por un diseño interior de altura libre única, siempre que respete la suma de las alturas parciales además de las condiciones de altura máxima (al alero) y de sótano definidas para cada Ordenanza.

Artículo 75. Altura libre interior

Es la distancia vertical medida entre suelo y techo. En planta de piso se establece una altura libre interior mínima de 2,50 metros y máxima de 3,50 metros. En el caso de que pudiese elevarse una segunda planta o más conforme a las condiciones de cada Ordenanza, las alturas entre ellas podrán unirse en alturas libres totales o por tramos, siempre que se respeten las alturas libres interiores entre cada planta (parcial de suelo a techo), además de las condiciones de altura máxima (al alero) definidas para cada Ordenanza.

Artículo 76. Salientes y vuelos

1. Se permiten cuerpos volados de fábrica. Los cuerpos volados así como los balcones sobre la vía pública, tendrán un vuelo máximo de 100 centímetros y siempre 10 centímetros menos que la anchura de la acera existente, con la excepción de los existentes, que seguirán permitiéndose. Se podrá autorizar un vuelo de mayor tamaño en la zona de retranqueo de la ordenanza R2 o en las zonas de la edificación que no vuelen sobre la vía pública

La altura mínima de rótulos, salientes o balcones sobre la rasante de la acera será de 3,00 metros. Ninguno de ellos podrá sobresalir más de 30 centímetros sobre el paño de fachada, salvo los balcones con las limitaciones anteriores.

CAPÍTULO 3. Condiciones higiénicas

Artículo 77. La regulación de los patios

Los patios interiores tendrán que superar unas dimensiones mínimas para que sean efectivos a las estancias que deban iluminar y ventilar: lado menor 3 metros de longitud y superficie mínima 9 metros cuadrados para edificaciones en planta baja; lado menor 3 metros de longitud y superficie mínima 11 metros cuadrados para edificaciones en planta baja+1 o altura superior a 4 metros al alero. No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas en voladizo, ni salientes de ningún tipo.

En aquellas parcelas con ancho menor de 3 metros en Suelo Urbano, existentes en el catastro con anterioridad a la fecha de aprobación de éstas Norma, se permitirá que el ancho del patio sea el del ancho de la parcela (inferior a los 3 metros exigidos), debiendo cumplir, en todo caso, la condición de superficie mínima.

No se permite la cubrición de los patios de parcela cuando debajo de la cubierta exista algún hueco de luz o ventilación de cualquier pieza habitable.

Artículo 78. Instalaciones en fachada

1 Ninguna instalación de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o cualquier otra clase podrá sobresalir del paramento exterior de fachada. Deberán situarse de manera que no perjudiquen la composición de la misma ni resulten visibles desde la vía pública (balcones con zócalo macizo etc) y sus desagües serán conducidos al interior del edificio.

2 Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire evacuen el mismo 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.

3 En las construcciones de este tipo a la entrada en vigor de esta norma, se les denegará la autorización al cambio del dispositivo, teniendo el nuevo que adecuarse a dicha normativa.

4 Sí se permite la instalación de paneles fotovoltaicos en las fachadas o instalación de producción de energía sostenible.

Artículo 79. Salida de humos

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas. Se admitirá la salida de vapor de aire procedente de aparatos de circuito estanco en aquellos edificios donde previa justificación se demuestre que no es posible la instalación de chimeneas.

CAPÍTULO 4. DOTACIÓN DE SERVICIOS

Artículo 80. Definición y aplicación

1 Son dotaciones de servicio de un edificio, las destinadas a proveer al mismo de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento, conforme al uso previsto.

2 Las condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios se aplicarán a todos los tipos de obras en los edificios y a los edificios de nueva planta. Sin perjuicio de lo establecido en estas Normas, deberán cumplirse la legislación o normativa de carácter general y sectorial que sea aplicable en cada caso.

3 El diseño de las distintas instalaciones de un edificio se hará con criterios de fomento del ahorro energético, minimización de la contaminación y de reciclaje.

Artículo 81. Dotación de agua potable, abastecimiento de agua

Todo edificio debe disponer de servicio de abastecimiento de agua corriente potable y red interior de distribución hasta los puntos de consumo de agua previstos, con la dotación suficiente para las necesidades propias de su uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria de 200 litros por habitante y día.

RECURSOS HIDRICOS ACTUALES Y FUTUROS:

El sistema de abastecimiento actual de la localidad tiene graves problemas de calidad pero se han dado los pasos para que se solucione en breve plazo:

En 2021 se encargó por parte de la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla (SOMACYL), "Proyecto de Abastecimiento a Fuentecantos, Fuentelsaz y Buitrago", a la empresa EIC, ESTUDIO DE INGENIERÍA CIVIL S.L. La obra correspondiente al proyecto ya está licitada.

El Ingeniero Civil Diego García Barriuso redactó en abril de una MEMORIA TÉCNICA DE JUSTIFICACIÓN AMPLIACIÓN DE CAUDAL PARA ABASTECIMIENTO DE AGUA EN LOS MUNICIPIOS DE FUENTECANTOS, FUENTELSAZ DE SORIA, BUITRAGO Y GOLMAYO, de la que se han extraído los datos tablas y esquemas, en ella propone la ampliación de la concesión de aguas públicas de la Confederación Hidrográfica del Duero (N/REF.C-3495/2088- SO ALBERCA-INY), que actualmente abastece los municipios de Garray, Tardesillas, Chavaler y Ciudad del Medio Ambiente, de forma que se incluya también a los municipios de Fuentecantos, Fuentelsaz, Buitrago y Golmayo

ESTIMACIÓN DE DEMANDA DE CAUDALES en la Memoria técnica:

Para las poblaciones de Fuentecantos, Fuentelsaz y Buitrago se toman los datos de referencia calculados en anejo nº 4 "Estimación de Población equivalente y cálculo de caudales", correspondiente a del "Proyecto de Abastecimiento a Fuentecantos, Fuentelsaz y Buitrago" para un año horizonte de 25 años (2046), este documento se acompaña a la solicitud de ampliación de concesión de aguas, se incluyen los cuadros más representativos de dicho estudio:

Población	Población INE 2020				Población INE 2046			
	PRH	Demanda (m ³ /día)	PREM	Demanda (m ³ /día)	PRH	Demanda (m ³ /día)	PREM	Demanda (m ³ /día)
Fuentecantos	63	13,86	151	33,22	68	14,96	163	35,86
Fuentelsaz de Soria	25	5,50	92	20,24	32	7,04	117	25,74
Buitrago	69	15,18	141	31,02	87	19,14	178	39,16
TOTAL	157	35	384	84,50	187	41	459	101

Entidad Local Menor	Ganadería				
	Tipo	Cabezas	Dotación (L/cabeza)	Demanda (m ³ /día)	Demanda TOTAL (m ³ /día)
Fuentecantos	Ninguno	0	0	0,00	0,00
Fuentelsaz de Soria (10%)	Vacuno	50	100	5,00	5,00
	Equino	3	80	0,24	0,24
	Ovino	150	10	1,50	1,50
	Caprino	20	10	0,20	0,20
	Porcino	100	25	2,50	2,50
	Coneja	200	0,5	0,10	0,10
Buitrago	Ninguno	0	0,0	0,00	0,00
TOTAL					9,54

Entidad Local Menor	Previsión de desarrollo urbanístico	
	Nº de acometidas	Demanda (m ³ /día)
Fuentecantos	48	26,40 (13,20 – 50%)
Fuentelsaz de Soria	20	11,00 (5,50 – 50%)
Buitrago	0	0,00

Población	Demanda actividad de servicios (m ³ /día)	Demanda cabaña ganadera (m ³ /día)	Demanda industrial (m ³ /día)	TOTAL (m ³ /día)
Fuentecantos	0,00	0,00	0,33	0,33
Fuentelsaz de Soria	0,00	9,54	0,00	9,54
Buitrago	5,40	0,00	1,58	6,98
TOTAL	5,40	9,54	1,91	16,85

Población	Demanda futura doméstica de invierno (m ³ /día)	Demanda futura doméstica de verano (m ³ /día)	Demanda no doméstica (m ³ /día)	Demanda futura invierno TOTAL (m ³ /día)	Demanda futura verano TOTAL (m ³ /día)
Fuentecantos	28,16	49,06	0,33	28,49	49,39
Fuentelsaz de Soria	12,54	31,24	9,54	22,08	40,78
Buitrago	19,14	39,16	6,98	26,12	46,14
TOTAL	59,84	119,46	16,85	76,69	136,31

Demandas teóricas totales según anejo 4 del proyecto referenciado

Población	Caudal (m ³ /día)
Fuentecantos	49,39
Fuentelsaz de Soria	40,78
Buitrago	46,14

Volúmenes máximos diarios en verano según anejo 4 del proyecto referenciado.

Municipio	Viviendas principales	Viviendas secundarias	TOTAL	Coefficiente de estacionalidad
Fuentecantos	28	39	67	2,39
Fuentelsaz de Soria	23	62	85	3,696
Buitrago	23	24	47	2,043

Coefficiente de estacionalidad incluido en anejo nº 4 de proyecto de referencia

ESTIMACIÓN DEMANDA DE CAUDALES PARA FUENTECANTOS:

Caudal = 49,39 m³/día= **18.027,35 m³/año**, lo que supone un caudal instantáneo de **0,5716 l/s**.

Caudal medio mensual=18.027,35 m³/año/12=1.502,2792 m³/mes.

Caudal máximo mensual=1.502,27*2,39=3.590,4472 m³/mes.

Nota I; No se consideran cabezas ganaderas pero si demanda por desarrollos Urbanísticos previstos.

Nota II; Para el cálculo del caudal máximo mensual se aplica el coeficiente de estacionalidad de 2,39 incluido en anejo nº 4 del proyecto de referencia

ANTECEDENTES:

El estado del agua del manantial que históricamente se ha venido utilizando de forma habitual, situado al oeste del municipio, es de mala calidad al tener concentraciones de nitratos de hasta 85 mg/l., valores muy superiores a los máximos de acuerdo a la legislación vigente. Estos problemas son debidos al uso excesivo de abonos nitrogenados, que los agricultores utilizan en el campo para el enriquecimiento del suelo; estos materiales se disuelven con el agua y se filtran en el terreno llegando a las aguas de la que se nutre el manantial.

La Diputación de Soria realizó un sondeo, cerca del depósito para el abastecimiento de la localidad. Sin embargo este sondeo no tiene el caudal necesario para el abastecimiento del municipio, dado que su capacidad hidráulica es reducida, por lo que se ha licitado el "**Proyecto de Abastecimiento a Fuentecantos, Fuentelsaz y Buitrago**" y mientras se realizan las obras se suministra agua a través de un depósito temporal que instaló la Diputación de Soria en 2019, que van rellenando con camiones cisterna Provincial antes de que se agote.

La captación de agua contaminada datada de la época de los romanos, de la cual mana agua de forma natural, en forma de manantial, prácticamente a nivel de superficie; esto genera que la contaminación provocada por el excesivo uso de nitratos en el abonado del campo, afecte a las aguas del manantial, haciéndolas que no cumplan con los parámetros mínimos para el consumo humano. Junto a la captación se ubica la instalación de bombeo al depósito elevado, formado por 1+1 bombas, cuya última actualización data de finales del siglo XX aunque las obras principales son de finales del siglo XIX. Dichas bombas tienen un caudal unitario ligeramente inferior a los 2 m³/h, altura manométrica de unos 20 m.c.a. y potencia instalada de 1 kW cada una, suficiente para el abastecimiento del municipio desde este punto.

La red de abastecimiento de Fuentecantos cuenta con un depósito elevado de planta circular, ejecutado en el año 1991, de un único vaso de 25 m³ de capacidad ubicado en el este del municipio, con una cota aproximada de 1.040 metros de altura máxima y con una altura aproximada de 12 m. sobre el nivel del terreno hasta el nivel del vaso.

El consumo registrado en el Ayuntamiento de agua es de unos 15.000 Litros al año. Pudiéndose verse este modificado si aumenta la población, con el desarrollo urbanístico.

La Junta de Castilla y León, Consejería de Fomento y Medio Ambiente, realizó en agosto de 2019 "ESTUDIO HIDROGEOLÓGICO DE FUENTECANTOS (SORIA). 03-SO-257/E." El estudio analizaba las diferentes alternativas posibles al abastecimiento de Fuentecantos,

A partir de ese estudio, y viendo la envergadura de la obra a acometer, consideraron interesante extender esta infraestructura a los municipios de Fuentelsaz de Soria y Buitrago.

Dicho estudio basándose en las acometidas actuales a las que abastece el municipio de Fuentecantos, con una previsión de crecimiento del 8 %, 2,5 habitantes por acometida y una dotación de 250 l/hab y día, estimó una demanda máxima en verano **de 49,39 m3/día**.

La iniciativa está motivada como se ha explicado anteriormente, porque Fuentecantos se ha abastecido, por una parte, desde un manantial cuyas aguas han presentado baja calidad, y, por otra parte, dispone de manera complementaria de un sondeo que presenta problemas de cantidad. Además, las localidades cercanas de Buitrago y Fuentelsaz presentan reiteradamente déficits veraniegos en las capacidades de sus respectivos abastecimientos.

Se ha redactado un CONVENIO PARA LA CREACIÓN DE UNA COMUNIDAD DE USUARIOS DE APROVECHAMIENTOS DE AGUAS CON DESTINO A ABASTECIMIENTO DE LAS POBLACIONES DE GARRAY, FUENTECANTOS, FUENTELESZ DE SORIA, BUITRAGO Y GOLMAYO (SORIA) pendiente de firma y se va a solicitar A LA CHD la ampliación de caudal acompañando a la SOLICITUD DE MODIFICACIÓN DE CARACTERÍSTICAS DE CONCESIÓN DE AGUAS PÚBLICAS la "Memoria técnica justificación ampliación de caudal para abastecimiento de agua en los municipios de Fuentecantos, Fuentelsaz de Soria, Buitrago y Golmayo".

Artículo 82. Dotación de suministro de energía

1. Energía eléctrica.

Todo edificio contará con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de empresa distribuidora e instalación interior hasta cada uno de los puntos de utilización. También se permiten la red de energía de autoconsumo, no siendo en este caso obligatoria la conexión a la red del servicio, siempre que se cumpla la normativa sectorial vigente.

Las condiciones de las instalaciones, sus cálculos, niveles de dotación y equipamiento cumplirán con la normativa sectorial en vigor, el Código Técnico de la Edificación y con las Instrucciones y Reglamentos específicos.

En todas las construcciones se exigirá la puesta a tierra, tanto de las instalaciones como de la estructura.

2. Combustibles.

Se potenciará el uso de energías renovables para autoconsumo. El almacenamiento, tratamiento, distribución y empleo de combustibles se atenderá a la normativa específica aplicable, tanto de combustibles sólidos, líquidos o gaseosos.

Queda prohibida la instalación de depósitos de combustible en el suelo y subsuelo de vías públicas o espacios de dominio público. Asimismo está prohibida la instalación de depósitos de superficie de cualquier combustible, debiendo ser depósitos

subterráneos, los cuales respetarán las distancias obligatorias que le sean de aplicación, además de respetar los retranqueos obligatorios.

3. Cuartos de caldera.

Los cuartos de caldera, sus instalaciones y equipamientos atenderán a la normativa específica aplicable, según su tipo y el combustible a emplear.

4. Energía solar.

En aquellos edificios que están incorporados al Catálogo puede no ser de aplicación el Documento Básico HE, Sección HE 4 (contribución solar mínima de agua caliente sanitaria) del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 83. Dotación de saneamiento

1. Aguas pluviales.

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida por bajantes, hasta las tuberías de saneamiento o sumideros que las conduzcan al alcantarillado urbano, o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

2. Aguas residuales y vertidos.

Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas residuales generadas. Se cumplirá la normativa sectorial o reglamentos de aplicación. En Suelo Urbano y Urbanizable se prohíben los vertidos no conectados a la red de saneamiento.

Las bajantes de fecales no podrán disponerse por el exterior de las fachadas de los edificios.

Los encuentros de las bajantes con las redes horizontales de saneamiento se harán mediante arquetas, excepto en colectores con tapas de registro.

La instalación de evacuación de aguas residuales deberá acometer a la red general a través de una arqueta o de un pozo de registro, entre la red horizontal de saneamiento y el alcantarillado. Se dispondrá una arqueta separadora de fangos y grasas en el caso de que las aguas residuales sean procedentes de garajes, aparcamientos colectivos o locales con actividades semejantes.

Las industrias que así lo precisen deberán contar con dispositivos de depuración mecánicos, físicos o físico-químicos, para eliminar de sus aguas residuales los elementos no inocuos. En ningún caso las aguas residuales depuradas aportarán a la red de saneamiento componentes tóxicos o perturbadores por encima de los límites que fija la normativa aplicable en cada caso.

Artículo 84. Dotación de comunicaciones

1. Antenas.

La instalación de equipos receptores de televisión y radio en locales de distinta

propiedad o usuario se harán con antena colectiva y red de puntos de toma de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada, según lo establecido en el artículo 45 de la Ley 9/2014, sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios, constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de Febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de Marzo, y la Orden ITC/1644/2011.

Las antenas que se instalen en las cubiertas de los edificios no podrán superar una altura de 4 metros por encima de la altura total máxima del edificio, salvo que razones técnicas justificadas lo hicieran imprescindible.

Las antenas receptoras de señales de televisión vía satélite deberán emplazarse donde suponga un menor impacto visual para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos, quedando prohibida su instalación en las fachadas de los edificios que den a espacio público.

2. Redes de telefonía y telecomunicaciones.

Se realizarán conforme a lo dispuesto en la Ley 11/2022 de 28 de junio General de Telecomunicaciones.

En todos los edificios se preverán canalizaciones para la instalación de telefonía, con independencia de que se realice, o no, la conexión al servicio.

En el exterior de los edificios, las redes, tanto de telefonía, como de comunicación y difusión por cable, serán subterráneas, permitiéndose también la colocación por la fachada de la edificación y la realización de despliegues de forma aérea, según el artículo 34.5 de la Ley 9/2014.

3. Buzones de correspondencia.

Todo edificio dispondrá de buzones de correspondencia en un lugar fácilmente accesible desde zona común para los servicios de Correos.

Artículo 85. Otras dotaciones

Las instalaciones de climatización o aire acondicionado se realizarán evitando los impactos visuales desde los espacios públicos. No podrán instalarse en fachada sobre vía pública, salvo demostración de la imposibilidad de hacerlo de otra forma. En todo caso se hará sin sobresalir de las fachadas de los edificios garantizando una adecuada integración arquitectónica.

No podrán instalarse equipos de climatización a menos de 2'50 metros de otros equipos similares o huecos de ventana.

La salida de aire caliente de las instalaciones de refrigeración no se hará sobre la vía pública, salvo casos justificados, y en ningún caso a menos de tres metros de altura sobre la rasante.

Artículo 86. Dotación de aparcamientos

1. Será de obligatorio el establecimiento, como mínimo, del número de plazas de aparcamiento que se determina en las ordenanzas para cada uso. Cuando el número de plazas de aparcamiento venga determinado en función de la superficie, se tomará para el cálculo de esta el total de la edificada comprendiendo en ella no solo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios,

almacenes y otros anejos de la misma. Se exigirá una plaza por la cifra que en cada caso se señale o fracción de la misma.

2. Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 por 4,50 m. con acceso libre suficiente. Puede admitirse que estas plazas de aparcamiento ocupen espacios descubiertos dentro de la parcela, en edificación abierta, siempre que no lo prohíba la correspondiente Ordenanza.

3. Las condiciones de acceso, ventilación, etc...son las que se establecen para cada caso en estas normas.

CAPÍTULO 5. SEGURIDAD

Artículo 87. Accesibilidad y barreras arquitectónicas

Será de obligado cumplimiento la normativa en vigor en materia de accesibilidad a los edificios y de supresión de barreras arquitectónicas, tanto de carácter estatal, autonómico o municipal.

En los siguientes artículos siempre se cumplirá el CTE:

Artículo 88. Antepechos

En prevención de accidentes, los huecos de ventanas de las viviendas que no estén en planta baja y no se comuniquen con terraza, se protegerán con una altura mínima de 1,10 metros desde el suelo y resistencia contra impactos y empujes horizontales de 100 Kg/m., según lo dispuesto en el CTE

Artículo 89. Barandillas

1 Las barandillas de terrazas, rampas y escaleras soportarán un empuje horizontal de 100 kilogramos por metro y estarán compactadas en sus 70 centímetros inferiores o con huecos que no permitan el paso de una esfera de 12 centímetros de diámetro ni sean fácilmente escalables.

2 La altura de las barandillas será como mínimo 1,10 metros.

Artículo 90. Rampas

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, estas cumplirán la normativa de supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 91. Prevención de caídas

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a 50 cm. y los resaltos del pavimento de 95 cm. o unas barandillas de 100cm; para alturas sobre el suelo superiores a 20 m., las dimensiones de antepechos y barandillas serán respectivamente de 105 y 110 cm. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.
2. Por debajo de la altura de la protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a 12 cm., ranuras al nivel del suelo de dimensión mayor a 5 cm., ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho p a barandilla.
3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a 100 cm., y si están constituidas por elementos verticales, la distancia libre entre ellos no será superior a 12 cm.

Artículo 92. Derribos

1. Los derribos se verificarán en las primeras horas de la mañana, gestionando los escombros de acuerdo con la normativa de Gestión de Residuos. La Dirección facultativa, la propiedad y el contratista personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por falta de precaución.
2. En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias.
3. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitará autorización expresa.
4. Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto.

Artículo 93. Apeos

1. Cuando por derribos u obras en una edificación sea necesario apeaar la contigua, se solicitara licencia por el propietario de estas, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañado de los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda reclamar los gastos ocasionados, con arreglo a derecho. Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido, sobre estas servidumbres en el Código Civil.
2. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.
3. En caso de urgencia por peligro inmediato podrá disponerse en el acto, por la Dirección Facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata a la Alcaldía

correspondiente de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas que proceda igualmente al Arquitecto que informe las licencias a quien corresponde exigir que se realicen los apeos u obras que estime necesarios.

Artículo 94. Vallado de obras

1. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 1 m. de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de 2 m. de alineación oficial. En todo caso deberá quedar en la acera un paso libre de 0,80 m. de ancho para peatones.

2. Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultará un ancho inferior a 1 m. dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el técnico provincial correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales en que por el técnico provincial considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

3. No se consentirá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla, excepto cuando se trate de la acera para protección del paso.

4. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en si mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta del peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

5. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando este construido el crecimiento.

6. Será obligatorio la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

7. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

Artículo 95. Construcciones provisionales. Construcciones auxiliares a las obras de edificación en Suelo Urbano.

1. En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirán, con carácter provisional, construcciones dentro de las alineaciones y de las líneas de edificación, destinadas a guarderías, depósitos de materiales o elementos de la construcción y pisos piloto. El otorgamiento de la licencia de la obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado su emplazamiento y características (Estas

Construcciones provisionales no están sujetas a la licencia de obra provisional regulada en el artículo 313 del RUCyL.

2. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

3. En ningún caso, estas construcciones podrán instalarse durante más de 3 años, se termine o no la obra por la que fue solicitada. Si dicha retirada produjera algún desperfecto del estado anterior del terreno, se deberá de proceder a la restauración del entorno.

Artículo 96. Maquinaria e instalaciones auxiliares de obra

Los elementos de esta naturaleza, en las obras de construcción, habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento con carácter provisional, limitando en dicha autorización el tiempo máximo permitido, que en ningún caso podrá exceder de los 3 años.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 97. Condiciones estéticas y compositivas generales

1. Las presentes condiciones estéticas y compositivas serán de aplicación para todas las edificaciones de uso no productivos así como para todas aquellas que se localicen, con independencia de su uso, dentro de tejido urbano tradicional.

2. En las intervenciones en edificaciones existentes se procurará el mantenimiento de sus condiciones estéticas y compositivas originales y, en cualquier caso, su coherencia en el conjunto urbano. Las nuevas edificaciones deberán integrarse formalmente en el tejido existente, pudiendo adoptar soluciones compositivas contemporáneas apoyadas en lo tradicional pero sin caer en falsos mimetismos

Acabados de Fachadas y Cubiertas

1. Las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas si su presencia y proximidad la impusiese. Las fachadas serán planas, permitiéndose únicamente la presencia de los cuerpos volados definidos por la presente normativa o por las condiciones de ordenanza. Las mismas se compondrán manteniendo los esquemas compositivos (volumen, ritmos, vuelos,...) propios de la arquitectura del entorno.

2. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

En general todas las edificaciones y en particular las naves deberán presentar acabados de fachada y de cubierta similares a los de las construcciones tradicionales del núcleo. Se admiten libertad de diseño y composición, con las limitaciones que se establecen en las condiciones de edificación para cada zona en los Artículos siguientes y además las siguientes:

En el acabado de las fachadas y de las medianerías será recomendable el uso de la piedra en una parte de los mismos. Cuando se ejecuten revocos o acabados tipo monocapa, estos serán de tonos ocres o tostados. Preferentemente se dispondrá de 1,5 m de revestimiento de piedra en la parte baja de las casas.

En cuanto a los materiales, se prohíben el ladrillo satinado en cualquier color o el ladrillo hueco sin revestir, así como el bloque de hormigón visto o similar

Estarán prohibidos los acabados en cualquier material de colores que no estén dentro de la gama posible de ocres, tierra o piedra tradicional del municipio admitiéndose el blanco en alguna parte del mismo. En ningún caso se admitirán los paramentos de fibrocemento visto. Respecto a las carpinterías, se procurará la elección de colores acordes con las gamas tradicionales (marrones, madera,...); se prohíben expresamente las carpinterías de aluminio en su color.

Se podrán adaptar los criterios siempre que se realicen acabados con productos reciclados, que no impacten con el entorno en cuanto a tonalidades, incluso se permite el revestimiento con materiales naturales, tales como maderas, arcillas o elementos vegetales.

Está prohibido que las cajoneras de las persianas queden vistas en fachada. En cuanto a las cubiertas, serán preferentes con faldones y acabados con teja curva o mixta de colores rojizos o tierra, en cerámica u hormigón. En naves agropecuarias pueden admitirse otros materiales de acabado en cubierta, siempre que sean de color rojizo. Respecto a los elementos que sobresalen del plano de fachada deberán igualmente respetar las condiciones de materiales de acabado similares a las definidas anteriormente, debiendo evitarse los elementos metálicos o de fibrocemento sin un tratamiento, como mínimo de colores, adecuado.

Los remates por encima de la cubierta, chimeneas, salidas de ventilación, etc., tendrán un tratamiento similar al del resto del edificio.

En cuanto al diseño de las naves agropecuarias, se prohíben expresamente las de forma semicilíndrica (en la cubierta).

En general, se procurará el mantenimiento, consolidación y rehabilitación de los edificios construidos de forma tradicional o de alguno de sus componentes.

Deberán mantenerse los muros de piedra en aquellas construcciones que la tengan, así como los portones de madera, las cerrajerías de forja y otros elementos tradicionales.

Los vallados de parcelas que den frente a suelo de uso y dominio público habrán de cuidar especialmente el aspecto exterior, autorizándose el vallado macizo hasta una altura de 1,50 metros, con las mismas condiciones estéticas y de materiales descritos para fachadas y medianerías. Por encima de esa altura los cerramientos serán transparentes, preferiblemente de enrejados metálicos, hasta una altura máxima de 2,50 metros.

En los edificios de nueva planta quedan prohibidas las instalaciones de redes de servicio aéreas o en fachada, debiendo ser todas ellas enterradas, o si no es posible enterrarlas deberán colocarse empotradas en el interior de las fachadas.

Se deberá cuidar de que la colocación de las farolas y demás aparatos de alumbrado público, las señales de información, de tráfico o las vallas y letreros de publicidad no alteren la visión de los elementos catalogados ni la contemplación del conjunto urbano.

Artículo 98. Consideración del entorno

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con esta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrán realizarse prescripciones por criterios estéticos justificadamente en el informe técnico previo a la concesión de licencia.

Artículo 99. Cerramientos laterales

Todos los paramentos vistos de esta naturaleza presentarán un acabado cuidado que, sin que necesariamente semejen fachadas, tengan calidad análoga a la de éstas. 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 entramado de madera y adobe o piedra.

CAPÍTULO 7. DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO

Artículo 100. Disconformidad con el planeamiento

La simple disconformidad con los instrumentos de planeamiento no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida como determinación del planeamiento general o instrumento que lo desarrolle.

IV. CAPÍTULO 8. Fuera de Ordenación

Artículo 101. Edificios o instalaciones fuera de ordenación

1. A los efectos de lo previsto en el artículo 64 de la LUCyL se consideran declarados expresamente fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos realizados con anterioridad a la aprobación de las NUM o de los instrumentos que las desarrollen y que no se adecuen a éstos por estar en alguna de las situaciones siguientes:

a. Los que ocupen suelo calificado como Sistema Local, salvo que las propias Normas o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.

b. Los que se encuentren situados en el suelo urbanizable o en áreas de suelo urbano no consolidado, salvo que las Normas se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes.

c. Los que estén destinados a usos que resulten incompatibles, según las presentes Normas, con los de las dotaciones generales y locales asignados al lugar de su emplazamiento por el planeamiento general o sus instrumentos de desarrollo.

d. Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

2. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles sobre los que las Normas, o instrumentos que lo desarrollen, establezcan medidas especiales de protección.

No se ha considerado ningún edificio actual "fuera de ordenación" de forma expresa.

Artículo 102. Limitaciones en las situaciones fuera de ordenación.

En los edificios o instalaciones declarados expresamente fuera de ordenación a resultas de las situaciones descritas en el artículo anterior no podrán autorizarse obras con excepción de las previstas en el artículo 64.2 LUCyL.

Artículo 103. Construcciones o instalaciones provisionales

En los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable podrán ejecutarse aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 19.3.b) LUCyL, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización en las condiciones previstas en el citado artículo.

TÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1. VÍAS PÚBLICAS

Artículo 104. Condiciones de las vías públicas

1 En los Planos de Ordenación quedan señalados los espacios destinados a viario, señalando algún tramo de viario para completar los existentes, con carácter obligatorio y vinculante. Se señalan otros viarios, con carácter indicativo, si se modifica la ordenación detallada en las zonas de crecimiento del núcleo tradicional. En éstos viarios con carácter indicativo, la anchura de la sección del viario es obligatoria.

2 Los nuevos viales que se diseñen, que siempre serán públicos, tendrán un ancho mínimo de 8 metros, con una calzada mínima de 5 metros y aceras de 1'50 metros como mínimo, a cada lado. En el caso de anchos menores de 8 metros las calles serán de coexistencia de tráfico peatonal y rodado (plataforma única), aunque habrá que diferenciar mediante pavimentación, separadores o diferencias de nivel las

áreas de movimiento y circulación. En estos casos la evacuación del agua se hará hacia el centro de la sección.

3 La pavimentación, los elementos de jardinería y mobiliario urbano se adecuarán en sus soluciones constructivas a:

1. El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de las vías públicas dependerán de la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto, así como de los condicionales formales deducidos de su tipología y de las propiedades del terreno.

2. Los materiales componentes de cada capa del firme cumplirán los requisitos exigidos en la normativa de carácter general correspondiente.

a) La evacuación del agua hacia los sumideros de la red de alcantarillado con las pendientes precisas en el pavimento.

c) La regularidad del perfil.

d) Deberán asegurarse, además, condiciones de acceso a vehículos con carácter singular, para que, por razones de urgencia, bomberos, ambulancia, etc., o de carga y descarga esporádica, mudanzas, puedan quedar a distancias del acceso del edificio no superior a 20 metros. En cualquier caso han de cumplir con las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

e) Los entornos de los edificios y elementos catalogados en éstas Normas serán objeto de un tratamiento singular del pavimento y del mobiliario urbano en el caso de proyectos de urbanización unitarios que garanticen el adecuado tratamiento formal y ambiental.

f) Cuando la sección lo permita, el diseño del viario deberá incorporar soluciones de arbolado y de vegetación.

g) En las zonas ajardinadas se pueden incluir zonas con pavimentos de piedra, empedrado, hormigón prefabricado o lavado o baldosa hidráulica antideslizante.

3. El espacio peatonal se diferenciará del destinado al tráfico rodado mediante un encintado de piedra natural o elementos prefabricados de hormigón colocados sobre una solera adecuada. El pavimento a emplear en las aceras será antideslizante.

4. En circunstancias excepcionales y en zonas periféricas podrán admitirse caminos de tierra compactada y estabilizada.

5. En las sendas peatonales, incluidas en los espacios libres se recomienda un tratamiento unitario de las mismas con el conjunto del espacio debiendo resolver el proyecto del drenaje de las aguas pluviales. Se utilizarán materiales similares a los empleados en los espacios destinados al peatón.

6. En cualquier caso, el Ayuntamiento tendrá potestad para determinar el tipo de firme que corresponda a cada circunstancia.

4. En todo proyecto de urbanización se tendrá en cuenta las determinaciones de la

Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras, así como el Reglamento que la desarrolla.

CAPÍTULO 2. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Artículo 105. Condiciones de los espacios libres públicos

Se plantará preferentemente vegetación autóctona, así como la empleada tradicionalmente para el uso urbano en Fuentecantos, tal y como se ha plantado en los últimos años. En proyectos de investigación, se podrán variar el tipo de plantas.

Se limitará la superficie de césped y de flores de temporada, utilizando preferentemente vegetación con baja demanda de riego y que exija pocos cuidados.

Los proyectos de urbanización incluirán el diseño de los paseos peatonales, las áreas de reposo y de juegos de niños; especificando los tipos de plantaciones a emplear.

Permeabilidad.

1. Al menos el 50% de la superficie total de cada parcela destinada a espacios libres estará destinada a la plantación de especies vegetales.
2. Al menos el 75% de la superficie de cada parcela destinada a espacios libres será permeable, siempre que el tamaño de la parcela fuere superior a 300 m².
3. El instrumento que establezca, complete o modifique la ordenación detallada podrá agrupar varias parcelas para el cumplimiento conjunto de lo indicado en este Artículo o el instrumento de gestión que incluya el proyecto de urbanización en los sectores con ordenación detallada.

CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS

Artículo 106. Redes de abastecimiento de aguas

El sistema de abastecimiento de agua habrá de disponer de garantías de caudal y condiciones sanitarias óptimas.

No se podrán otorgar licencias para construcción de viviendas, actividades comerciales, turísticas o, en general, para cualquier tipo de asentamiento mínimo, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente. Cuando la procedencia de las aguas no fuera de suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantías de suministro.

Las acometidas a la red de abastecimiento se resolverán teniendo en cuenta:

- a) La dotación por habitante y día no será inferior a 200 litros. En las parcelas industriales será necesario acompañar un cálculo del consumo diario estimado con la solicitud de licencia.
- b) El aislamiento de la red de cada edificio de la red pública por medio de llaves de corte.

- c) El aislamiento en sectores de la red para casos de avería o limpieza.
- d) La estanqueidad, el vaciado y la eliminación de aire de la red.
- e) La resistencia de las conducciones a las cargas de tráfico en los puntos de cruce con calzados o pasos de vehículos.
- f) La protección contra las heladas y su disposición por encima de las conducciones de alcantarillado.
- g) Se preverán bocas de riego e hidrantes con sección y separación según normativa vigente de incendios.
- h) Las separaciones de protección entre la red de abastecimiento y otras instalaciones, serán las establecidas en la legislación vigente, o en normas técnicas.

Artículo 107. Sistema de saneamiento y red de alcantarillado

1. En todo proyecto de edificio se detallará la acometida al alcantarillado municipal, y las obras a ejecutar. En las soluciones constructivas de la red, se resolverá:

- a) La estanqueidad de la red.
- b) La adecuación de las pendientes y velocidades en la red de modo que no se produzcan sedimentos ni erosiones.
- c) Registros en todos los encuentros de conductos, acometida, cambios de pendiente, de sección o dirección. La distancia máxima entre pozos será menor de 50 metros.
- d) La resistencia a las cargas de tráfico en los puntos de cruce con calzadas o pasos de vehículos.

2. Se tendrá en cuenta la normativa de obligado cumplimiento sobre el origen del agua: Real Decreto 140/2003 por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

3. Para el diseño y ejecución de las obras de urbanización que tengan como objeto el abastecimiento de agua potable, se tendrá en cuenta lo previsto en la NTE.IFA (Normas Tecnológicas de la Edificación. Instalaciones de Fontanería: Abastecimiento).

Características de la red de saneamiento y evacuación de aguas Pluviales

1. La red será unitaria o separativa dependiendo de las características del terreno y de la ordenación.

En las urbanizaciones periféricas y de baja densidad se podrá permitir la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con la concepción y tratamiento de la calle.

2. Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En redes separativas se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 mms, hacia un dren, cuneta, curso de aguas

próximas o bien hacia el terreno a través de un pozo de filtrado. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se situarán bajo la calzada a fin de evitar problemas de hundimientos de la misma.

3. En redes unitarias se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla en la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.

4. Los aliviaderos de crecida se dimensionarán salvo justificación expresa, para una dilución 5:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a los cauces naturales.

5. La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m/seg, pudiendo admitirse hasta 6 m/seg, a fin de evitar deposiciones de material u estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

En donde no exista la red de alcantarillado, ésta se halle a más de 100 metros de distancia de la finca o su desagüe no sea posible por gravedad, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa la correspondiente depuración por medio de fosas sépticas o estaciones depuradoras, adecuadamente diseñadas y ejecutadas. Dentro del Suelo Urbano y de suelo urbanizable no se permitirá el empleo de este sistema. En el Suelo Urbanizable se planteará un sistema separativo de saneamiento.

Artículo 108. Red de energía eléctrica y alumbrado público

1. La situación de los centros de transformación será en terrenos de titularidad privada, integrados en el entorno arquitectónico. Sólo en el caso de centros subterráneos se autoriza a su instalación en vías públicas.

Los centros de transformación serán accesibles al personal y vehículos de la empresa suministradora.

2. Las redes de distribución de energía eléctrica de baja tensión y de alumbrado público serán subterráneas.

3. En las soluciones constructivas de alumbrado público se resolverá el nivel de iluminación y la uniformidad; la protección con toma de tierra de los elementos metálicos de la instalación; el registro de los elementos de la red.

Artículo 109. Redes de telecomunicaciones

Todas las redes de distribución se realizarán de acuerdo a la ley de Telecomunicaciones, las nuevas redes discurrirán por canalizaciones subterráneas.

TÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO 1. REGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 110. Suelo Urbano Consolidado

El régimen del Suelo Urbano Consolidado viene regulado en la LUCyL y en el RUCyL, además de por las condiciones del presente Título.

En las parcelas de Suelo Urbano Consolidado, el aprovechamiento urbanístico será el resultante de la aplicación de las Ordenanzas correspondientes.

El derecho a edificar se adquiere mediante la concesión de la licencia correspondiente de acuerdo con la legalidad urbanística.

En Suelo Urbano Consolidado, los propietarios deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar. A tal efecto, deberán costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas, ejecutar en su caso las obras correspondientes, y ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.

En el Suelo Urbano Consolidado, la ordenación se regula básicamente con el sistema de alineaciones exteriores (de edificación o de parcela), vinculantes desde su definición en los Planos de Ordenación, y mediante la asignación para cada parcela o solar de una Ordenanza edificatoria. Esta Ordenanza regula las condiciones de la edificación, su volumetría, condiciones figurativas y formales, ocupación y características tipológicas, los usos pormenorizados, los aprovechamientos y las condiciones de la parcela restante.

Se ha establecido una Unidad de Normalización, delimitada de forma que permita, para varias propiedades, o una única propiedad, el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos, incluyendo las parcelas edificables que se transformen en solares y los terrenos reservados para completar las redes de servicios y regularizar las vías públicas, completando su urbanización. Esta actuación aislada de normalización será de desarrollo e iniciativa privada.

Artículo 111. Suelo Urbano No Consolidado

El régimen del Suelo Urbano No Consolidado viene regulado en la LUCyL y en el RUCyL, además de por las condiciones del presente Título.

Dentro del Suelo Urbano, para aquellas áreas no desarrolladas completamente, bien porque no reúnen todas las condiciones del suelo urbano o bien porque es necesario

dotarlas de sistemas locales, se delimita 1 Sector de Suelo Urbano No Consolidado sobre el que se impone las condiciones establecidas en la Ficha pormenorizada y se establece en un anexo las condiciones de ordenación detallada.

En el Suelo Urbano No Consolidado, se aplican los mismos mecanismos de regulación del Suelo Urbano Consolidado, delimitando los Sectores y definiendo en su interior las Condiciones de Ordenación General.

Los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado tienen derecho a completar la urbanización del Sector en el que estén incluidos sus terrenos, a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar. Se han fijado también las condiciones de Ordenación detallada del Único Sector de Suelo Urbano No Consolidado que se ha delimitado, por lo que en el mismo queda habilitada la ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo. Si se pretenden modificar estas condiciones se requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle que establezca la Ordenación Detallada y el Proyecto de Actuación.

Se ha establecido 1 Sector, delimitado de forma que permitan para varias propiedades (mayoritariamente municipal) el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos, incluyendo las parcelas edificables que se transformen en solares y los terrenos reservados para completar las redes de servicios y regularizar las vías públicas. Este Sector será de desarrollo e iniciativa pública.

CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 112. Ordenanzas en Suelo Urbano

1. Son las condiciones que, junto con las generales establecidas en los Títulos III, IV y V, regulan los parámetros y limitaciones a que deben ajustarse la edificación y el aprovechamiento urbanístico de los terrenos en función de su localización.
2. Son de aplicación en las diferentes obras que se realicen en las zonas grafiadas como tal en los planos de ordenación del suelo urbano.
3. Las condiciones particulares sobre usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos predominantes o compatibles de cada ordenanza.

Todas las parcelas de Suelo Urbano tendrán asignado una categoría de ordenación en función de la cual se establecen las condiciones de uso y edificación.

El Suelo Urbano se divide en las siguientes zonas de Ordenanza:

- R1 Ordenanza de Edificación en Áreas de Casco Tradicional. R1p Edificación en patios de Áreas de Casco Tradicional.
- R2 Ordenanza de Edificación en Áreas de Ampliación de Casco.
- I Ordenanza de Edificación Industrial y Agropecuaria.
- EQ Ordenanza de Equipamiento.
- EL Ordenanza de Espacios Libres Públicos.

-VI Ordenanza de Viario Público.

Los aspectos que no estén regulados en estas Normas, se remitirán a las restantes prescripciones establecidas en el Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo y la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, además de la legislación vigente en materia urbanística estatal y autonómica y a la legislación sectorial, o a las que las sustituyan.

Artículo 113. Ordenanza de Edificación en Áreas de Casco Tradicional (R1)

La ordenanza R1 es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código "R1" en los Planos de Ordenación.

Esta Ordenanza engloba la mayoría de las parcelas del casco tradicional de Fuentecantos, con la finalidad de garantizar una renovación lo más coherente y respetuosa posible con las características del espacio consolidado, manteniendo y regularizando la estructura urbana de manzanas tradicionales. Tiene por objeto regular las condiciones de edificación de aquellas parcelas que responden de manera mayoritaria a estructuras y tipologías arquitectónicas tradicionales, integrando tanto edificación histórica como elementos renovados con diferentes grados de adecuación al entorno. Sus determinaciones respetan las singularidades propias del Casco de Fuentecantos.

El objetivo de las Normas Urbanísticas para esta zona es el mantenimiento de las condiciones ambientales del área definida protegiendo los elementos de interés arquitectónico, regulando las intervenciones de restauración, conservación y rehabilitación de aquellos edificios o conjuntos de edificios que definen la imagen del casco tradicional, así como en las de ampliación y de nueva planta que puedan autorizarse siempre que no interfieren visualmente con la edificación primitiva y armonizan con las características compositivas y materiales de la edificación existente en el ámbito de aplicación y regular los usos y compatibilidades.

1. Tipología edificatoria

Parcelas de uso predominante residencial combinadas algunas veces con usos agropecuarios, **que responden a tipologías de edificación y organización del espacio de tipo tradicional**, con mayor o menor grado de transformación, en su mayoría de carácter popular, o bien edificaciones de construcción reciente integradas en el tejido urbano preexistente. Se caracterizan por su forma de configuración del espacio urbano, con y sin espacios libres asociados, **formalizando alineaciones a vía pública ya sea a través de la propia edificación o mediante los cierres de parcela por la disposición de la edificación de forma aislada o mediante pequeñas agrupaciones, con presencia notable de los espacios libres privados**, y el empleo de soluciones materiales populares como la mampostería de piedra (vista o revocada), coberturas de teja cerámica o la presencia de elementos singulares como enmarcados de sillería.

2. Condiciones de edificación

Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los círculos de los planos de ordenación, los parámetros máximos o mínimos de edificación en este tipo de ordenanza son:

Edificabilidad máxima: Es la regulada de forma numérica en cada una de las manzanas en el plano de ordenación PO-2 .

A efectos de parcelaciones y segregaciones se deberán cumplir las siguientes condiciones:

PARCELA MÍNIMA: 100 m² o la inscrita en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la Aprobación Inicial del presente documento si ésta fuese menor.

FRENTE A VIAL MÍNIMO: 6 m.

∅ CIRCULO INSCRITO MÍNIMO: 6 m.

Condiciones segregación y agregación: No se permitirá la segregación/agregación de parcelas que den lugar a parcelas resultantes con frente o superficie inferior al mínimo

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Alineaciones: Serán las existentes y expresamente señaladas en los planos de ordenación.

Posición de la edificación: La edificación principal se situará respetando los límites definidos en el plano de ordenación detallada, y deberán garantizar en todo caso el mantenimiento del frente urbano existente, mediante los cierres de parcela, cuando la edificación se retranquea respecto de la alineación.

En aquellas manzanas en las cuales la edificación tradicional preexistente no forme frente a vía pública (fachada coincidente con la alineación), se podrá autorizar la disposición de la edificación en el fondo de parcela, con patio delantero.

Ocupación de la parcela: La superficie máxima ocupada por la edificación principal, con independencia de su posición dentro de la parcela, será la definida en los planos de ordenación. En el espacio de la parcela no definido como R-1 se considera con la sub-ordenanza R-1p Edificación en patios de Áreas de Casco Tradicional.

Altura máxima: 7,5 metros hasta cornisa, deben cumplirse tanto para las fachadas exteriores como para las traseras e interiores. Si por circunstancias de la producción fuese necesario una altura mayor el Ayuntamiento podrá autorizarlo si se justifica adecuadamente.

No quedan fuera de ordenación las existentes que superen esa altura y están permitidos los altillos existentes que superan la altura máxima, con los huecos tradicionales

característicos del núcleo.

En número de plantas, será de Baja + 1 y Bajocubierta.

Cuerpos volados a fachada: No se admiten cuerpos cerrados de fábrica volados sobre la vía pública pero sí miradores ligeros.

Terrazas y balcones: Hasta 100 centímetros o la décima parte del ancho de la calle (si sobresale a la acera).

Aleros: Hasta 115 centímetros o la décima parte del ancho de la calle (si sobresale a la acera).

Retranqueo a fachada: Si se permiten, si la estructura de la propiedad lo permite se podrá edificar en el interior de la parcela.

Retranqueos laterales: Se permiten en parcelas con frente de fachada mayor de 10 metros en las que la edificación podrá adosarse a una sola de las medianeras, dejando un retranqueo mínimo de 2 metros en el lateral libre. Se incluyen en éste caso las parcelas en esquina.

Cubierta: Pendiente máxima de 45 %.

Garajes: 1 plaza por vivienda, excepto si por causas de tamaño y/o forma de la parcela, éste no se puede desarrollar en el interior de la misma.

Estética: La disposición de los huecos y formas de fachada es libre, con una adecuada relación entre los vanos y el macizo.

Otros: Las medianerías que hayan de quedar vistas tendrán el mismo tratamiento que las fachadas de la edificación principal.

Si existen parcelas con frentes de calle muy estrechos, que sirven de entrada y una superficie en el fondo de la misma mayor que las dimensiones de parcela mínima exigidas; en las mismas se podrá edificar una vivienda en su interior, respetando el resto de las determinaciones establecidas para esta Ordenanza y adosándola como mínimo a uno de los laterales de la parcela.

3. Condiciones de uso

El uso **predominante** es el residencial con su régimen de compatibilidades y prohibiciones.

Usos **compatibles**:

El uso equipamiento se permite en todas sus categorías, el Terciario Comercio,

Hostelería, Oficinas, Despacho profesional y en edificio exclusivo o en local de edificación con otros usos.

También se permite el uso garaje y aparcamiento.

Almacén Exclusivamente en planta baja.

Espacios libres Todos En espacios no edificados. Servicios urbanos

Usos **Prohibidos**: Todos los demás.

Artículo 114. Intensidad De Uso o Edificabilidad

1. La asignación de edificabilidad o intensidad de uso se establece mediante unas condiciones sobre cada parcela.

2. Se expresa mediante un índice de edificabilidad que se grafía en el Plano de Ordenación. La unidad de medida es en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de suelo. El modo de aplicación es la multiplicación del índice por la superficie incluida en esa ordenanza o grado. La edificabilidad total de una parcela será el sumatorio de las diferentes partes de la misma que se pudieran encontrar en ámbitos de ordenanza o grados de la misma diferenciados, multiplicados por las superficies respectivas.

3. Si de cualquier aplicación del resto de las condiciones de ordenanza se pudieran deducir que la volumetría permitida fuera mayor que la derivada de la aplicación del índice de edificabilidad, se considera como límite máximo el menor de los mismos.

Artículo 115. Composición y Tratamiento de Fachadas

1. La composición exterior de fachadas se ajustara a las siguientes características:

a. Contarán con huecos de eje vertical dominante que formarán balcones, miradores o solanas cuando quede justificado en el entorno. Las barandillas de protección serán de cerrajería o balaustre y tendrán dominante compositiva vertical formando dibujos al modo de los históricos en la zona.

b. No se alterará el orden y proporción común en los edificios del entorno.

2. Los materiales de fachada serán los tradicionales: sillería y mampostería de piedra natural, ladrillo de tejar, enfoscados fratasados o revocos, coloreados con tonos similares a las edificaciones tradicionales, en muros exteriores. No discurrirán vistos por fachada conductos de fibrocemento en su color.

3. En todo caso el diseño de las fachadas deberá armonizarse con los de los edificios colindantes si existieran siempre que estos sean armónicos con el espíritu y las proporciones del casco antiguo; a estos efectos se presentará un estudio compositivo del conjunto para justificar la solución propuesta y su aprobación.

4. Se permiten materiales reciclados, naturales y vegetales. También se permiten huecos mayores si es para la optimización de los recursos naturales.

Se prohíben las instalaciones vistas en fachada.

Artículo 116. Composición y Tratamiento de Cubiertas

- 1- La cubierta será plana o inclinada con dos aguas por cuerpo de la edificación, pudiendo llegar a tres aguas en extremos de hilera.
- 2- La pendiente de la cubierta estará comprendida entre 28 % y 45 %.
- 3- Los huecos que se practiquen en cubierta para iluminación distarán del borde inferior de la cubierta o alero como mínimo 1 m. Igualmente distarán como mínimo 1m. del borde superior o limatesa y de los bordes laterales de la cubierta. La dimensión máxima de los mismos será de 1,30 x 1,50 m. no pudiendo suponer una superficie mayor del 30% de la superficie total de la cubierta.
- 4- El material de cubierta será teja curva (de cerámica o de hormigón) siempre en tonos similares a los de las viviendas tradicionales. Se permitirá la teja mixta incluso la de hormigón siempre que los tonos y aspecto sean similares a la teja tradicional, y los diferentes tratamientos de cubiertas planas, potenciando las cubiertas planas vegetales.
- 5- No aparecerán en cubierta conductos de fibrocemento en su color.

Artículo 117. Tratamiento de las Plantas Bajas

- 1- El tratamiento de las plantas bajas y la apertura de locales, se ajustará a las formulas compositivas tradicionales del entorno. En todo caso, creará unidad compositiva con el resto de la fachada.
- 2- Cuando se aborden obras que afecten a las plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de su fachada, se podrá exigir la restitución del estado original de la parte en que se actúe.
- 3- En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja dentro de los que se podrá insertar anuncios y letreros que no deberán exceder de 60 cm. de altura ni sobrepasar 1 m² de superficie debiendo ir siempre situados por debajo de toldos si los hubiere.
- 4- Se autorizarán carteles perpendiculares a fachada, banderas, de dimensión máxima 0,5 m. no luminosos y de materiales no discordantes con el entorno.
- 5- La solución de diseño de la fachada de la planta baja contemplará la totalidad de la fachada del edificio.

Artículo 118. Tratamiento del Entorno

- 1- Se prohíben los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos.
- 2- En las obras de urbanización se cuidará la integración con el entorno en los aspectos de diseño, materiales y mobiliario urbano.

Artículo 119. Ordenanza de Edificación en Áreas de Ampliación de Casco(R2)

Esta Ordenanza engloba la mayoría de las parcelas donde predominan las edificaciones de nueva creación, con uso predominante residencial, en los bordes del núcleo y en vacíos internos del mismo en tipologías de baja o media densidad, que no forman manzana cerrada.

1. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria característica de esta Ordenanza es la vivienda unifamiliar, que podrá ser aislada, pareada o adosada, con las compatibilidades correspondientes.

A. Unifamiliar Aislada, identificada con edificaciones residenciales en parcela independiente, retranqueada en todos sus linderos

B. Unifamiliar Pareada, identificada con edificaciones residenciales agrupadas por parejas, compartiendo un muro medianero y con retranqueos en el resto de linderos

C. Unifamiliar Adosada, formada por agrupaciones de viviendas unifamiliares con acceso independiente, ya sea con parcelas también independientes o agrupaciones en régimen de propiedad horizontal con elementos comunes, compartiendo muros medianeros laterales, manteniendo espacios libres privados frontales y traseros

2. Condiciones de edificación

Edificabilidad máxima: Es la regulada de forma numérica en cada una de las manzanas en el plano de ordenación PO-2 .

Parcela mínima: 150 m² o la actual si ésta fuese menor. Una sola vivienda por parcela. El frente mínimo de parcela será de 7 metros.

Ocupación de la parcela: La ocupación no será superior al 70%. En el resto de la parcela no edificada, se prohíben las edificaciones de carácter residencial, permitiéndose únicamente edificaciones auxiliares que no superen el 30% de la superficie libre de la parcela.

Frente mínimo de fachada: 12,00 metros para vivienda aislada, 10,00 metros para pareada y 7 metros para adosada .

Fondo máximo edificable No se establece.

Altura máxima: 7,5 metros hasta cornisa, deben cumplirse tanto para las fachadas exteriores como para las traseras e interiores. Si por circunstancias de la producción, fuese necesario una altura mayor el Ayuntamiento podrá autorizarlo si se justifica adecuadamente.

En número de plantas, será de Baja + 1 + Bajocubierta.

Cuerpos volados a fachada: se admiten cuerpos cerrados de fábrica en la zona de

retranqueo

Terrazas y balcones: anchura libre en la zona de retranqueo.

Aleros: Vuelo libre en la zona de retranqueo.

Condiciones de posición de la edificación.

Alineaciones:

Son alineaciones de parcela, definidas en el correspondiente plano de ordenación detallada que podrán ser modificadas si se realiza una figura de planeamiento de desarrollo.

Retranqueos:

A la alineación oficial: 3 m. al frente de parcela

a los linderos laterales: 3 m. en caso de retranqueo

En Vivienda Unifamiliar aislada o pareada la alineación se considera de parcela en lugar de edificación y el retranqueo lateral si existe deberá ser de 3 m.

En hileras continuas de viviendas no se exige retranqueo lateral (adosadas).

La edificabilidad máxima será de 0,5 m² /m² sobre la superficie total (Bruta) del Sector.

La aplicación de estos valores máximos vendrá limitada por la aplicación del resto de las condiciones establecidas por estas Normas.

La altura de la edificación se fija en un máximo de 7,5 m. a la parte inferior del alero de cubierta, debiendo cumplir no obstante las condiciones de ancho de calle establecidas en la Normativa General

La altura de la edificación se medirá en el frente y fondo de la misma, desde la acera y/o el terreno natural.

Retranqueo a fachada: 3 metros.

Retranqueos laterales: 3 metros mínimos en los casos de edificación aislada o pareada (en el lateral no medianero).

Retranqueo de fondo: 3 metros mínimos.

Cubierta: Pendiente máxima de 45 %.

Garajes: 1 plaza por vivienda en el interior de la parcela y otra en el viario público.

Los garajes en planta baja, deberán adosarse a la edificación y presentarán un frente máximo a vía pública de 4 metros.

Otras: Los retranqueos deberán estar ajardinados, así como los espacios libres privados, al menos en un 30% de su superficie.

Se respetarán los árboles de porte y edad superior a 30 años existentes en las parcelas.

Los vallados exteriores tendrán carácter y tratamiento homogéneos a lo largo de cada fachada; en las fachadas a calle la altura máxima es de 2,20 metros, con un antepecho o cerramiento de fábrica no superior a 1,6 metros.

3. Condiciones de uso

El uso **predominante** es el residencial con su régimen de compatibilidades y prohibiciones.

Usos **compatibles**:

El uso equipamiento se permite en todas sus categorías, el Terciario Comercio, Hostelería, Oficinas, Despacho profesional y en edificio exclusivo o en local de edificación con otros usos.

También se permite el uso garaje y aparcamiento.

Almacén Exclusivamente en planta baja.

Espacios libres Todos En espacios no edificados. Servicios urbanos

Usos **Prohibidos**: Todos los demás.

4. Condiciones Estéticas

Se ajustará a lo establecido en la Normativa General. Se permitirán, en obras de reforma, la colocación de cubiertas de chapa con imitación a teja, con todos los remates específicos, sin dejar aislamientos a la vista.

Artículo 120. Ordenanza de Edificación Industrial y Agropecuaria (I)

Esta Ordenanza engloba las parcelas donde predominan las edificaciones de uso industrial y agropecuario.

1. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria característica de esta Ordenanza es la edificación de naves aisladas o entre medianeras.

Las edificaciones existentes que no cumplan con las condiciones expresadas en éste artículo y en las Normas, ya sea por condiciones de volumen, posición, estéticas o de uso, o que vean afectadas sus alineaciones, se considerarán disconformes con el planeamiento, excepto aquellas que expresamente se declaran fuera de ordenación en el capítulo correspondiente.

2. Condiciones de edificación

Edificabilidad máxima:	0'8 m ² /m ²
Parcela mínima:	500 m ² o la actual si ésta fuese menor. Una sola nave por parcela.
Ocupación de la parcela:	La ocupación máxima de la parcela es de un 80%: En el resto de la parcela no edificada, se prohíben las edificaciones de carácter residencial, permitiéndose únicamente edificaciones auxiliares que no superen el 20% de la superficie libre de la parcela.
Frente mínimo de fachada:	10 metros o el actual si éste fuese menor
Fondo máximo edificable	No se establece. En parcelas con usos mixtos, si la planta baja es no residencial se puede edificar un fondo máximo de 20 metros Siempre que se cumplan las condiciones de ocupación máxima y las condiciones de patio. La altura máxima de las construcciones entre los 14 metros de fondo y los 20 metros será de 4'50 metros
Altura máxima:	9 metros hasta cornisa, deben cumplirse tanto para las fachadas exteriores como para las traseras e interiores. Si por circunstancias de la producción fuese necesaria una altura mayor el Ayuntamiento podrá autorizarlo si se justifica adecuadamente. El número de plantas, será de Baja + 1.
Cuerpos volados a fachada:	No se admiten cuerpos cerrados ni marquesinas.
Aleros:	Hasta 40 centímetros.
Retranqueo a fachada:	No se establecen.
Retranqueos laterales:	No se establecen. En el caso de edificación pareada o adosada se exigirá autorización expresa del colindante.
Retranqueo de fondo:	Mayor de 3 metros.
Cubierta:	Pendiente máxima de 35 %.
Garajes:	1 plaza de aparcamiento privada por cada 100 m ² edificados.
Otros:	Las medianerías que hayan de quedar vistas tendrán el mismo tratamiento que las fachadas de la edificación principal.

3. Condiciones de uso

El uso predominante es el industrial y agropecuario con su régimen de compatibilidades y prohibiciones.

Usos prohibidos: el uso residencial, excepto la vivienda vinculada a talleres y con un máximo de una vivienda por parcela.

Artículo 121. Ordenanza de Equipamiento (EQ)

Esta Ordenanza es de aplicación en las parcelas así calificadas en los Planos de Ordenación. Las condiciones de la misma también serán de aplicación en las parcelas o solares existentes o propuestos con uso equipamiento, o aquellos de nueva creación, por aplicación de los usos admisibles en cada zona de Ordenanza.

1. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria será el que se determina para la correspondiente zona de Ordenanza, con las particularidades permitidas para el uso equipamiento.

Los edificios existentes destinados a equipamiento público no se considerarán fuera de ordenación ni disconformes con el planeamiento, debiendo, no obstante, programar las medidas oportunas para adecuarse a las Ordenanzas correspondientes.

2. Condiciones de edificación

Las condiciones de la edificación serán de aplicación lo determinado en la correspondiente zona de Ordenanza, salvo para aquellos edificios ya existentes que mantendrán lo existente, pudiendo ampliarse (en su caso) hasta lo señalado para la correspondiente zona.

3. Condiciones de uso

Los usos predominantes son el equipamiento y el terciario, con su régimen de compatibilidades y prohibiciones.

Usos prohibidos: todos los demás, excepto espacios libres, garaje y aparcamiento.

4. Condiciones de volumen.

Las condiciones de ocupación, edificabilidad, alturas y patios serán las necesarias para la instalación, siempre que se cumplan las condiciones higiénicas de ésta y de las edificaciones colindantes, y no se provoque un impacto volumétrico negativo sobre el medio.

5. Condiciones estéticas y constructivas.

Las condiciones estéticas y constructivas se atenderán a lo establecido para la zona residencial en que se ubique.

Artículo 122. Ordenanza de Espacios Libres Públicos (EL)

Esta Ordenanza es de aplicación en los terrenos así grafiados en los Planos de Ordenación y sus condiciones también serán de aplicación en las áreas calificadas

(existentes o propuestas) como espacios libres públicos.

1. Condiciones de edificación

En los Espacios Libres Públicos, se prohíbe todo tipo de edificación y construcción, con excepción de los pequeños quioscos, templetas, pérgolas, juegos de niños, esculturas, ajardinamiento, mobiliario urbano, etc.

En las construcciones que se autoricen, como en las obras de urbanización y jardinería se utilizarán materiales y plantas tradicionales y se tendrá en cuenta, en todo caso, las condiciones ambientales del entorno.

2. Condiciones de uso

Se autorizan únicamente los usos públicos de ocio, estancia, paseo y esparcimiento, así como el uso de equipamiento deportivo abierto.

Artículo 123. Ordenanza de Viario Público (VI)

Esta Ordenanza es de aplicación en los terrenos así grafiados en los Planos de Ordenación y sus condiciones también serán de aplicación en las áreas calificadas (existentes o propuestas) como viario.

1. Condiciones de edificación

En el Viario Público, se prohíbe todo tipo de edificación y construcción. Excepcionalmente se podrá autorizar la instalación de pequeños quioscos, pérgolas, juegos de niños, esculturas, ajardinamiento, y mobiliario urbano.

En las construcciones que se autoricen, como en las obras de urbanización y jardinería se utilizarán materiales y plantas tradicionales y se tendrá en cuenta, en todo caso, las condiciones ambientales del entorno.

2. Condiciones de uso

Se autorizan únicamente los usos de viario, garaje y aparcamiento.

Los tramos y travesías se regirán además por el régimen específico contemplado en la normativa sectorial de carreteras.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 124. Condiciones generales

1 El Suelo Urbano No Consolidado de Fuentecantos consta de 1 sector con uso residencial, para el que se prevé su desarrollo a iniciativa Municipal. Las presentes Normas Urbanísticas establecen la Ordenación Detallada del Sector de Suelo Urbano No Consolidado, por lo que en el mismo queda habilitada la ejecución directa sin

necesidad de planeamiento de desarrollo. Éste sólo será necesario en el caso de modificar la Ordenación Detallada establecida.

2 Los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado, en aplicación de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, tendrán derecho al 100% del aprovechamiento medio del Sector.

3 En el Suelo Urbano No Consolidado, los propietarios deberán:

- a) Costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes de la nueva ordenación alcancen la condición de solar, y en su caso, ejecutar las obras correspondientes.
- b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas.
- c) Proceder a la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- d) Edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticos.

Artículo 125. Delimitación de los Sectores

Se ha delimitado 1 Sector de Suelo Urbano No Consolidado incluyendo una parte de la parcela de las Eras Municipales y 1 parcela de propiedad particular, conforme a un levantamiento topográfico realizado por Antonio Postigo Topógrafos S.L. En el caso de que alguna propiedad quedase segregada por la línea de la delimitación, el Ayuntamiento podrá modificar la delimitación para incluir la finca completamente o bien participar el propietario con la parte incluida.

Artículo 126. Sistemas de gestión

Salvo indicación contraria en los Planos de Ordenación o en las Fichas, el sistema de gestión del Sector del Suelo Urbano No Consolidado es el de cooperación, pudiendo los propietarios proponer otro, y cumpliendo las determinaciones de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y de su Reglamento.

Para el desarrollo del Sector se establece la Ordenación Detallada que podrá modificarse si realiza un Estudio de Detalle.

Artículo 127. Superficie, densidad y uso del Sector

En la Ficha individualizada para el Sector de Suelo Urbano No Consolidado, en Anejo a esta Normativa, se establecen las condiciones de Ordenación General que señala el artículo 41 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, figurando la delimitación en los Planos de Ordenación, y fijando en la Ficha la densidad máxima y los usos permitidos.

Se ha calculado la edificabilidad máxima del Sector tomando como base la superficie medida en plano. Las comprobaciones directas que acrediten diferencias

superficiales, ajustarán proporcionalmente los aprovechamientos lucrativos y las superficies de cesión pública.

Se adjunta una tabla resumen con los cálculos estimativos para cada uno de los Sectores:

Sector SU-NC od SE1	
Superficie Sector	7951 m ²
Densidad máxima	0,5 m ² /m ²
Edificabilidad máxima	3975,5 m ²
Uso predominante	Residencial
Ordenanza	Residencial R2, e Industrial
Cesiones sistemas locales: Espacios libres públicos 700,40m² Equipamiento 1894,22m²	
Plazas de aparcamiento:	40 (1/100 m ² cons)t.

Así mismo se plantea un anexo con la ordenación detallada del sector.

Tabla 1. Superficie estimada por clases y categorías de suelo urbano y urbanizable en el núcleo

Clase de suelo		Superficie (m ²)	% Superficie
SU-C	Suelo Urbano Consolidado	55956,28m ²	97,86
SU-C UN	Suelo Urbano Consolidado - Unidad de Normalización	1221,72 m ²	2,14
TOTAL SU-C		57.178,00	100,00
SU-NC SE1	Suelo Urbano No Consolidado	7.951,00	13,91
SUR- S1	Suelo Urbanizable	15.828,00	27,68
TOTAL NUEVO SUELO CRECIMIENTO		23.779,00	41,59

Superficies medidas con sistema de información geográfica. ¹ Los porcentajes están calculados con respecto al Suelo Urbano Consolidado

TÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 128. Suelo Urbanizable

Las Normas delimitan **un Sector** en el Suelo Urbanizable, de uso predominante residencial, al que se le asigna un aprovechamiento y unas condiciones vinculantes de Ordenación General y una propuesta de ordenación detallada.

Las condiciones generales en Suelo Urbanizable son las establecidas en la legislación urbanística en vigor y en el presente Título.

En el Sector de Suelo Urbanizable se ha propuesto la ordenación detallada para su desarrollo, no podrán otorgarse licencias de edificación sin la preceptiva aprobación del instrumento de Gestión Urbanística, si se respeta la Ordenación Detallada propuesta en estas Normas, sin haberse cedido los terrenos de cesión obligatoria al Ayuntamiento y sin haberse aprobado los correspondientes proyectos de urbanización, salvo los presupuestos previstos en la propia legislación.

Si se modifica la Ordenación Detallada se tendrá que redactar un Plan Parcial.

Los Planes Parciales se someterán en todo momento a la normativa de Usos de estas Normas y podrán dividir el Sector en Unidades de Actuación (ámbitos de gestión urbanística).

Las Ordenanzas y Condiciones de la Edificación en los Planes Parciales, que desarrollarán el Suelo Urbanizable, serán las mismas que las definidas para el Suelo Urbano.

Para el Sector se define en los Planos de Ordenación y en la Ficha de la Normativa Urbanística determinaciones, vinculantes cuando se trata de condiciones de Ordenación General, e indicativas cuando se trate de elementos para la definición de la Ordenación Detallada. Posteriormente se realiza un anexo con las condiciones de Ordenación Detallada conforme al art 128 del RUCyL.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 129. Condiciones del planeamiento de desarrollo

Las Normas Urbanísticas Municipales delimitan un sector de Suelo Urbanizable, que se desarrolla en el anexo de condiciones de Ordenación Detallada y se podrán modificar mediante la redacción de un Plan Parcial.

Los Planes Parciales en su caso tienen por objeto el establecimiento de la Ordenación Detallada del Sector que desarrollen, según los preceptos y los contenidos descritos en la legislación vigente. Los Planes Parciales podrán dividir el Sector en Unidades de Actuación (ámbitos de gestión urbanística).

CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN EL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

Artículo 130. Condiciones generales

1 Los propietarios de Suelo Urbanizable, en aplicación de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, tendrán derecho a promover la urbanización con la Ordenación Detallada propuesta, por la que queda habilitada la ejecución directa sin planeamiento de desarrollo, debiendo presentar un Plan Parcial sin modificar la Ordenación Detallada propuesta. Aprobado definitivamente el mismo, tendrán derecho al 90% del aprovechamiento medio del Sector aplicado sobre su parcela bruta.

2 En el Suelo Urbanizable, los propietarios, una vez aprobada la Ordenación Detallada, deberán:

- a) Costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes de la nueva ordenación alcancen la condición de solar, y en su caso, ejecutar las obras correspondientes.
- b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas, y los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios.
- c) Proceder a la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- d) Edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticos.

Artículo 131. Delimitación de los Sectores

Se ha delimitado el Sector de Suelo Urbanizable incluyendo la parcela de las eras de propiedad municipal y otras dos pequeñas parcelas de propiedad privada para completar la ordenación.

Artículo 132. Sistemas de gestión

Salvo indicación contraria en los Planos de Ordenación o en la Ficha, el sistema de gestión del Sector del Suelo Urbanizable Delimitado es el de cooperación, al ser mayoritariamente municipal, pudiendo los propietarios proponer otro, cumpliendo las determinaciones de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y de su Reglamento.

Si transcurridos 8 años desde la aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales no se hubiese iniciado ningún expediente, el Ayuntamiento podrá modificar el sistema de gestión.

Artículo 133. Superficies, densidades y usos del Sector

En la Ficha individualizada para el Sector de Suelo Urbanizable, en Anejo a esta Normativa, se establecen las condiciones de Ordenación General que señala el artículo 41 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, figurando la delimitación en los Planos de Ordenación, y fijando en la Ficha la densidad máxima y los usos permitidos.

Se ha calculado la edificabilidad máxima del Sector tomando como base la superficie medida en plano topográfico realizado por Antonio Postigo Topógrafos que ha servido de base para realizar la Ordenación Detallada incluida en estas Normas. Se adjunta una tabla resumen con los cálculos estimativos para el Sector:

Sector SUR od S1	
Superficie Sector	15.828,00
Densidad máxima	0,5 m ² /m ²
Edificabilidad máxima	7914,00m ²
Uso predominante	Residencial
Ordenanza	Residencial R1 y Residencial R2
Cesiones sistemas locales: Espacios libres públicos 2033m ²	
Equipamientos	854m ²
Plazas de aparcamiento:	
	79 1/100 m ² const.

TÍTULO VIII. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 134. Suelo Rústico

Según la legislación urbanística en vigor (Art. 23 LUCyL), los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos a usos agrícolas, ganaderos, forestales, piscícolas, cinegéticos y otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

Asimismo, en Suelo Rústico podrán autorizarse los usos excepcionales descritos en la LUCyL y en el RUCyL, con las limitaciones establecidas para cada una de sus categorías.

En el presente Título se establecen las condiciones particulares de protección para las diferentes categorías definidas de Suelo Rústico, referidas siempre a las determinaciones de la legislación urbanística y a los instrumentos de ordenación del territorio vigentes.

Artículo 135. Concepto y categorías de Suelo Rústico

1 Se consideran como Suelo Rústico todos aquellos terrenos que deben ser preservados del proceso urbanizador, bien por estar sometidos a algún régimen de protección especial incompatible con su urbanización (carreteras, líneas eléctricas, dominio público hidráulico, espacios naturales protegidos, vías pecuarias, yacimientos arqueológicos, protecciones sanitarias), bien porque en dichos suelos concurren especiales valores intrínsecos (naturales, históricos, paisajísticos o agropecuarios) y deben ser sometidos a algún régimen específico de protección. Su régimen se ajustará a la legislación del suelo estatal, a la legislación autonómica aplicable, así como a aquella legislación sectorial que pueda implicar limitaciones en el Suelo Rústico. Los terrenos que pertenecen a este tipo de Suelo están delimitados, según sus categorías, en los Planos de Ordenación a Escala 1:10.000. Cualquiera que sea su categoría, el Suelo Rústico carece de aprovechamiento urbanístico.

2. Se definen seis categorías de Suelo Rústico, en función de los objetivos que se pretenden conseguir en el modelo territorial que se propone, así como por los valores de distinta índole que aconsejan su protección en cada caso y de acuerdo con lo establecido en la legislación autonómica. Son:

- Suelo Rústico Común (SR-C).
- Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI)
- Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SR-PA)
- Suelo Rústico con Protección Cultural (SR-PC).
- Suelo Rústico con Protección Natural (SR-PN).
 - Suelo Rústico con Protección Natural Vías Pecuarias (SR-PN)Vp.
 - Suelo Rústico con Protección Natural Cauces y Arroyos (SR-PN-Ca).

Artículo 136. Condiciones generales del Suelo Rústico

1 Se definen con carácter genérico y para todos los terrenos clasificados como Suelo Rústico en el término municipal de Fuentecantos las condiciones de uso, parcelación y edificación, que serán de aplicación básica en dichos suelos. El Suelo Rústico con Protección deberá, además, cumplir con las condiciones específicas establecidas en cada caso.

2 El régimen de deberes y limitaciones de los propietarios del Suelo Rústico será el definido por el artículo 24 de la LUCyL, y desarrollado en el RUCyL, con las particularidades definidas a continuación.

3 En Suelo Rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que en ningún caso puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza. Las actividades autorizables en ningún caso conducirán a la formación de núcleo de población.

Artículo 137. Régimen General del Suelo Rústico

1. De conformidad con lo que prescribe el artículo 23 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, en Suelo Rústico los propietarios tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera de los usos no constructivos vinculados a la utilización de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.

2. Además de los anteriores, en suelo rústico podrán autorizarse mediante el procedimiento previsto en la Ley, los usos excepcionales y construcciones que establece el artículo 23.2 LUCyL y sus concordantes reglamentarias, atendiendo a su interés público, a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y a su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial.

3. Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados en su condición aislada, conforme a las normas que el plan establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

4. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, sin que en ningún caso puedan dar lugar a la formación de núcleos de población.

Artículo 138. Aprovechamiento Urbanístico en Suelo Rústico

Cualquiera que sea su categoría, el suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que les es propio por su

explotación efectiva, o no constituyeran una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

VIII. CAPÍTULO I. Condiciones generales de los usos en Suelo Rústico

Artículo 139. Usos característicos en Suelo Rústico

Son usos característicos todos los usos no constructivos directamente relacionados con las actividades de producción agropecuaria forestal y ecológica, tal y como se recogen en la legislación urbanística.

Artículo 140. Usos excepcionales en Suelo Rústico

1. Sin perjuicio de las limitaciones contenidas en cada una de las categorías de Suelo Rústico, se permitirán construcciones únicamente cuando se encuentren vinculadas a los siguientes usos del terreno:

- a) Explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- b) Obras públicas e infraestructuras en general.

2. Previa justificación, podrán autorizarse edificaciones vinculadas a los usos siguientes, siempre que sean compatibles con el régimen de protección asignados por su categoría de suelo, atendiendo a su interés público, a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y a su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial:

- a) Asentamientos tradicionales
- b) Equipamientos y servicios urbanos.
- c) Otros usos, dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan cualquiera de ellos ser considerados de interés público, según lo establecido en el art 57 inciso g del RUCyL.

3. De acuerdo con lo establecido en la presente Normativa, en Suelo Rústico podrán autorizarse construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada siempre que se encuentren **vinculadas a alguno de los usos permitidos en esta clase de suelo**.

Artículo 140. Usos excepcionales en Suelo Rústico

1. Son usos y construcciones excepcionales en Suelo Rústico y autorizables de acuerdo con el procedimiento previsto, los siguientes:

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

b. Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

i. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.

ii. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.

iii. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.

- iv. El saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - v. La recogida y tratamiento de residuos.
 - vi. Las telecomunicaciones.
 - vii. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial
- d. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
 - e. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada vinculada a la explotación agropecuaria que no formen un nuevo núcleo de población.
 - f. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
 - g. Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier tipo, que puedan considerarse de interés público:
 - i. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
 - ii. 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.
2. Los usos y construcciones señalados en el apartado anterior serán, en cada categoría de Suelo Rústico, permitidos, autorizables o prohibidos de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística y en este instrumento de planeamiento.

Artículo 141. Actividades extractivas

- 1. No están autorizadas en general pero si excepcionalmente fuera necesaria ejecutar alguna por Interés Público cumplirá los requisitos exigidos por la legislación vigente.
- 2. El proyecto que acompañe a la solicitud de licencia deberá precisar extensión y límites del terreno reflejando edificaciones e infraestructuras existentes, características de la explotación, uso y área de comercialización e instalaciones, condiciones para protección del medio ambiente y restitución del terreno natural.

Artículo 142. Uso industrial

- 1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial o general que les sea de aplicación.
- 2. Los proyectos de actividades industriales deberán prever las medidas compensatorias por la actividad que exija la normativa medioambiental y, en todo caso, las barreras arboladas adecuadas y proporcionadas a la industria a instalar.

Artículo 143. Régimen general de los usos en Suelo Rústico

1 Con carácter general, se consideran usos conformes a la naturaleza del Suelo Rústico los agrícolas, ganaderos, forestales, piscícolas y cinegéticos y otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

Artículo 145. Condiciones asociadas a la defensa, protección y reserva de infraestructuras y cauces naturales

1. Sin perjuicio de la normativa específica, sectorial y concurrente, que aplique cada organismo competente en cuanto a protección y servidumbres de la edificación y de las instalaciones en relación con las infraestructuras viarias y cursos de agua, las presentes Normas establecen:

- a) La protección sistemática de todos los caminos públicos del municipio de Fuentecantos, que se mantendrán como tales, quedando prohibidos todos los cierres o vallados que impidan la libre circulación. Los propietarios de parcelas limítrofes garantizarán la no invasión por cultivos u otros usos de los caminos reconocidos como tales en el Catastro de Rústica vigente y plasmados en los Planos de Ordenación del término. En todo caso cumplirán el art. 54 del Reglamento de Urbanismo haciendo extensivo el vallado a 4 m. del eje o 3 m. desde el límite exterior incluso para vallas que no tengan materiales opacas para permitir el paso de tractores, cosechadoras, etc.
- b) La aplicación complementaria de las siguientes condiciones de protección y retranqueos de infraestructuras y cauces para las actuaciones aisladas de construcción de edificios e implantación de instalaciones en Suelo Rústico:
 - Bandas libres de toda construcción o instalaciones: en las zonas de dominio público de las carreteras, o franjas de tres metros a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
 - Bandas libres de obras o de otros usos que no sean compatibles con la seguridad vial, y previa autorización del órgano titular de la carretera: en las zonas de servidumbre de las carreteras, o franjas de ocho metros a cada lado de la vía, medidos desde las aristas exteriores de la explanación.
 - Bandas sometidas a previa autorización del órgano titular de la carretera, para ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales: en las zonas de afección de las carreteras, o franjas de 30 metros a cada lado de la vía, medidos desde las aristas exteriores de la explanación.
 - Bandas libres de edificación: en las franjas de 18 metros a cada lado de la vía en las carreteras, medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima.
 - Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado existentes o previstas será necesario que, con carácter previo al otorgamiento de licencias, se lleven a cabo los correspondientes estudios de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligación de establecer las limitaciones a la edificabilidad o de disponer los modelos de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales en la normativa vigente en materia de ruido que se cita. Dicho estudio deberá acompañarse del correspondiente mapa de isófonas.
 - Caminos locales y vecinales: bandas libres de edificación o instalaciones de 12 metros a linderos cuando exista cerramiento o de 16 metros respecto al eje del camino, cuando no existan cerramientos, bandas en las que

quedan prohibidas las actuaciones aisladas de construcción de Edificaciones o implantación de instalaciones.

- Bandas libres de obras o de otros usos que no sean compatibles con el paso, y previa autorización del Organismo de cuenca: en las zonas de servidumbre de los cauces, o franjas de 5 metros a cada lado de las márgenes.

- Bandas sometidas a previa autorización del Organismo de cuenca, para ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales:

en las zonas de policía de los cauces, o franjas de 100 metros a cada lado de las márgenes.

- Zonas inundables: bandas libres de edificación o instalaciones correspondientes a las líneas de máxima crecida de 500 años, en las que quedan prohibidas las actuaciones aisladas de construcción de Edificaciones o implantación de instalaciones fijas.

- Tendidos eléctricos aéreos: bandas libres de edificación o instalaciones medidas a partir de la proyección vertical sobre el terreno del eje del tendido, de ancho variable según el tipo de tendido y de acuerdo con la legislación sectorial y en las que quedan prohibidas las actuaciones aisladas de construcción de Edificaciones o implantación de instalaciones.

2. Serán de aplicación con carácter subsidiario todas las determinaciones de la Normativa sectorial aplicable.

Artículo 146. Condiciones en las zonas inundables

1 En aquellas zonas que en los Planos de Ordenación en las determinaciones del Organismo de cuenca o de acuerdo a los estudios específicos que en cada caso se realicen vengan señaladas como zonas inundables queda prohibida la construcción de nuevas edificaciones o implantación de instalaciones fijas. Podrán habilitarse en los mismos equipamientos deportivos abiertos y áreas recreativas con instalaciones fácilmente evacuables, compatibles con la categoría de Suelo Rustico en cada caso, al margen de los usos agropecuarios y forestales. Los proyectos de construcción deberán ser informados favorablemente por la Confederación Hidrográfica del Duero, y autorizados en el caso de afectar a la zona de policía, previamente al inicio de las obras.

2 Los cauces que discurren por el municipio no tienen deslindado su dominio público hidráulico, así como tampoco tienen definida la zona de flujo preferente ni las avenidas con período de retorno de 100 y 500 años. Las limitaciones a los usos del suelo dentro de la zona de flujo preferente y en la zona inundable establecidas en los artículos 9 bis, 9 ter y 14 bis del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. Dichas limitaciones deberán tenerse en cuenta tanto para los nuevos desarrollos urbanos como también para los cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes, para las obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes o para las autorizaciones de determinadas actividades como por ejemplo las acampadas.

3 La realización de cualquier actuación dentro del área inundable delimitada por el Organismo de cuenca requiere la presentación de los correspondientes estudios hidrológicos-hidráulicos que permitan comprobar que los mismos se realizan de conformidad con lo establecido en los citados artículos 9 bis, 9 ter y 14 bis del Reglamento del Dominio

Artículo 147. Protección de los cauces superficiales

Protección de cauces de agua

Será de aplicación la Normativa reguladora del Dominio Público Hidráulico y el Uso de Aguas, Ley 29/1985 de 2 de Agosto.

1 Queda prohibido efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua, que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo, y en particular la realización de cualquier actuación que provoque el relleno o aterramiento del dominio público hidráulico, impida el normal curso de las aguas por los cauces de los ríos y arroyos, como acumulación de materiales o movimientos de tierras, o suponga una alteración apreciable en la red natural de drenaje. Asimismo, se prohíben cualquier tipo de actuaciones de dragado o rectificación de los cauces que alteren su perfil y sinuosidad, excepto en las situaciones y condiciones señaladas en el artículo anterior.

2 El Termino está incluido en el DECRETO 5/2020, de 25 de junio, por el que se designan las zonas vulnerables a la contaminación de las aguas por nitratos procedentes de fuentes de origen agrícola y ganadero, existe OBLIGACIÓN del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas Agrarias para evitar la contaminación de cauces.

Topografía y Cauces

No serán alterados por actividades, instalaciones que representen un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simplemente pérdida de tapiz vegetal.

Se prohíben los movimientos de tierras, salvo los necesarios para la ejecución de las obras de las instalaciones y edificaciones autorizadas, y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje.

Protección de Arbolado

En zonas de explotación forestal comercial se permite la tala con las condiciones establecidas en la legislación vigente. En las áreas deforestadas se procederá a la conveniente repoblación, debiendo cubrir una superficie igual a la ocupada por los ejemplares que se hayan cortado y otras especies autorizadas.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

Artículo 148. Parcelaciones en Suelo Rústico

1. En Suelo Rústico solo podrán realizarse parcelaciones rústicas y estas deberán ajustarse a la legislación agraria.
2. No podrán realizarse parcelaciones rústicas con tamaño inferior a la unidad mínima de cultivo que corresponda en aplicación de la legislación agraria.
3. En el caso de que las actividades que se realicen en una parcelación rústica requieran y originen presencia permanente de personas deberá justificarse que las parcelas disponen de acceso rodado, suministro de agua potable y energía eléctrica y saneamiento que garantice la salubridad de la zona.
4. Los cerramientos de parcela si tienen partes macizas u opacas, deberán ejecutarse hasta una altura no mayor de 0,80 m, y en todo caso no serán de altura superior a 3,00 m. En todo tipo de cerramientos con cimentación (Excepto la malla ganadera con palos de madera hincados), o cualquier otro tipo de construcción, deben situarse a una distancia no inferior a tres metros desde el límite exterior de las carreteras, camino, cañadas y demás vías públicas. Si el límite no estuviera definido deben situarse a una distancia mínima de cuatro metros desde el eje de las citadas vías o las distancias mínimas que marquen la normativa sectorial.

Artículo 149. Prohibición de parcelaciones urbanísticas

1. Se considera parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas independientes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente; se entiende que existe dicho fin cuando las parcelas resultantes presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas.
2. Por la propia naturaleza del Suelo Rústico quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas. No podrán realizarse parcelaciones al amparo de la unidad mínima de cultivo que impliquen transformación de la naturaleza rústica de los terrenos o constituyan núcleo de población.
3. Se considera que se producen transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos cuando se den alguno de los supuestos siguientes:
 - a. Que las características de pavimentación, secciones y trazado del viario de acceso sea propio de las áreas urbanas por el acabado de las capas de rodadura, existencia de bordillos y aceras, alumbrado público, etc...
 - b. Que los cerramientos de fincas se realicen con los acabados y remates elaborados, rejuntados, impostado, etc...
 - c. Que los tipos edificatorios sean característicos de las zonas urbanas por su forma y materiales, o no estén en armonía con las edificaciones tradicionales rústicas de la zona.

d. Que existan instalaciones o servicios que hagan presumir un uso diferente del agropecuario.

Artículo 150. Parcela mínima

1. **A los efectos de edificación**, y sin perjuicio de la que se fije para los distintos usos permitidos (especialmente los agrícolas, ganaderos y vinculados a las obras públicas), se considera parcela mínima la que tuviere 200 m² con anterioridad a la aprobación inicial de las normas Urbanísticas Municipales según datos registrales o en su defecto catastral.

2. **A los efectos de segregación o división de fincas** en suelo rústico, se estará a lo dispuesto en la Legislación Sectorial agraria aplicable en el momento no permitiéndose divisiones inferiores a la unidad mínima de cultivo (UMC).

Artículo 151. Depósitos al aire libre

1. Deberán localizarse en áreas degradadas.

2. En todo caso, se tendrá en cuenta en su localización su influencia sobre el paisaje tanto urbano como rural. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado. No serán visibles desde las vías de acceso a los núcleos.

3. No se permitirá la localización o apilamiento de vehículos o materiales de forma que impida o dificulte la visibilidad a los colindantes, no pudiendo superar en ningún caso la altura de 3 m. sobre las rasantes del terreno. Se respetará una franja de 10 m, a lo largo de todo el perímetro, la cual deberá quedar libre de depósitos.

4. Resolverán a su costa los problemas de acceso, aparcamiento y, en su caso de posibles vertidos residuales.

Artículo 152. Condiciones generales de las edificaciones en Suelo Rústico

1. Cumplirán en todo caso la legislación sectorial que les sea de aplicación. Se prohíben expresamente las grandes naves ganaderas de más de 300 cabezas de ganado bobino o su equivalente en UGM, así como las de tratamiento de residuos nucleares. La superficie máxima de las naves será de 2500m².

2. Las edificaciones, por su funcionalidad específica, cumplirán las condiciones que les sean de aplicación de las que se establecen en esta normativa para los suelos urbanos.

Artículo 153. Edificaciones permitidas en Suelo Rústico

1 Sin perjuicio de las limitaciones contenidas en cada una de las categorías de Suelo Rústico, se permitirán construcciones e instalaciones únicamente cuando se encuentren vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

2 Previa justificación, podrán autorizarse edificaciones vinculadas a los usos siguientes:

- a) Ejecución, conservación y servicio de las obras públicas e infraestructuras en general.
- b) Equipamientos y servicios urbanos.
- c) Instalaciones de utilidad pública e interés social.
- d) Actividades extractivas.
- e) Acampada.

3 De acuerdo con lo establecido en la presente normativa, en Suelo Rústico Común podrán autorizarse edificios destinados a vivienda unifamiliar aislada siempre que se encuentren vinculados a alguno de los usos permitidos en este tipo de suelo.

4 Serán de aplicación, de forma suplementaria y de acuerdo con su tipología edificatoria, las Condiciones de Edificación definidas en esta Normativa para el Suelo Urbano.

5 En el Suelo Rústico todos los cierres serán transparentes o vegetales, con una altura máxima de zócalo de 80 centímetros.

Artículo 154. Condiciones de la edificación destinada a la producción agropecuaria

1. La edificación cumplirá las siguientes condiciones:

- A) Casetas destinadas a aperos
 - a) Separación a linderos: 3 metros.
 - b) Superficie construida: menor de 8 m².
 - c) Altura máxima: 3,50 metros a cornisa.

Estas construcciones podrán instalarse en cualquier parcela con explotación agropecuaria.

B) Invernaderos y viveros

Cumplirán las condiciones a) y c) del apartado anterior, sin limitación en la ocupación de la finca. La parcela mínima será de 1.000 m². o la existente

Su ejecución se realizará con estructura ligera fácilmente desmontable, cubierta con materiales traslúcidos.

C) **Naves ganaderas** (Se prohíben las naves PARA GRANDES EXPLOTACIONES GANADERAS sin perjuicio de lo expresado en la Normativa Sectorial aplicable)

- a) Separación a linderos: 8 metros.

- b) Separación mínima del Suelo Urbano: 2000 metros, medidos en cualquier dirección desde cualquiera de los bordes de la edificación para la que se solicita la licencia.
- c) Parcela mínima: 1.000 m².
- d) Ocupación máxima: 50% para parcelas inferiores a 2.000 m², 40% para parcelas de hasta 5.000 m² y 30% para parcelas de más de 5.000 m², con un máximo de 2.000 m² por edificación en planta. No obstante se podrá llegar hasta el 70% de ocupación de la superficie de parcela con el resto de elementos construidos de la instalación (balsas, estanques, rediles...) siempre que éstos no tengan cerramientos verticales opacos ni cubiertas, salvo por necesidades técnicas justificables e imprescindibles para el desarrollo de la actividad.
- e) Longitud máxima de frente de fachada continua al camino de acceso: 30 metros.
- f) Altura máxima: 9,00 metros a cornisa.

D) Almacenes de materias y productos derivados o vinculados a la explotación agropecuaria

La altura máxima será de 9,00 metros a cornisa, salvo elementos puntuales debidamente justificados, y no se establece separación mínima del Suelo Urbano.

Cumplirán los demás requisitos del apartado anterior C) Naves ganaderas.

2. Los proyectos de edificación cumplirán las disposiciones de carácter sectorial de aplicación, y serán sometidos a informe de la Administración competente en materia agropecuaria. En cualquier caso, el proyecto deberá contener la solución adoptada para absorción o reutilización de materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas al aire libre sin tratamiento apropiado.

e) Aserraderos, Industrias Forestales o de transformación de la madera

- Superficie máxima de ocupación: 25%

- Altura máxima: 7 m. 2 plantas

- Separación a linderos: 5,00 m.

- Parcela mínima: 8.000 m²

Artículo 155. Condiciones de la edificación vinculada al servicio de las obras públicas

Los proyectos de edificación vinculadas a las obras públicas cumplirán las disposiciones de carácter sectorial de aplicación, por lo que serán sometidos a informe de la Administración titular de la obra pública a que van vinculada.

Con carácter general, exceptuando los parques de obras de propiedad pública, cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Separación a linderos: 5 metros.
- b) Separación mínima del Suelo Urbano y Urbanizable: 200 metros, medidos en cualquier dirección desde cualquiera de los bordes de la edificación para

la que se solicita la licencia.

- c) Parcela mínima: 1.500 m².
- d) Ocupación máxima: 70%, con un máximo de 2.000 m² por edificación en planta.
- e) Altura máxima: 4,50 metros a cornisa.

Artículo 156. Condiciones de la edificación vinculada a actividades declaradas de utilidad pública e interés social, equipamientos y servicios urbanos en Suelo Rústico

Se cumplirán las condiciones que establezca la legislación sectorial. La edificación cumplirá además las siguientes condiciones:

- a) Separación a linderos: 5 metros.
- b) Parcela mínima: 5.000 m², con la excepción de las infraestructuras de radiocomunicación, para las que no se exige parcela mínima ni ocupación máxima. En el caso de equipamientos y servicios urbanos públicos, podrá reducirse hasta 1.500 m², o suprimirse de manera excepcional con la previa declaración de utilidad pública e interés social.
- c) Ocupación máxima: 20%, con un máximo de 2.000 m² por edificación en planta. En el caso de equipamientos y servicios urbanos públicos, la ocupación podrá ampliarse hasta el 40%.
- d) Altura máxima: dos plantas y 7,00 metros a cornisa.

Artículo 157. Condiciones de la edificación de vivienda unifamiliar aislada

1. No se podrá construir ninguna edificación destinada a uso residencial en parcelas que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

- a) Parcelas cuya proximidad al Suelo Urbano y Urbanizable sea menor de 200 metros, medidos en cualquier dirección desde cualquiera de los bordes de la edificación para la que se solicita la licencia.
- b) Parcelas situadas frente a vías públicas, con anchura de rodadura superior a dos metros, no inscritas en el Catastro y sin uso agropecuario.
- c) Parcelas que carezcan o en las que no se garanticen mediante proyecto específico los servicios de agua potable, de evacuación de aguas y de energía eléctrica.
- d) Parcelas con edificaciones preexistentes, o en proyecto con licencia concedida, próximas y a menos de 250 metros lineales medidos desde el centro de la vivienda, salvo en el caso de las naves agropecuarias a las que la vivienda esté vinculada.

2. La parcela no podrá ser edificada si no cumple las siguientes condiciones:

- a) Afectación del terreno o parcela a la edificación, acreditándose registralmente la cualidad de indivisible.
- b) Retranqueos de la edificación, con respecto a los límites de la propiedad, establecidos para cada tipo de edificación.

- c) Un tamaño mínimo de parcela igual o superior a 10.000 m² en regadío y 40.000 m² en secano (unidades mínimas de cultivo).
3. Las viviendas no podrán construirse en tipologías de vivienda colectiva y deberán adaptarse al entorno, adecuando su implantación y respetando el relieve, la vegetación y los cursos de agua preexistentes.
4. Se cumplirán las condiciones generales higiénicas de vivienda de Suelo Urbano.
5. Con carácter general, se cumplirán las siguientes condiciones:
- a) Separación a linderos: 5 metros.
 - b) Parcela mínima: la establecida anteriormente.
 - c) Ocupación y superficie construida máxima de la edificación con uso residencial: 1 m² para cada 100 m² de parcela, con un máximo de 400 m², incluida la superficie de construcciones anejas como merenderos, cuartos de aperos o similares.
 - d) Altura máxima: dos plantas y 7,00 metros a cornisa.
6. El proyecto de edificación asegurará con documentación técnica suficiente el control del impacto de su instalación, en especial la garantía de solvencia técnica y ambiental de sus suministros de servicios básicos y de sus vertidos.

Artículo 158. Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción industrial o de energía, incompatibles con la implantación urbana

1. La edificación cumplirá las siguientes condiciones:
- a) Separación a linderos: 20 metros.
 - b) Separación mínima del Suelo Urbano y Urbanizable: 200 metros, medidos en cualquier dirección desde cualquiera de los bordes de la edificación para la que se solicita la licencia.
 - c) Separación de cualquier edificación con otro uso: 100 metros, medidos en cualquier dirección desde cualquiera de los bordes de la edificación para la que se solicita la licencia.
 - d) Parcela mínima: 3.000 m², con la excepción de las infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen renovable, especialmente fotovoltaico, para las que no se exige parcela mínima ni ocupación máxima.
 - e) Ocupación máxima: 20% de parcela, con un máximo de 2.000 m² por edificación en planta.
 - f) Altura máxima: 9,00 metros a cornisa, salvo elementos puntuales del proceso de producción debidamente justificados.
 - g) La parcela se arbolará perimetralmente.
 - h) Se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial y agropecuario se señalan en estas Normas para Suelo Urbano.
2. Con carácter general, en relación a la ubicación de determinadas industrias que

por su elevado potencial contaminante son consideradas no compatibles con los usos definidos por estas Normas, no será autorizable en todo el término municipal la instalación de ninguna nueva actividad incluida en alguna de las relaciones siguientes:

- Grupo A del Anexo IV de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- Clase 3 del Anexo IV del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, excluida zootecnia.
- Establecimientos sujetos al Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.
- Instalaciones de vertido e incineración de residuos recogidas en la Orden Ministerial por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos (códigos D1, D2, D3, D4, D5, D6, D10, D12 y R1).

La inclusión de una actividad en alguna de las relaciones citadas podrá determinar el informe urbanístico municipal negativo en el procedimiento de tramitación de la autorización ambiental integrada o licencia ambiental, según lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica de prevención de la contaminación. En todo caso, la distancia mínima de estas actividades a Suelo Urbano será de 1.000 metros.

Artículo 159. Condiciones de la edificación vinculada a las actividades extractivas

1. Como se ha explicado la actividad extractiva no se puede realizar en el término pero si excepcionalmente fuera necesaria ejecutar alguna por Interés Público, la edificación cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Separación a linderos: 20 metros.
- b) Separación mínima del Suelo Urbano: 1000 metros, medidos en cualquier dirección desde cualquiera de los bordes de la edificación para la que se solicita la licencia.
- c) Separación de cualquier edificación con otro uso: 100 metros, medidos en cualquier dirección desde cualquiera de los bordes de la edificación para la que se solicita la licencia.
- d) Parcela mínima: 5.000 m² o la existente
- e) Ocupación máxima: 10% de parcela, con un máximo de 2.000 m² por edificación en planta.
- f) Altura máxima: 9,00 metros a cornisa, salvo elementos puntuales del proceso de producción debidamente justificados.
- g) La parcela se arbolará perimetralmente.
- h) Se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial y agropecuario se señalan en estas Normas para Suelo Urbano.

2. La implantación de cualquier edificación o instalación minera deberá atender la normativa sectorial aplicable, incluidas las estrategias medioambientales que se

establezcan en canteras, explotaciones de áridos o similares para la amortiguación del impacto y la restauración del paisaje.

Artículo 160. Condiciones de la edificación vinculada a la acampada

La edificación cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Separación mínima del área de acampada a linderos: 5 metros.
- b) Parcela mínima: 2000 m².
- c) Ocupación máxima: 10% por la edificación y 70% por el área de acampada. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas.
- d) Altura máxima: 4,50 metros a cornisa y 1 planta.
- e) La parcela se arbolará perimetralmente.

Los proyectos deberán cumplir las condiciones generales de la legislación sectorial.

Artículo 161. Condiciones de la edificación vinculadas a Centros Asistenciales y Edificios Hosteleros de Turismo Rural

Este tipo de edificaciones solo se podrá realizar en suelos rústico por circunstancias de interés público para las que se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rustico porque en suelo urbano las escasas dimensiones no permitiría su localización.

- a) Condiciones de las edificaciones vinculadas a Centros Asistenciales y sanitarios

- Se construirán en parcelas superiores a 5.000 m²
- La ocupación en planta máxima será de 25 %
- Altura máxima: 7,00 m. 2 plantas.
- Separación a linderos: 20,00 m.

- b) Edificios hosteleros destinados al turismo rural

- Parcela mínima de 2.000 m²
- Altura: 7 m. 2 plantas
- Retranqueos mínimos: 5 m.

Ocupación en planta máxima 25 %

Se podrán reconvertir antiguas majadas o tenadas para actividades relacionadas con turismo rural.

El número mínimo de plazas de aparcamiento deberá estar resuelto de la siguiente manera:

- Estarán situadas dentro de la propia parcela.
- Para uso de hostel habrá 1 plaza por cada habitación y 1 plaza cada 100 m² construidos.

- Para uso de restaurante habrá 1 plaza por cada 25 m² construidos.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO

Artículo 162. Suelo Rústico Común (SR-C)

1 Se incluyen en esta categoría los terrenos que deben ser preservados de la urbanización para los que no es necesario su inclusión en ninguna categoría de protección específica de las recogidas en esta normativa.

En el Suelo Rústico Común se permiten los usos y construcciones establecidos en el Reglamento de Urbanismo.

Las condiciones específicas para cada uno de los usos permitidos o sujetos a autorización se describen en el Título VIII. CAPÍTULO I.

2 Se consideran usos conformes a la naturaleza del Suelo Rústico Común la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

3 Son usos permitidos en Suelo Rústico Común las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, según lo establecido en esta normativa, con la excepción de los cercados o cerramientos cinegéticos.

4. Son usos autorizables en Suelo Rústico Común:

- a) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio.
- b) Los equipamientos y servicios urbanos.
- c) La vivienda unifamiliar aislada de acuerdo con lo establecido en esta normativa.
- d) Los usos comerciales, industriales y de almacenamiento que deban emplazarse en Suelo Rústico por sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
- e) Las actividades extractivas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- f) Los usos ligados al ocio y actividades culturales de la población.
- g) La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.
- h) Los usos vinculados a centros asistenciales y sanitarios.

5. Son usos prohibidos en Suelo Rústico Común los no citados en los apartados anteriores, las naves para grandes explotaciones ganaderas y las de tratamiento de

residuos nucleares, sin perjuicio de lo establecido en la Normativa sectorial.

Artículo 163.

Artículo 164. Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI)

1 Todos los suelos no urbanos ocupados por carreteras e infraestructuras energéticas lineales que atraviesan el término municipal, en los terrenos incluidos en el dominio público y las servidumbres de paso, respectivamente, ubicada en el término, se consideran por estas Normas como Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras.

2 A los efectos de su delimitación, prevalece la definición legal de la línea de edificación y la servidumbre de paso incluida en la normativa sectorial correspondiente sobre la grafiada en Planos, que debe considerarse indicativa y no limitativa.

3 Dichos espacios estarán sujetos a las limitaciones al uso que establecen las normativas sectoriales específicas. En todo caso, en esta categoría de suelo son autorizables las construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, conservación y servicio de la infraestructura que motive la protección, quedando prohibida la publicidad visible desde la zona de dominio público de las carreteras, de acuerdo a lo previsto en la normativa sectorial.

Así mismo incluye el Canal de Buitrago como infraestructura creada para el regadío en la comarca.

Artículo 165. Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SR-PA)

1 Se incluye en esta categoría la Dehesa del Municipio. La protección otorgada a estos terrenos responde a criterios productivos, paisajísticos y de prevención de riesgos naturales (inundabilidad).

2 Se consideran usos conformes a la naturaleza del Suelo Rústico con Protección Agropecuaria la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

3 En esta categoría de Suelo Rústico sólo se permiten las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, según lo establecido en esta normativa.

4 Son usos autorizables en Suelo Rústico con Protección Agropecuaria, previo informe favorable del Ayuntamiento:

- a) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
- b) Los equipamientos y servicios urbanos públicos, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

5. Son usos prohibidos en Suelo Rústico con Protección Agropecuaria los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 166. Suelo Rústico con Protección Cultural (SR-PC)

1 El Suelo Rústico con Protección Cultural engloba el ámbito de los yacimientos arqueológicos inventariados fuera del Suelo Urbano en el término municipal, de acuerdo con la legislación sectorial, recogidos asimismo en el Catálogo Arqueológico de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

2 A los efectos de su delimitación, prevalece la detallada en el Estudio Arqueológico incluido en las presentes Normas sobre la grafiada en Planos, que debe considerarse indicativa y no limitativa.

3 Son usos autorizables en Suelo Rústico con Protección Cultural las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico. Previamente a su autorización, estos proyectos deberán ser informados por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, al efecto de indicar los estudios arqueológicos previos necesarios que sea preciso ejecutar para que la Comisión establezca la viabilidad del proyecto y, en su caso, determinar las medidas correctoras preceptivas.

4 En el Suelo Rústico con Protección Cultural queda expresamente prohibida cualquier edificación, construcción e instalación distinta de las citadas, incluidas las naves agropecuarias, las obras públicas e infraestructuras no previstas en el planeamiento, la vivienda unifamiliar aislada y los usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo que conlleven construcciones e instalaciones. Sólo se podrán desarrollar actividades agropecuarias tradicionales (agricultura, ganadería extensiva, caza), sin ningún tipo de edificación o construcción asociada.

Artículo 167. Suelo Rústico con Protección Natural (SR-PN)

1. El Suelo Rústico con Protección Natural engloba más parcelas del término que tienen la condición de humedales tras haber extraído áridos de las mismas, por su valor ecológico y paisajístico, así como el dominio público hidráulico y la zona de servidumbre de los cauces naturales. También incluye las vías pecuarias.

2. Se ha diferenciado 3 categorías en los planos de ordenación :

- a) Suelo Rústico con Protección Natural. Corresponde a los humedales.
- b) Suelo Rústico con Protección Natural Vías Pecuarias (SR-PN-Vp)
- c) Suelo Rústico con Protección Natural Cauces y Arroyos (SR-PN-Ca).

3. A los efectos de su delimitación, en el caso de los terrenos incluidos de acuerdo a la legislación sectorial (aguas, montes, espacios naturales) prevalece la definición legal de su ámbito incluida en la normativa sectorial correspondiente sobre la grafiada en Planos, que debe considerarse indicativa y no limitativa.

4. Siempre que la normativa sectorial lo permita, son usos autorizables en Suelo Rústico con Protección Natural, previo informe favorable de la Administración autonómica :

A. Suelo Rústico con Protección Natural (SR-PN):

- a) Las pequeñas actuaciones relacionadas con el uso público, como casetas, miradores, mesas interpretativas y similares, hasta una superficie construida máxima de 100 m².
- b) La rehabilitación de construcciones tradicionales existentes para los usos a que estaban destinadas o para actuaciones relacionadas con el uso público.
- c) Infraestructuras ganaderas de tamaño mínimo como abrevaderos y comederos de ganado, hasta una superficie construida máxima de 100 m².
- d) Las construcciones indispensables para el desarrollo de la ganadería extensiva, como apriscos o tenadas, o para la gestión forestal.
- e) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, y no estén expresamente prohibidas.
- g) Los equipamientos y servicios urbanos públicos, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, y no estén expresamente prohibidos.

5. El régimen de usos del Suelo Rústico con Protección Natural Cauces y Arroyos (SR-PN-Ca) se regirá por la legislación sectorial de aguas, con las especificidades contenidas en el artículo 106 de la presente Normativa Urbanística.

6. En el Suelo Rústico con Protección Natural queda expresamente prohibida cualquier edificación, construcción e instalación distinta de las citadas, incluidas las naves agropecuarias distintas de las citadas, las obras públicas, infraestructuras, equipamientos y servicios urbanos no previstos en el planeamiento, la vivienda unifamiliar aislada y los usos comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo que conlleven construcciones e instalaciones.

Suelo Rústico con Protección Natural, Cauces y Arroyos (SR-PN-Ca)

1. El Suelo Rústico con Protección Natural engloba el dominio público hidráulico y la zona de servidumbre de los cauces naturales.

Suelo Rústico de Protección Natural de vías pecuarias (SR-PN-Vp)

1. Esta clasificación del suelo se encuentra regulada en el Artículo 9. Es de aplicación en el sistema de vía pecuaria, cañadas, cordeles, coladas y descansaderos que se recogen en los planos de clasificación y en el listado que se muestra a continuación.

2. Se tratarán como recorridos peatonales y ciclistas y, en lo posible, con líneas paralelas de arbolado, sin perjuicio de la legislación de Vías Pecuarias aplicable y de las competencias de la Comunidad Autónoma, en su caso.

3. Las vías pecuarias se clasifican en función de su anchura en Cañadas, su anchura no sobrepasa los 75 metros, Cordeles, su anchura no sobrepasa los 37,5 metros, Coladas, su anchura no es superior a 20 metros. La relación de vías pecuarias de Almazán es la siguiente:

- a. Cañada Real de Fuentecantos.
- b. Colada de los Yangüeses.

Artículo 168. Tabla resumen de condiciones de la edificación en Suelo Rústico

Se adjunta una tabla resumen con las condiciones de edificación establecidas para los principales usos regulados.

	Separación a linderos	Separación a núcleo	Separación a edificación	*Superficie construida máxima	Altura máxima ¹	Parcela mínima	Ocupación máxima	Longitud fachada	Categoría2					
									C	PA	PI	PC	PN1	PN2
Casetas de aperos	5 m.	—	—	8 m ²	3,50 m.	—	—	—	P	P			A	A
Invernaderos	5 m.	—	—	—	3,50 m.	1.000 m ²	—	—	P	P				
Naves ganaderas	5 m.	2000 m.	—	*2.000 m ²	9,00 m.	1.000 m ²	40%	30 m.	P	P				A
Naves agrícolas	3 m.	—	—	*2.000 m ²	9,00 m.	200 m ²	40%	30 m.	P	P				
Obras públicas	5 m.	200 m.	—	*82.000 m ²	4,50 m.	1.500 m ²	70%	—	P*	A*	A	A*		A*
Instalaciones UP e IS	5 m.	—	—	*2.000 m ²	7,00 m.	5.000 m ²	20%	—	A				A+	A+
Dotaciones públicas ⁴	5 m.	—	—	*2.000 m ²	7,00 m.	1.500 m ²	40%	—	A	A*			A+	A*+
Vivienda unifamiliar vinculada a otro uso industrial	5 m.	200 m.	250 m.	*150 m ²	7,00 m.	10.000 m ²	1%	—	A					
Industria y energía	20 m.	200 m.	100 m.	*2.000 m ²	9,00 m.	5.000 m ²	20%	—	A	A*				
Actividades peligrosas ⁵	20 m.	2.000 m.	100 m.	*1.000 m ²	9,00 m.	5.000 m ²	20%	—						
Acampada	5 m.	—	—	—	4,50 m.	10.000 m ²	1%	—	A					A
Parque eólico ⁶	20 m.	500m.	100m.	--		10.000								

¹ Altura máxima de cornisa ² C: Común; PA: Protección Agropecuaria; PI: Protección de Infraestructuras; PC: Protección Cultural; PN1: Protección Natural Grado 1; PN2: Protección Natural Grado 2; PE: Protección Especial

P: Uso permitido; A: Uso autorizable; *Limitado a obras públicas y dotaciones públicas previstas en la planificación, y a centrales fotovoltaicas (Industria y energía); ¹ abrevaderos y comederos de ganado e infraestructuras de comunicación, siempre de menos de 100 m² de ocupación; En blanco: Uso prohibido ³ La ocupación máxima se amplía hasta el 50% (parcelas de 2.000 m² a 5.000 m²) y el 70% (parcelas de 1.500 m² a 2.000 m²) ⁴ 6

la superficie máxima de un parque eólico no podrá superar las 20HAS⁶ * la Superficie construida máxima para cada uso estará en función de la superficie de parcela y resto de parámetros

TÍTULO IX. DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 169. Sobre los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística

En el caso de alguna Modificación de las Normas o de la redacción de algún Estudio de Detalle para la modificación de la Ordenación Detallada, los Instrumentos para su desarrollo y ejecución se ajustarán, tanto en finalidades como en contenidos y documentación, a lo establecido en la LUCyL y en el RUCyL..

En los casos de Suelo Urbano Consolidado cuya urbanización no alcance los niveles establecidos en el Título IV, o no tengan adquirida la condición de solar (según establece la Ley de Urbanismo) se deberá presentar previa o conjuntamente al proyecto de edificación, un proyecto anexo de urbanización que incluya las obras necesarias para alcanzar tal fin.

Artículo 170. Proyectos de Normalización

La Unidad de Normalización se desarrollará con Proyecto de Normalización según están definidos, y con las excepciones que se detallan en la LUCyL y en el RUCyL, artículos 216 y siguientes; siendo estos instrumentos de gestión urbanística.

Artículo 171. Estudios de Detalle

El Sector de Suelo Urbano No Consolidado, cuando se quiera modificar la Ordenación Detallada, se desarrollará con Estudios de Detalle.

Conjuntamente al Estudio de Detalle se deberán presentar proyecto de segregación y reparcelación y proyecto de urbanización del área incluida dentro del Sector.

Cuando sea necesario modificar alguno de los parámetros del Suelo Urbano Consolidado se redactará un Estudio de Detalle para tal fin.

Artículo 172. Planes Parciales

Los Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado si se llegasen a Delimitar se desarrollarán con Planes Parciales.

Los Planes Parciales tienen por objeto el establecimiento de la Ordenación Detallada del Sector que desarrollen, según los preceptos y los contenidos descritos en la legislación vigente. Los Planes Parciales podrán dividir el Sector en Unidades de Actuación (ámbitos de gestión urbanística).

Artículo 173. Planes Especiales de Protección

Se podrán redactar Planes Especiales según regulan la LUCyL y el RUCyL, con sus finalidades y objetivos.

Los Planes Especiales delimitarán su ámbito de actuación y el objeto del mismo.

CAPÍTULO 2. GESTIÓN URBANÍSTICA

Artículo 174. Acceso público a la normativa

Al margen del cumplimiento de la publicidad establecida por el procedimiento de aprobación de las presentes Normas, el Ayuntamiento adoptará las medidas necesarias para garantizar al público el acceso al contenido de las mismas, que podrá consultarlo en un ejemplar dispuesto al efecto en el Ayuntamiento, en el que figurará además testimonio de los acuerdos de aprobación, sin necesidad de que acrediten un interés determinado y con garantía de confidencialidad sobre su identidad.

Asimismo el Ayuntamiento deberá facilitar copias de la documentación, y disponer lo necesario para que los servicios técnicos municipales, o en su defecto los de la Diputación Provincial, puedan atender las consultas de los particulares al menos una vez a la semana.

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en los plazos y condiciones establecidas en la Ley de Procedimiento Administrativo, del régimen urbanístico aplicable a una finca, Unidad de Normalización, Sector o gestión urbanística equivalente en que se encuentre incluido.

El Ayuntamiento podrá crear, mediante la correspondiente Ordenanza, un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas de las fincas, denominado Cédula Urbanística, que contendrá al menos las determinaciones especificadas en el art. 146.2 de la LUCyL, y que podrá ser exigido para conceder licencias de cualquier intervención a realizar en las mismas.

Artículo 175. Deber de conservación de los inmuebles

Podrán dictarse órdenes de ejecución para exigir el cumplimiento del deber de conservación de los inmuebles, recogido en el artículo 8 de la LUCyL, concediéndose un plazo para su realización acorde con la magnitud de las obras necesarias, sobrepasado el cual podrá incurrirse en infracción. Se entenderán como condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato las siguientes:

1. Urbanizaciones.

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento, además, en urbanizaciones particulares, correrá a su cuenta la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio del alumbrado y de los restantes elementos y servicios de la urbanización.

2. Construcciones.

En cuanto a las condiciones de seguridad, las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de la estructura deberán mantenerse en buen estado de forma que se garantice el cumplimiento de su función resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones.

Los materiales de cobertura, cerramiento y revestimiento de fachadas deberán

conservarse de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

En cuanto a las condiciones de salubridad, deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Se mantendrán tanto en el edificio como en sus espacios libres las condiciones de limpieza adecuadas para evitar infecciones o plagas. Se mantendrán en buen estado las instalaciones correctoras de emisiones para que desempeñen plena y adecuadamente su función.

En cuanto a las condiciones de ornato, las fachadas y elementos visibles desde la vía pública se mantendrán adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento

3. Instalaciones y carteles.

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el apartado anterior, adaptadas a la naturaleza de instalaciones y carteles.

En especial, se atenderá a la seguridad en pozos, depósitos o conducciones abiertas, a los que habrá que equipar con sistemas de protección con cierres que imposibiliten su apertura por personal no autorizado, tales como brocales, tapas, rejillas, vallados, etc., cuyas características mecánicas garanticen su rigidez y resistencia.

Artículo 176. Ruina en las edificaciones

Según lo contenido en el artículo 107 de la LUCyL, cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancias de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

La declaración de ruina producirá los efectos establecidos en el citado artículo 107 en el resto de la legislación urbanística aplicable. Se declarará el estado ruinoso de las edificaciones en los siguientes supuestos, según lo contenido en el referido artículo 107:

- a) 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 definido en el artículo 8.2 de la LUCyL.
- b) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación fuera de ordenación.

Los inmuebles catalogados como de interés histórico-artístico, no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisas en los mismos, en cuyo caso sólo procederán obras de conservación o rehabilitación.

En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en ella, o bien resolver la sujeción del inmueble al régimen de venta forzosa, salvo si la demora implicase peligro, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en los párrafos siguientes.

Cuando la amenaza de ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad de un inmueble afectado por declaración de Bien de Interés Cultural, el Ayuntamiento podrá ordenar el inmediato desalojo y apuntalamiento del inmueble, y las demás medidas necesarias para evitar daños a las personas y a los bienes públicos; entre ellas sólo se incluirá la demolición parcial cuando sea imprescindible, y en

ningún caso cuando afecte a un inmueble declarado Monumento.

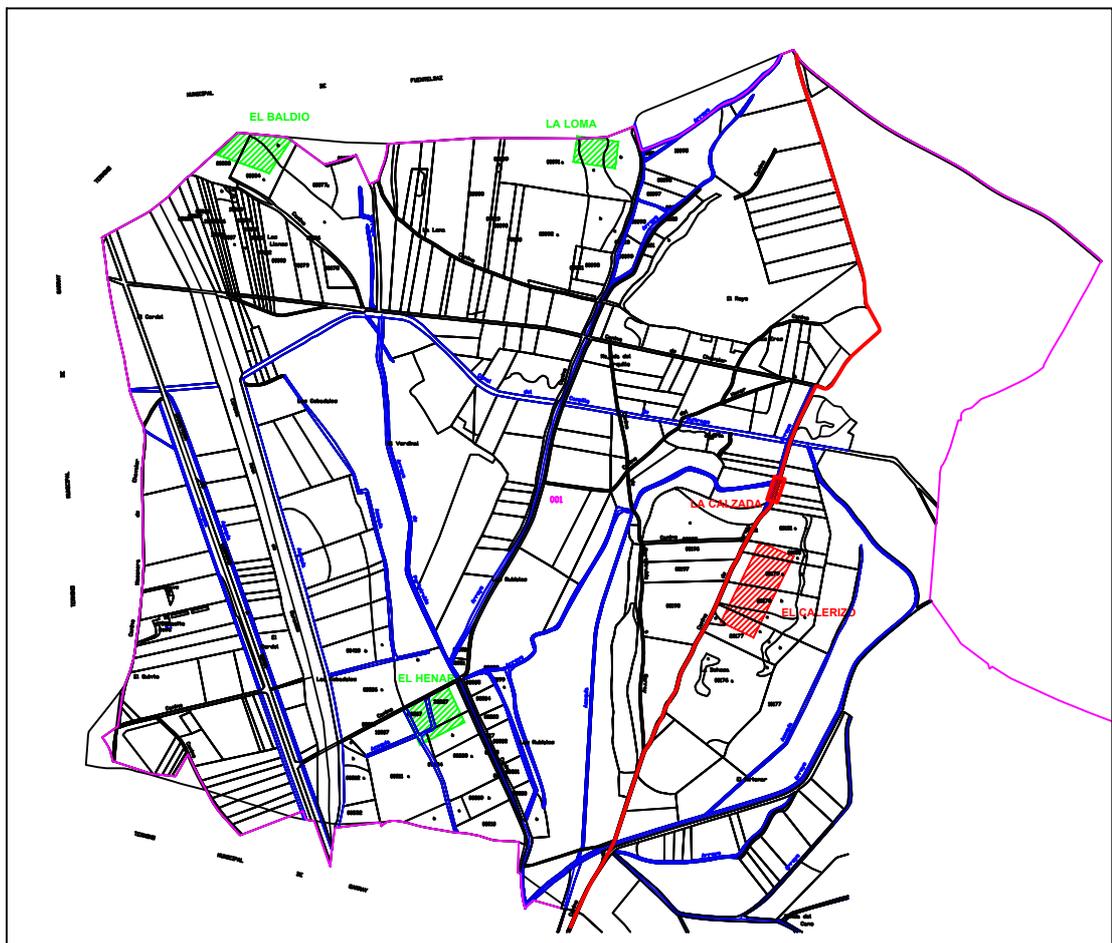
El Ayuntamiento será responsable de las consecuencias de las medidas citadas en el número anterior, sin que ello exima al propietario de su responsabilidad en la conservación del inmueble, incluida la obligación de costear los gastos realizados por el Ayuntamiento, hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2 de la LUCyL.

El Equipo Redactor

Carlos Calonge Mugueta
Inmaculada Ruiz Orte

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FUENTECANTOS

**NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
TÉRMINO MUNICIPAL DE FUENTECANTOS**



**DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL
NORMATIVA ARQUEOLÓGICA**

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO
TERMINO MUNICIPAL DE FUENTECANTOS

Documento Aprobación Inicial – Enero 2022

ÍNDICE

- 1.- Introducción
- 2.- Organización de la Normativa de Protección Arqueológica
 - 2.1.- Legislación Básica
 - 2.2.- Información
 - 2.3.- Actividades Arqueológicas
 - 2.3.1.- Excavaciones Arqueológicas
 - 2.3.2.- Controles Arqueológicos
 - 2.3.3.- Prospección Arqueológica
 - 2.3.4.- Estudios De Arte Rupestre
 - 2.3.5.- Lecturas Murarias De Estructuras
 - 2.4.- Niveles De Protección Arqueológica
 - 2.4.1.- Protección Integral:
 - 2.4.2.- Protección Preventiva:
 - 2.4.2.1.- Grado 1: Excavaciones Arqueológicas Previas (Sondeos)
 - 2.4.2.2.- Grado 2: Controles Arqueológicos
 - 2.4.3.- Resto Del Suelo: Hallazgos:
 - 2.5.- Clasificación Del Suelo
 - 2.6.- Normas De Procedimiento
 - 2.7: Concesión De Licencias
 - 2.8.- Permisos
 - 2.9.- Memorias
 - 2.10.- Actuaciones de Futuro
 - 2.11.- Financiación
 - 2.12.- Sanciones.
 - 2.13.- Seguridad
 - 2.14.- Acceso y Colaboración.
 - 2.15: Hallazgos Casuales
 - 2.16: Régimen de Propiedad
- 3.- Catálogo
- 4.- Anexo I. Prospección Arqueológica Nuevos Sectores

1.- INTRODUCCIÓN

Las normas municipales deben contemplar la catalogación de los distintos enclaves arqueológicos existentes tanto en el casco urbano como en su término municipal. Su redacción parte de unos criterios de protección específicos con los que se evitará su destrucción, evaluando particularmente cada yacimiento para precisar las normas a seguir en cada caso. De esta manera se lleva a cabo una política de protección que garantice la documentación, conservación y transmisión a generaciones futuras de cualquier elemento patrimonial existente en la localidad y su término. Este documento incluye las áreas sobre las que existen evidencias que permite plantear la posible existencia de restos de interés patrimonial bajo cota 0, susceptibles de aflorar al realizar remociones de tierra. Toda la información que se obtenga a partir de las actuaciones recogidas en él aumentará el conocimiento sobre el término municipal y su evolución histórica. De igual manera, facilitará una documentación suficiente para establecer los criterios específicos de conservación que permitirá la transmisión a las generaciones futuras de cualquier elemento que permita mejorar la comprensión de su pasado y evolución.

La Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León (Ley 12/2002 de 11 de Julio) establece en su artículo 54 la obligatoriedad de que cualquier planeamiento urbanístico redactado incluya un catálogo de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico afectados y las normas necesarias para su protección. Para ello especifica que los promotores del planeamiento

“realizarán las prospecciones y estudios necesarios, facilitando a la Administración de la Comunidad de Castilla y León los datos de los que disponga” (art. 54.2).

El mismo artículo 54.2 desarrolla la consideración del yacimiento según se encuentre en una u otra zona, de tal manera que se

“clasificarán como suelo rústico con protección cultural o en su caso con la categoría que corresponda de conformidad con el artículo 16.2 -Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León-, salvo aquellos que se localicen en zonas urbanas o urbanizables que hayan tenido tales clasificaciones con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley”.

La Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León señala, en su artículo 4, como uno de sus objetivos la necesidad de establecer una ordenación urbanística guiada por un principio de sostenibilidad que favorezca:

9.º– *La protección del patrimonio cultural y del paisaje, mediante la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y los demás bienes de interés cultural.*

10.º– *La protección del medio rural, incluida la preservación y puesta en valor del suelo rústico, los paisajes de interés cultural e histórico, el patrimonio etnológico y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio.*

Su artículo 9 recoge la necesidad de que el desarrollo urbanístico, en especial su urbanización y edificación, “deberá adaptarse a las características naturales y culturales de su ambiente”, por lo que:

En áreas de manifiesto valor natural o cultural, en especial en el interior o en el entorno de los Espacios Naturales Protegidos y de los inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural, no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, o las instalaciones de suministro de servicios, degraden la armonía del paisaje o impidan la contemplación del mismo.

En la clasificación de los distintos tipos de suelo definidos presta especial atención a los condicionantes existentes en el suelo rústico en lo que a patrimonio histórico respecta, señalando que deberá preservarse de urbanización aquellos

/.../ terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiéndose incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.

Dentro de las categorías de Suelo Rústico define una específica respecto al Patrimonio Histórico:

f) Suelo rústico con protección cultural, constituido por los terrenos ocupados por inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural o catalogados por el planeamiento, o próximos a los mismos, así como por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores culturales.

El Decreto 22/2004 de 29 de enero, que aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, define aspectos relativos a las distintas categorías en las que podemos incorporar, de una u otra manera los elementos integrantes del Patrimonio Histórico, entre los que se encuentra el Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (Art. 33) y el Suelo Rústico con Protección Cultural (Artículo 36) así como la definición de los usos sujetos a autorización y aquellos que se consideran prohibidos (Artículos 61 y 64 respectivamente).

Integran el Patrimonio Cultural de Castilla y León,

“los bienes muebles e inmuebles de interés artístico, histórico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnológico, científico o técnico. También forman parte del mismo el patrimonio documental, bibliográfico y lingüístico, así como las actividades y el patrimonio inmaterial de la cultura popular y tradicional.” (Ley de Patrimonio de Castilla y León, art. 1.1).

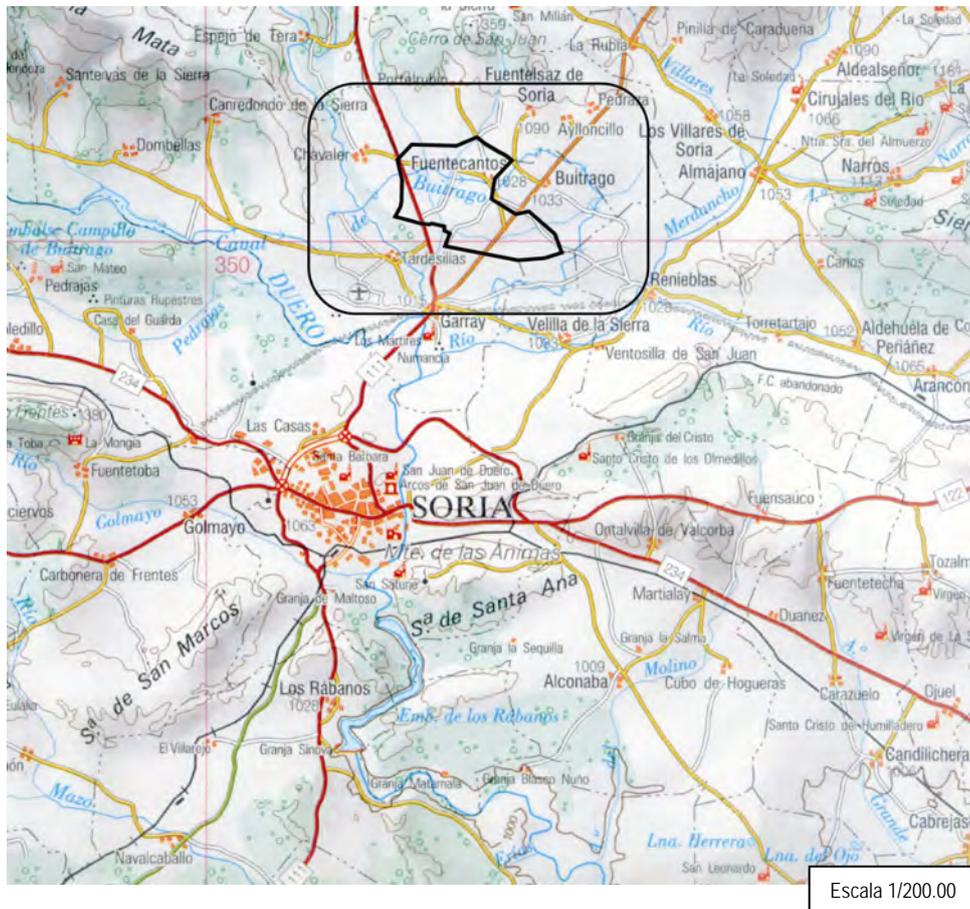
El Artículo 51 del Título III recoge la definición de las distintas actividades arqueológicas susceptibles de realizarse en los distintos yacimientos, incluyendo en ellas las relativas a la reproducción de arte rupestre. (Ley 12/2002 de Patrimonio de Castilla y León).

La protección no debe limitarse a los inmuebles de interés artístico, histórico o etnográfico, tendiendo a la documentación, conservación y transmisión a generaciones futuras de cualquier elemento que permita mejorar la comprensión del pasado histórico del término municipal de Fuentecantos.

Para dar cumplimiento a estas especificaciones legales se redacta la siguiente Normativa centrada en la recopilación documental y posterior revisión sobre el terreno, del conocimiento arqueológico existente sobre el término municipal de Fuentecantos. La información se encuentra recogida en el Inventario Arqueológico Provincial depositado en el Servicio Territorial de Cultura de Soria.

Se ha realizado un trabajo en dos fases sucesivas, llevándose a cabo la localización de los yacimientos conocidos documentalmente para, en una fase posterior, revisarlos sobre el terreno, analizarlos y aportar las medidas de protección específicas. Todo ello como parte de un trabajo general de ordenación del suelo de dicho término municipal. Acompaña cada ficha-catálogo de yacimiento una documentación gráfica que lo analiza, define su desarrollo espacial e indica los criterios a seguir en el futuro.

El territorio estudiado corresponde al término municipal de Fuentecantos, que engloba únicamente dicha localidad. Se sitúa en el sector central de la provincia de Soria, al Norte de la capital de la que dista unos 12 km.



Este término municipal inicia su sistematización a partir de la campaña de prospección realizada con motivo del proyecto de Revisión del Inventario Arqueológico de la Provincia de Soria, Campaña 2000 realizado por Arquetipo S.C.L.¹. En este trabajo se pone al día los distintos trabajos realizados hasta la fecha evidenciando que la información arqueológica relativa a este término municipal es prácticamente nula, sin referencias en la Carta Arqueológica de Taracena² y muy limitadas en el trabajo de F. Morales³ quien recoge únicamente informaciones sobre despoblados ya recogidos en estudios anteriores⁴.

La revisión del Inventario conllevó una prospección arqueológica de carácter selectivo centrada en

¹ **Arellano et alii (2001).**- Revisión del Inventario Arqueológico de la Soria. Campaña 2000, Informe Depositado en el Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León, Soria

² **Taracena, B. (1941).**- Carta arqueológica de España: Soria, C.S.I.C., Madrid

³ **Morales, F. (1995).**- Carta Arqueológica de Soria. La Altiplanicie soriana, Excma Diputación Provincial, Soria

⁴ **Martínez, G. (1983).**- Las Comunidades de Villa y Tierra en la Extremadura Castellana, Editora Nacional, Cultura y Sociedad, Madrid

la localidad de Fuentecantos al comprobar que los datos sobre dicha entidad de población eran nulos. Metodológicamente se optó por una prospección de tipo selectivo, partiendo de un estudio previo en el que se recopiló toda la información preexistente (toponimia, bibliografía, estudio cartográfico, etc) para, posteriormente, realizar el trabajo de campo centrado en la visita a cinco puntos concretos, de los que en cuatro casos se obtuvieron resultados positivos. La siguiente tabla en la que se recogen todos los yacimientos englobados dentro del Inventario Arqueológico Provincial de Soria:

LOCALIDAD	YACIMIENTO	PROTECCIÓN
Fuentecantos	El Henar	Moderno
"	La Loma	Indeterminado
"	El Calarizo	Romano Altoimperial / Tardorromano
"	El Baldío	Calcolítico

La revisión de la documentación bibliográfica ha propiciado la ampliación de estos elementos con la incorporación de una nueva ficha realizada sobre la **Iglesia Parroquial de San Miguel Arcángel**, cuyo origen románico posibilita que pudiera conservar parte de su cementerio bajo la actual cota 0. Así mismo se ha incluido una nueva ficha (**Calzada**), vinculada con el posible trazado de una de las vías romanas que conectaban la ciudad romana de Numancia con el norte peninsular.

2.- ORGANIZACIÓN DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

2.1.- LEGISLACIÓN BÁSICA

Esta normativa tiene por objeto la protección, documentación y conservación del Patrimonio Arqueológico del municipio de FUENTECANTOS. El tratamiento de los restos arqueológicos se regulará a través de estas Normas Arqueológicas, de acuerdo con las especificaciones recogidas en el presente capítulo, conjuntamente con la legislación vigente:

- ✓ Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- ✓ Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León
- ✓ Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.
- ✓ Decreto 273/1994, de 1 de diciembre, sobre competencias y procedimiento en materia de Patrimonio Histórico-Artístico.
- ✓ Decreto de 22 de abril de 1949 (B.O.E. 5-5-1949) sobre protección de los castillos españoles.
- ✓ Decreto de 14 de marzo de 1963 (B.O.E. 30-3-1963), sobre escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas de análoga índole, con más de 100 años de antigüedad.
- ✓ Reales Decretos 111/1986 de 10 de enero de desarrollo parcial de la Ley 16/1985 y 64/1994, de 21 de enero, por el que se modifica el Real Decreto 111/1986.
- ✓ Convenio Europeo para la Protección del Patrimonio Arqueológico, Consejo de Europa, Malta 1992 (con fecha de entrada en vigor de 1996).

Son aplicables así mismo la Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/1999, de 8 de abril (el artículo 16.2.) y el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (B.O.C.Y.L. lunes de febrero de 2004).

El tratamiento de los restos arqueológicos existentes se regulará a través de estas Normas Arqueológicas incluidas dentro del Plan General de Ordenación Urbana, de acuerdo con las especificaciones recogidas en ellas y siempre en conformidad con la legislación vigente antes indicada.

Cualquier instrumento de Planeamiento que pueda plantearse a partir de la publicación de la Normativa Arqueológica recogida en este Plan General, deberá tenerla en cuenta a la hora de llevar a cabo su redacción. En su caso será posible realizar actuaciones de carácter arqueológico complementarias (prospecciones arqueológicas, excavaciones arqueológicas estratigráficas de carácter manual, mecánico y/o mixto, etc) con el objetivo de clarificar la realidad arqueológica del espacio analizado, que deberán ser autorizadas por el órgano autonómico competente en materia de Patrimonio Histórico.

Cuando existan discrepancias entre lo estipulado en estas Normas Urbanísticas y las determinaciones de otras estipulaciones legales, se procederá a la aplicación de aquéllas que favorezcan la máxima protección del patrimonio histórico.

Constituye el patrimonio arqueológico del municipio de Fuentecantos, conforme a lo establecido en el Artículo 50 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultura de Castilla y León, los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico, así como los lugares en los que es posible reconocer la actividad humana en el pasado, que precisen para su localización o estudio métodos arqueológicos, hayan sido o no extraídos de su lugar de origen, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o en una zona subacuática.

2.2.- INFORMACIÓN

Esta normativa parte de los datos incluidos dentro del Inventario Arqueológico, así como del análisis de diversos trabajos de investigación histórica realizados dentro del término municipal. En su redacción se ha tenido en cuenta, así mismo, la información sobre los posibles bienes de interés cultural existentes en el término municipal, así como los datos recopilados en el documento urbanístico sobre los bienes arquitectónicos reconocidos en la localidad.

En este sentido indicar que durante la redacción de este documento se ha considerado conveniente dentro del Catálogo Arqueológico la Iglesia de San Miguel Arcángel (ficha número 5), al remontarse su origen a época románica, de la que conserva su portada, varios elementos arquitectónicos y una pila decorada en su interior. Su filiación medieval permite suponer que en su entorno pueda conservarse bajo cota 0 restos del posible cementerio asociado, por lo que se ha considerado conveniente definir áreas de protección alrededor del templo.

Las fichas individualizadas recogen los datos particulares de cada enclave, analizando las actuaciones a seguir y determinando su inclusión en uno de los niveles de protección definidos. La documentación planimétrica refleja el desarrollo topográfico de cada elemento, señalando en cada caso el nivel de protección asociado.

Esta Normativa se centra exclusivamente en actuaciones que afecten a niveles históricos situados bajo Cota 0, sobre estructuras emergentes de carácter histórico (estructuras arquitectónicas, elementos defensivos, etc.) y/o elementos de carácter histórico-arqueológico (estelas, restos constructivos descontextualizados, etc), así como evidencias de arte rupestre, sin entrar en lo referente a protección estructural, volúmenes, edificabilidad, alineaciones, alturas, equipamientos, etc. En relación a estos elementos se tendrá en cuenta las indicaciones y protecciones recogidas en el Catálogo Arquitectónico que acompaña el documento urbanístico.

Toda la información que pueda incorporarse a partir de la fecha de publicación de estas Normas, será evaluada por los técnicos competentes en materia de Patrimonio Histórico quienes determinarán sobre el procedimiento a seguir para su inclusión con la figura que se considere oportuna.

2.3.- ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS

Se entiende por intervención arqueológica la realizada con metodología arqueológica adecuada a la finalidad de estudiar, documentar o conservar estructuras, bienes muebles o inmuebles soterrados, o estructuras edilicias emergentes, así como cualesquiera otras actividades que tengan por finalidad la búsqueda, documentación o investigación de bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico. Dependiendo de las características de la intervención se distinguen los siguientes tipos, que pueden plantearse de forma individual o conjunta en la ejecución material de un mismo trabajo:

2.3.1.- Excavaciones arqueológicas: Se definen así las remociones de terreno efectuadas con el fin de descubrir e investigar bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico de cualquier tipo, pudiendo realizarse en área o mediante catas de sondeo de módulo reducido y número variable, pero suficiente para obtener un conocimiento general de la zona analizada. Con ellas se obtendrá información sobre la secuencia estratigráfica del yacimiento, con la aplicación de un método de registro arqueológico.

2.3.2.- Controles arqueológicos: Se consideran como tal la supervisión de las remociones de terreno que se realicen en lugares donde se presuma la existencia de bienes del patrimonio arqueológico, aunque no suficientemente comprobada, con el fin de evaluar y establecer las medidas oportunas de documentación y protección de las posibles evidencias que se hallen. Durante la intervención, el técnico responsable tomará todos los datos necesarios que le permitan redactar el informe técnico resultante, que deberá contar con la documentación gráfica y fotográfica oportuna a tal efecto.

2.3.3.- Prospección arqueológica: Se entienden por tal *“las observaciones y reconocimientos de superficie o del subsuelo que se lleven a cabo, sin remoción de terreno, con el fin de buscar, documentar e investigar bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico de cualquier tipo. Se incluyen aquellas técnicas de reconocimiento del subsuelo mediante la aplicación de instrumentos geofísicos y electromagnéticos con o sin utilización de medios técnicos especializados”* (Art. 106.1a del Reglamento de Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León –Decreto 37/2007 de 19 de abril-).

2.3.4.- Estudios de Arte Rupestre: Consiste en la documentación mediante análisis arqueológico de todas aquellas representaciones pictóricas de interés histórico, que habitualmente se establecen sobre afloraciones rocosas al aire libre y/o en el interior de cuevas.

2.3.5.- Lecturas murarias de estructuras: Mediante este sistema de registro se obtiene un análisis arqueológico de las estructuras arquitectónicas de esencial interés para la investigación (muros, murallas, pavimentos, etc.) que emergen del suelo. Se procederá a su estudio en aquellos proyectos de obra, cuando se actúe de forma global (Proyectos de rehabilitación integral de los edificios) o bien sobre estructuras arquitectónicas de carácter histórico, independientemente de su estado de conservación o si forman una única entidad, o son elementos segregados de la edificación original. Los resultados de estos análisis arquitectónicos se incorporarán al proyecto de ejecución, cuando sea factible su recuperación para la comprensión general de la configuración tipológica original del edificio.

2.4.- NIVELES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

El Artículo 43.5 de la Ley 12/2002 determina la necesidad de que el planeamiento recoja normas específicas para la protección del Patrimonio mediante la definición de áreas de interés arqueológico, señaladas con precisión en plano topográfico, definiendo los niveles de protección y la compatibilidad de los usos con la conservación.

La documentación consultada ha servido de base para la ubicación de cada elemento y ha permitido establecer los Niveles de Protección Arqueológica particulares. A partir de ellos se establecen los criterios a seguir ante cualquier tipo de obra que afecte al entorno delimitado, contando de esta manera el Ayuntamiento con las pautas precisas que se seguirán al plantearse cualquier tipo de obra que pueda conllevar la alteración de los elementos recogidos en esta Normativa.

La dificultad a la hora de precisar el desarrollo topográfico de los posibles estratos arqueológicos existentes en las zonas delimitadas como yacimientos hace que los Niveles establecidos aquí no deban ser valorados como inmutables, quedando abiertos a posibles ampliaciones, precisiones, y modificaciones, conforme se produzca el progresivo avance de la investigación histórica, y vayan aflorando los restos arqueológicos. La secuencia arqueológica obtenida a través de las distintas actuaciones realizadas según lo estipulado en la Normativa permitirá valorar, siempre de acuerdo con los criterios de las Administraciones competentes en el ámbito del Patrimonio Histórico, la necesidad de variar la metodología aplicada inicialmente pudiendo, en su caso, modificarse el Nivel de Protección previamente establecido.

Las intervenciones arqueológicas que deban llevarse a cabo en cada uno de los yacimientos arqueológicos delimitados deben realizarse con el tiempo suficiente que permitir evaluar el potencial de los mismos, y poder determinar de esta manera el proceso a seguir, estableciendo las medidas correctoras que se consideren oportunas para la documentación y salvaguarda del patrimonio histórico existente.

Hemos optado por diferenciar los siguientes niveles de protección, detallando en cada uno de ellos la actuación que debería seguirse en cada caso:

2.4.1.- Protección Integral: Se incluyen los Bienes de Interés Cultural declarados o incoados como tales por la Administración Autonómica competente –que gozan de la máxima protección establecida

en el Título II de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León (12/2002 de 11 de julio)-, aquellos ya considerados por la legislación vigente (elementos defensivos, pinturas rupestres), o cualquier otro que pueda ser localizado, documentado y declarado con posterioridad a la entrada en vigor de esta Normativa. Así mismo se integran zonas de especial interés arqueológico-histórico en las que está probada y contrastada la presencia de una secuencia histórica relevante, tanto en niveles bajo Cota 0 como sobre estructuras emergentes.

Igualmente se incorporan dentro de esta protección piezas singulares que por sus propias características deben ser respetadas en su integridad (estelas medievales, lápidas, inscripciones, restos constructivos de relevancia, edificaciones relevantes, estructuras defensivas –castillo, muralla-, piezas decoradas, elementos emblemáticos, etc.).

Sobre los elementos integrados dentro de este nivel y su área de protección inicialmente propuesta (o las posibles ampliaciones realizadas en un futuro) no podrán llevarse a cabo remociones del subsuelo o cualquier tipo de alteración de la topografía actualmente existente. No se podrán realizar modificaciones en la clasificación del suelo ocupado por el yacimiento sin que exista un informe favorable aportado desde el Organismo competente en materia de Patrimonio Cultural, previa solicitud expresa remitida por la administración municipal.

Se permiten las actuaciones vinculadas directamente con su investigación, excavación arqueológica, consolidación, integración y puesta en valor, o cualquier otra permitida por la legislación vigente sobre Patrimonio y/o Urbanismo, siempre con las pertinentes autorizaciones emitidas por parte de la Administración competente en materia de Patrimonio Arqueológico.

Cualquier obra que vaya a realizarse sobre inmuebles o yacimientos incluidos dentro de este nivel, y/o su entorno de protección delimitado (según planimetría adjunta), contará con proyecto específico que desarrolle de forma precisa la intervención propuesta sobre dicho elemento. Dicho proyecto será evaluado y autorizado por la Comisión Territorial de Patrimonio de Soria, quien determinará sobre las actuaciones arqueológicas a desarrollar y la metodología aplicable en cada caso.

La Administración competente en materia de Protección de Patrimonio podrá autorizar la construcción sobre rasante, con la menor incidencia posible sobre los restos conservados.

En los casos en que el elemento esté también recogido en el Catálogo Arquitectónico, deberá valorarse aquella protección que tienda a proteger en mayor medida el bien, siempre primando las actuaciones que tiendan a su conservación, restauración y puesta en valor.

2.4.2.- Protección Preventiva: Dentro de este sector se incluyen zonas que pueden mantener una secuencia estratigráfica intacta con elementos patrimoniales (estructurales y de cultura material) de menor relevancia que en el caso anterior, con yacimientos catalogados sobre los que, no existiendo una prohibición expresa para realizar obras sobre su área delimitada, deben valorarse actuaciones preventivas de acuerdo a los siguientes grados de actuación:

2.4.2.1.- Grado 1: Excavaciones Arqueológicas Previas (Sondeos)

De acuerdo con la Ley de Patrimonio de 12/2002 de la Junta de Castilla y León se considera Excavación Arqueológica a toda aquella remoción de terreno efectuada *"con el fin de descubrir e investigar bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico de cualquier tipo"* (Art. 50).

El conocimiento de los enclaves integrados dentro de este nivel de protección permite suponer la existencia de estratos arqueológicos de cierta entidad, cuya documentación arqueológica es necesaria para evaluar si es factible la realización de las obras previstas en el área delimitada como zona arqueológica a proteger.

Por ello, y con anterioridad a la concesión de cualquier tipo de licencia que suponga una intervención sobre el yacimiento y su área delimitada, se requerirá la realización de sondeos arqueológicos cuya ubicación, número y método de ejecución (manuales, mecánicos, etc.) se llevará a cabo en función de los criterios establecidos desde el Servicio Territorial de Cultura de Soria y/o la Administración competente en la materia.

Su objetivo será la evaluación de la potencialidad arqueológica del área objeto de estudio, estableciendo la secuencia histórica del subsuelo, sus características tipo cronológicas, estado de

conservación de los restos, así como valoración general del conjunto de hallazgos que permitirá el establecimiento de las actuaciones de futuro.

Toda la intervención arqueológica se efectuará siempre con antelación suficiente para poder evaluar sus resultados y considerar todas las medidas correctoras oportunas que eviten posibles alteraciones futuras sobre el enclave.

Una vez finalizada se redactará la pertinente memoria técnica en la que, junto a los datos propios de la actuación arqueológica, se determinará si sobre el yacimiento pueden llevarse a cabo obras distintas a las vinculadas con las puramente científicas de investigación, documentación o puesta en valor, estableciendo las Medidas Correctoras que se estimen oportunas. De acuerdo con sus resultados la protección estimada previamente para el yacimiento podría modificarse –a niveles superiores o inferiores de protección-, siendo entonces de aplicación la normativa específica para dicho nivel.

Si la información obtenida no fuera suficientemente relevante o la secuencia estratigráfica no tuviera entidad bastante para impedir la realización de obras, se facultará al Ayuntamiento para la tramitación de las licencias oportunas que, no obstante, deberán recoger las medidas correctoras que, en su caso, se consideren convenientes (controles arqueológicos de los movimientos de tierra, delimitación de áreas de exclusión, etc.), redactadas por técnico competente en la materia de acuerdo con las estimaciones aportadas desde el Servicio Territorial de Cultura.

En el caso de que el enclave se encuentre dentro de Suelo Urbano, y el proyecto de construcción presentado ante el Ayuntamiento contemplara la demolición o derribo de una edificación preexistente, y estas actuaciones fueran necesarias además para la correcta realización de las excavaciones arqueológicas, podrá concederse licencia de demolición o derribo con el fin de dejar el solar despejado, pero quedando supeditado el otorgamiento de la licencia definitiva a la ejecución previa y a los resultados obtenidos tras los trabajos arqueológicos. En el caso de que el desescombro conlleve afección de niveles bajo cota 0 deberá contar con una supervisión arqueológica, cuyo permiso será conjunto con el emitido para la intervención (sondeos) propiamente dicha.

2.4.2.2.- Grado 2: Controles Arqueológicos

De acuerdo con la Ley de Patrimonio de 12/2002 de la Junta de Castilla y León se consideran Controles Arqueológicos las *“remociones de terrenos que se realicen, en lugares en los que se presume la existencia de bienes del patrimonio arqueológico, pero no esté suficientemente comprobada, con el fin de evaluar y establecer las medidas oportunas de documentación y protección de las evidencias arqueológicas que, en su caso, se hallen”*. (Art. 50).

Se trata de yacimientos cuya existencia está contrastada pero su entidad no ha podido ser rastreada suficientemente con la información actualmente disponible. Se permite, por tanto, la realización de obras en su superficie si bien es obligatorio la realización de controles arqueológicos, por técnico competente en la materia, de todos los movimientos de tierra realizados bajo Cota 0.

Toda la intervención arqueológica se efectuará siempre con antelación suficiente para poder evaluar sus resultados y considerar todas las medidas correctoras oportunas que eviten posibles alteraciones sobre el enclave.

Si sus resultados son de entidad suficiente, el técnico director de los trabajos arqueológicos informará a las administraciones competentes para que tomen las medidas correctoras oportunas.

De acuerdo con estos resultados la protección estimada en principio para el yacimiento podría modificarse, pasando a tener el enclave un mayor o menor grado de protección, siendo entonces de aplicación la normativa específica para dicho nivel.

Si los datos resultaran negativos o escasamente significativos, siempre que el enclave quede perfectamente documentado, se permitirá la continuidad de los trabajos facultando a la administración competente para que aporte las licencias necesarias.

En el caso de que el enclave se encuentre dentro de Suelo Urbano, y el proyecto de construcción presentado ante el Ayuntamiento contemplara la demolición o derribo de una edificación preexistente –sin valor histórico-, y estas actuaciones fueran necesarias además para la correcta realización de las excavaciones arqueológicas, podrá concederse licencia de demolición o derribo con el fin de dejar el solar

despejado, pero quedando supeditado el otorgamiento de la licencia definitiva a la ejecución previa y a los resultados obtenidos tras los trabajos arqueológicos. En cualquier caso, el desescombro deberá realizarse bajo supervisión arqueológica cuyo permiso será conjunto con el que emitido para la intervención (control arqueológico) propiamente dicha.

2.4.3.- Resto del Suelo: Hallazgos:

En el ámbito espacial no incluido en ninguno de los niveles anteriormente analizados, sobre los que existe protección específica, se entiende es de aplicación la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León (12/2002 de 11 de Julio) en lo que a **Hallazgos Casuales** se refiere.

En caso de aparición casual de restos arqueológicos en cualquier parte de la superficie objeto de Normativa se entenderá que rige dicha legislación tanto en su Artículo 60 como en el Artículo 82 y siguientes, donde se disponen las infracciones administrativas recurrentes a tal efecto.

En el momento en que se localizaran elementos integrantes del Patrimonio Histórico, su hallazgo deberá ponerse inmediatamente en conocimiento de las Entidades y Organismos competentes, para su comprobación y protección, decidiendo sobre las actuaciones a seguir. Si su localización se produce durante la realización de cualquier tipo de obra, se deberán paralizar todos los trabajos hasta que el organismo competente en la materia determine el procedimiento a seguir.

Se considerarán actividades clandestinas aquéllas que den como fruto hallazgos casuales no comunicados a la Administración competente, las excavaciones o intervenciones arqueológicas no autorizadas y el fruto del expolio arqueológico. También tendrán esta consideración la continuación de las obras cuando hubieran aparecido restos arqueológicos y no se hubieran adoptado las medidas que figuran en las disposiciones legales vigentes, aunque contaran, en su caso, con licencia de obras e informes arqueológicos previos. En tales casos, el Ayuntamiento informará a la Administración competente en virtud de los artículos 2 y 3 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y procederá a dejar sin efecto la situación de la tramitación en que se encuentre cualquier obra en el terreno o solar afectado.

2.5.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

En cumplimiento del artículo 54 de la Ley de Patrimonio de Castilla y León (12/2002 de 11 de julio), el área delimitada como enclave arqueológico ubicada fuera de Suelo Urbano y/o Urbanizable contará con la clasificación de *suelo rústico con protección cultural*, con la protección que para esta figura especifique la Administración competente a través de los reglamentos publicados a tal efecto.

En este sentido el Decreto 22/2004 de 29 de enero, que aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, define qué terrenos se incluyen en esta categoría (Artículo 36) así como el Régimen del Suelo Rústico con Protección Cultural con la definición de los usos sujetos a autorización y los prohibidos (Artículo 64).

Cualquier cambio en la clasificación del suelo ocupado por los yacimientos aquí recogidos deberá contar con la autorización del organismo competente en materia de Cultura que determinará sobre la actuación a seguir en cada caso.

2.6.- NORMAS DE PROCEDIMIENTO

Como norma general el Ayuntamiento informará de la existencia de esta normativa ante las consultas que se efectúen para la ejecución de obras en el ámbito de los yacimientos y elementos patrimoniales incluidos en este documento.

Cualquier uso distinto al que está indicado en cada uno de los suelos (Rústico o Urbano) en los que se han reconocido y catalogado los elementos patrimoniales que figuran en este Documento, deberá ser autorizado por la Administración Autonómica competente en materia de Patrimonio Histórico, en una fase previa a la de la concesión de Licencia Urbanística.

Fuera de los puntos catalogados y recogidos en el Catálogo que acompaña este documento, el Ayuntamiento deberá informar a la Administración competente en materia de Patrimonio Cultural, previamente a la concesión de Licencia, de las siguientes actuaciones para, en su caso, establecer las medidas oportunas:

- ✓ Apertura de caminos y viales
- ✓ Grandes movimientos de tierra

- ✓ Grandes roturaciones
- ✓ Cualquier obra que se vaya a realizar en el entorno de un elemento incoado o declarado como Bien de Interés Cultural o Bien Inventariado, que precisan además la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Según lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Histórico de Castilla y León, en la elaboración y tramitación de las evaluaciones establecidas por la legislación en materia de impacto ambiental y de los planes y proyectos regionales regulados en la legislación sobre ordenación del territorio, cuando las actuaciones a que se refieran puedan afectar al patrimonio arqueológico o etnológico, se efectuará una estimación de la incidencia que el proyecto, obra o actividad puede tener sobre dicho Patrimonio Histórico. Dicha estimación deberá ser realizada por un técnico competente en la materia, de acuerdo con los criterios recogidos en la Ley 12/2002 y el Decreto 37/2007, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, o la legislación al respecto vigente en su momento.

ARTICULO 2.7: CONCESIÓN DE LICENCIAS

Las obligaciones descritas en el apartado 2.4. (Niveles de Protección Arqueológica), salvo el correspondiente al control arqueológico, serán de aplicación en una fase previa a la concesión de la Licencia Municipal de Obras. Su incumplimiento dejará sin efecto la situación de tramitación en que se encuentre cualquier obra que viniera a contravenir la salvaguarda o protección arqueológica.

Ante cualquier solicitud de licencia de obras que suponga remociones del subsuelo susceptible de albergar restos arqueológicos el Excmo. Ayuntamiento comunicará al promotor, público o privado, la presente normativa arqueológica.

Cuando los trabajos arqueológicos se realicen en solares y/o zonas que precisen dichas licencias, su concesión quedará supeditada a la ejecución previa de las intervenciones arqueológicas –sondeos, excavación en área- y sus resultados.

El Ayuntamiento podrá autorizar licencia provisional limitada al derribo de edificaciones quedando supeditada la licencia definitiva a la finalización de la intervención arqueológica y sus resultados, en aquellas zonas donde fuera necesaria la realización de sondeos arqueológicos de carácter previo.

Tras la finalización de las intervenciones arqueológicas recogidas en el Nivel de Protección Preventiva Grado 1, y siempre que sus resultados permitieran la continuidad de las obras, se facultará al Ayuntamiento para que proceda a la tramitación de las licencias oportunas, comunicándose al promotor la posibilidad de continuar con su proyecto. El técnico director de la intervención presentará un Informe Preliminar, en el plazo máximo de 2 días, donde se expresen de forma sucinta los resultados para su incorporación al expediente. En él se podrán recoger, en su caso, aquellas medidas que se consideren convenientes (controles arqueológicos de los movimientos de tierra, delimitación de áreas de exclusión, etc.) a la hora de ejecutar la obra.

En el caso de los enclaves incluidos dentro del Nivel de Protección Preventiva Grado 2, en el que la intervención arqueológica debe realizarse de forma paralela a la obra propiamente dicha, el Ayuntamiento podrá otorgar la Licencia de Obra correspondiente, siempre con el compromiso del promotor de que realizará la actuación arqueológica requerida, para lo que deberá acreditar la autorización de dicha intervención aportada por la Administración Autonómica competente.

A la vista del informe técnico redactado tras la ejecución material de cualquiera de las intervenciones arqueológicas efectuadas con motivo de la aplicación de esta normativa, el órgano competente en materia de protección del Patrimonio dictaminará -de forma vinculante- sobre la actuación a seguir, incorporando las prescripciones que se consideren oportunas a la licencia de obras.

Los futuros instrumentos de planeamiento redactados a partir de la aprobación de esta normativa, deberán incluir estudios arqueológicos que determinen sobre las actuaciones a seguir en lo que a protección del Patrimonio se refiere, que deberán ser aprobadas por la administración competente en materia de Patrimonio Cultural, ajustándose a la legislación vigente en su momento.

2.8.- PERMISOS

Las intervenciones arqueológicas, según han quedado definidas, serán dirigidas por técnicos cuya titulación esté reconocida para tal fin por los órganos competentes de la Administración Autónoma.

Cualquier tipo de permiso de carácter arqueológico necesario para la ejecución de las intervenciones recogidas en los apartados precedentes será expedido por la Consejería de Cultura de la

Junta de Castilla y León previa solicitud por parte del técnico contratado a tal efecto, que deberá presentar su proyecto de actuación ante el Servicio Territorial de Cultura de Soria. El permiso concedido por esta administración tendrá carácter nominal y su pliego de condiciones técnicas recogerá las condiciones que regirán dicha actuación.

El Proyecto deberá contener, al menos, los siguientes aspectos:

- ✓ Ubicación topográfica de la zona objeto de estudio.
- ✓ Justificación de la necesidad de la actuación arqueológica.
- ✓ Objetivos y metodología.
- ✓ Documentación planimétrica de apoyo.
- ✓ Relación del Director y/o Directores que realizarán la intervención.

El incumplimiento de las obligaciones que corresponden a los titulares de las autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas o de las condiciones y términos establecidas en aquéllas, podrá dar lugar a la suspensión de la autorización o a su revocación previa audiencia del interesado.

2.9.- MEMORIAS

Realizada la intervención arqueológica, y no habiéndose detectado restos arqueológicos de relevancia o si los localizados han sido convenientemente documentados y perfectamente salvaguardados, el técnico director de los mismos redactará la Memoria Técnica definitiva en un plazo no superior a 30 días contados tras la finalización completa de los trabajos arqueológicos. De ella se presentarán, al menos, tres copias: una para el promotor, otra para el Ayuntamiento y otra para la Administración Autonómica competente en materia de Patrimonio Arqueológico. En ella se incluirá el Acta de Depósito de los Materiales Arqueológicos emitida por el Museo Arqueológico Provincial.

La Memoria recogerá, al menos, los siguientes aspectos:

- . - Antecedentes de la intervención y necesidad de la misma.
- . - Objetivos y metodología aplicados.
- . - Análisis de la secuencia estratigráfica obtenida.
- . - Estudio de los principales restos materiales documentados.
- . - Interpretación histórica de los resultados y su vinculación con el conocimiento general sobre la cronología del yacimiento.
- . - De acuerdo con la importancia y características de los restos exhumados se evaluarán las Medidas Correctoras necesarias para su correcta conservación e integración en el conjunto de la obra.

- . - Evaluación de las perspectivas de la zona en la que se enmarca la intervención arqueológica con vistas a futuros trabajos en su entorno.
- . - Completa documentación planimétrica y fotográfica que apoye los resultados obtenidos

Para no retrasar más allá de lo estrictamente necesario el desarrollo de la obra, el arqueólogo encargado de la intervención podrá emitir, previamente al informe definitivo otro, de carácter preliminar, suficientemente razonado, que permita dictaminar a las Administraciones competentes sobre la conveniencia o no de continuar con los trabajos arqueológicos. En ningún caso la elaboración del informe preliminar supondrá eximente para la redacción del definitivo.

2.10.- ACTUACIONES DE FUTURO

Ante la necesidad de conservar "in situ" la totalidad o parte de los restos arqueológicos documentados a raíz de las intervenciones arqueológicas ejecutadas por la aplicación de los Niveles de Protección establecidos en el Apartado 2.3., las Administraciones competentes, a tenor de la importancia de los mismos y del informe arqueológico preceptivo, podrán plantearse las siguientes alternativas:

- ✓ Que los restos, siendo de especial importancia deban ser conservados en el lugar, pero obligando a una modificación del proyecto de obra, si fuera necesario, para adaptarse a los criterios técnicos establecidos por las Administraciones competentes. Si su conservación conllevara pérdida de aprovechamiento urbanístico, el Ayuntamiento deberá arbitrar las medidas adecuadas para su compensación.
- ✓ Que su relevancia obligue a su conservación "in situ", implicando la imposibilidad de llevar a cabo la obra prevista. Será necesario, entonces, la reforma, si lo hubiera, del proyecto original o la elaboración de una alternativa con el propósito de que las actuaciones no incidan de manera alguna sobre el yacimiento. En este caso las Administraciones competentes estudiarán las compensaciones al promotor, atendiendo al ordenamiento legal vigente que sea de aplicación.

Si hubiere negligencia o infracción de cualquier persona sobre las estructuras arqueológicas o sobre cualquier tipo de hallazgo arqueológico o bienes muebles o inmuebles que formen parte del Patrimonio Histórico, las sanciones serán las tipificadas en la legislación de protección del patrimonio histórico vigente de aplicación y, en su caso, en las legislaciones civiles o penales que regulen dichas infracciones.

La decisión definitiva sobre la conservación de los restos arqueológicos se tomará en coordinación con los servicios Técnicos de Arqueología de la Junta de Castilla y León y, en su caso, se remitirá al

órgano de la Administración Autonómica competente sobre la protección del Patrimonio Histórico para su última resolución.

En cualquier caso, de acuerdo con la legislación vigente al respecto, todos los restos muebles recuperados en cualquiera de las intervenciones arqueológicas realizadas, o fruto de hallazgos casuales, serán depositados –adecuadamente embalados- en el Museo de referencia correspondiente. Previamente serán tratados, con su lavado, siglado e inventariado de las piezas más significativas.

2.11.- FINANCIACIÓN

La financiación de las intervenciones arqueológicas se realizará según lo establecido en el artículo 58 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, cuyo apartado 2 indica:

“La financiación de los trabajos arqueológicos a que se refiere este artículo correrá a cargo del promotor de las obras en el caso en que se trate de entidades de derecho público. Si se tratara de particulares, la Consejería competente en materia de cultura podrá participar en la financiación de los gastos mediante la concesión de ayudas en los términos que se fijen reglamentariamente, a no ser que se ejecute directamente el proyecto que se estime necesario”.

Si los restos arqueológicos fueran de la suficiente entidad y obligaran a planificar modificaciones substanciales de la propuesta inicial se valorará, de común acuerdo entre las Administraciones competentes y el promotor de la obra, el tipo de financiación y el porcentaje que corresponde a cada uno de las partes.

2.12.- SANCIONES

El incumplimiento de esta normativa conllevará la apertura de los expedientes sancionadores oportunos, regulados de acuerdo con la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León (Ley 12/2002 de 11 de julio de 2004) según lo estipulado en los Artículos 82 a 91 (Capítulo II, Infracciones y Sanciones).

2.13.- SEGURIDAD

Todos los trabajos arqueológicos realizados sobre yacimientos deberán contar con las medidas de seguridad e higiene necesarias, siendo el técnico arqueólogo director el responsable de cumplir la legislación vigente en esta materia.

2.14.- ACCESO Y COLABORACIÓN.

El promotor de cualquier obra que conlleve trabajos arqueológicos deberá permitir el acceso del técnico encargado de los mismos y de cualquier tipo de personal o medios mecánicos necesarios para la correcta conclusión de la intervención arqueológica. Así mismo, deberá garantizar que los solares estén correctamente vallados y libres de escombros, con anterioridad al comienzo de la intervención arqueológica. La falta de colaboración del promotor o propietario podría ser considerada como falta muy grave en el derecho administrativo sancionador relacionado con la legislación vigente y aplicable a tal efecto.

ARTICULO 2.15: HALLAZGOS CASUALES.

Con carácter general, y para todo el espacio incluido dentro del término municipal objeto de esta normativa, esté o no recogido en el Catálogo arqueológico, ante cualquier hallazgo casual de tipo arqueológico, éste será comunicado de forma inminente a la Administración Autonómica. Será de aplicación lo recogido en el artículo 60 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León y en el Capítulo V (régimen de los hallazgos casuales) del Decreto 37/2007 por el que se aprueba el reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Si el encuentro de hallazgos casuales estuviese vinculado a la realización de determinadas actividades que pudieran afectarlos, éstas se paralizarán de forma inmediata por orden del Ayuntamiento de Fuentecantos. Ante esa suspensión, cualquier obra en ese lugar será considerada ilegal, con las repercusiones que ello conlleve.

Se realizarán los estudios oportunos, por parte de los técnicos de la administración competente en materia de Patrimonio o los designados por ella, que permitan emitir un informe de valoración de los hallazgos.

Si se concluyese, tras el estudio realizado, que los restos exhumados son de interés patrimonial suficiente, deberán incorporarse al Catálogo del Plan Especial, mediante la figura de planeamiento que se considere más oportuna.

ARTICULO 2.16: RÉGIMEN DE PROPIEDAD

La Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León señala que 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”*.

3.- RESUMEN DE LA NORMATIVA ARQUEOLÓGICA A INCLUIR EN EL PGOU

La información recogida en el Inventario Arqueológico Provincial es la base a la hora de evaluar el potencial histórico del término municipal y, a partir de ahí, establecer los criterios de protección específicos en la Normativa desarrollada.

En las fichas que acabamos de describir se suscribe la información básica sobre cada enclave, indicándose gráficamente la superficie delimitada como tal. Así mismo se incorpora el Nivel de Protección establecido junto con las obras y/o actuaciones que podrán efectuarse en cada uno de ellos, siempre de acuerdo con la legislación vigente.

En el caso de que a partir de la publicación de esta Normativa aparezcan nuevos yacimientos y/o hallazgos arqueológicos distintos a los aquí evaluados, deberá realizarse un estudio particular de cada uno de ellos, incorporándolos de acuerdo con los criterios establecidos en esta Normativa ó según las directrices que establezca la Administración competente en esta materia.

Las delimitaciones se han basado en los datos recogidos en las fichas de inventario, con modificaciones puntuales en aquellos casos en los que la revisión superficial ocasionalmente realizada por nosotros lo ha indicado. Si futuras actuaciones arqueológicas modificaran las extensiones o datos aquí reseñados, deberán ser tenidas en cuenta a la hora de precisar (ampliando o disminuyendo el grado de protección inicialmente propuesto) o, en su caso, excluir el enclave de esta normativa y de sus niveles de protección reseñados.

La siguiente tabla resume los Niveles de Protección establecidos para cada uno de los yacimientos documentados, así como aquellos que quedan fuera de protección inicial.

LOCALIDAD	CÓDIGO	YACIMIENTO	PROTECCIÓN
FUENTECANTOS	01	EL HENAR	Preventiva, Grado 2. Controles Arqueológicos
"	02	LA LOMA	Preventiva, Grado 2. Controles Arqueológicos
"	03	EL CALARIZO	Preventiva, Grado 1. Sondeos Arqueológicos
"	04	EL BALDÍO	Preventiva, Grado 2. Controles Arqueológicos
"	05	LA CALZADA	Integral – Preventiva Grado 1 y 2
"	06	IGLESIA PARROQUIAL	Integral – Preventiva Grado 1 y 2

3.- CATÁLOGO DE YACIMIENTOS

YACIMIENTO.- HENAR, EL

LOCALIDAD.- FUENTECANTOS

CÓDIGO INV.- 42-087-0001-01

FICHA.- 01

DESCRIPCIÓN.- El yacimiento se localiza en la margen derecha del arroyo de Fuencaliente, sobre una vega llana enmarcada en un relieve escasamente diferenciado.

LOCALIZACIÓN.-

Geográficas.- Hoja 318-III
41°50'26" N - 02°26'42" W

U.T.M.- 546102-4632335 / 546154-4632222
546015-4632151 / 545962-4632263

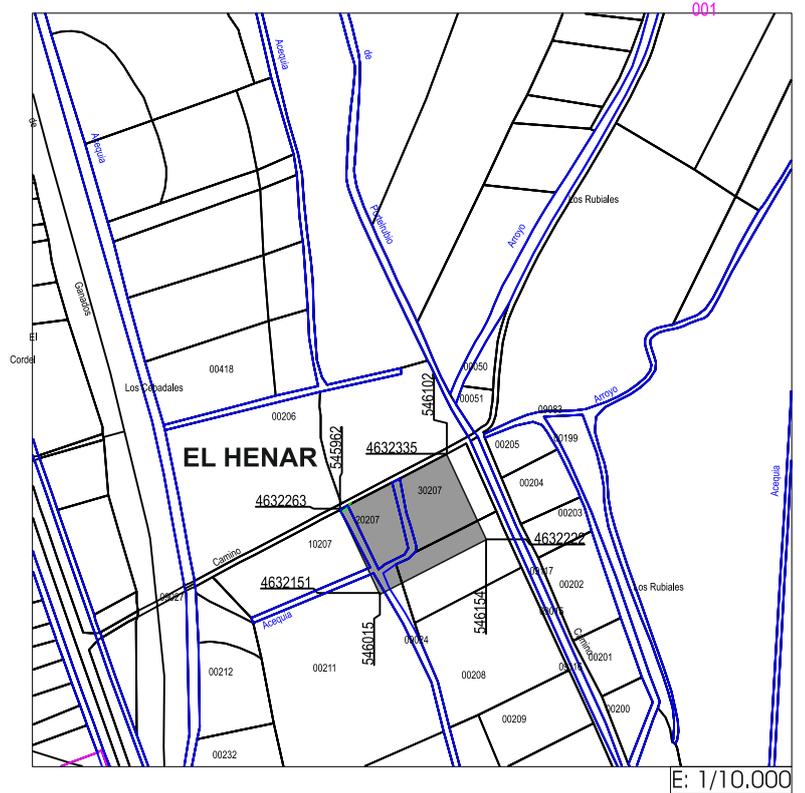
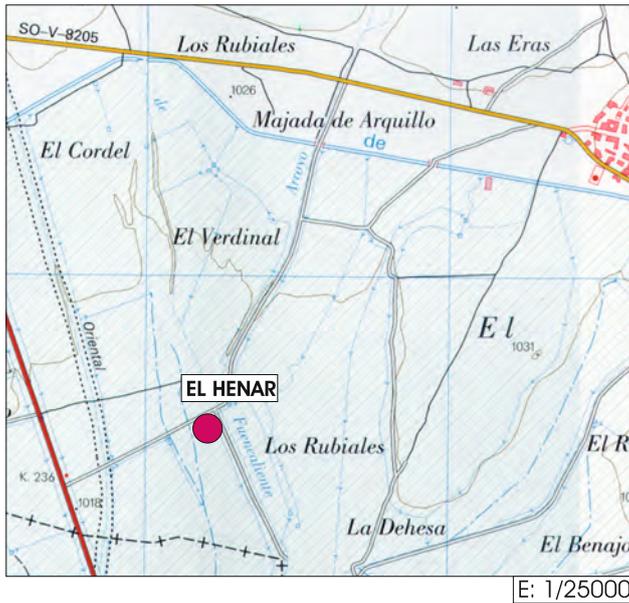
Catastral.- Cat Rústica Pol. 1
Parcelas: 00208b; 00211a; 20207; 30207.

TIPOLOGÍA.- Despoblado

ATRIBUCIÓN.- Moderno

MATERIALES ARQUEOLÓGICOS.- Dispersos por toda la superficie se localizan numerosas piedras calizas de mediano tamaño, alguna arenisca y escasos conglomerados. En los bordes de las fincas se observan amontonamientos de piedras.

DOCUMENTACIÓN.-



Vista general del enclave desde el suroeste.



Panorámica del yacimiento desde el sureste.

NIVEL DE PROTECCIÓN. ACTUACIONES.-

Nivel de Protección: Suelo Rústico de Protección Cultural.

Protección Preventiva Grado 2. Controles Arqueológicos

Actuaciones: Se autoriza cualquier tipo de obra permitida por la legislación vigente siempre con la aplicación de lo estipulado en estas normas para el nivel de protección planteado.

Ante la realización de movimientos de tierra en la zona delimitada como yacimiento será necesario realizar un control arqueológico.

YACIMIENTO.- LOMA, LA

LOCALIDAD.- FUENTECANTOS

CÓDIGO INV.- 42-087-0001-02

FICHA.- 02

DESCRIPCIÓN.- Se sitúa junto al límite de término con Portelrubbio, sobre la ladera Sureste de una loma de dirección SE-NW enmarcada entre los arroyos de Portelrubbio y Fuencaliente.

LOCALIZACIÓN.-

Geográficas.- Hoja 318-III
41°51'24" N - 02°26'20" W

U.T.M.- 546508-4634073 / 546636-4634055
546626-4633971 / 546495-4633992

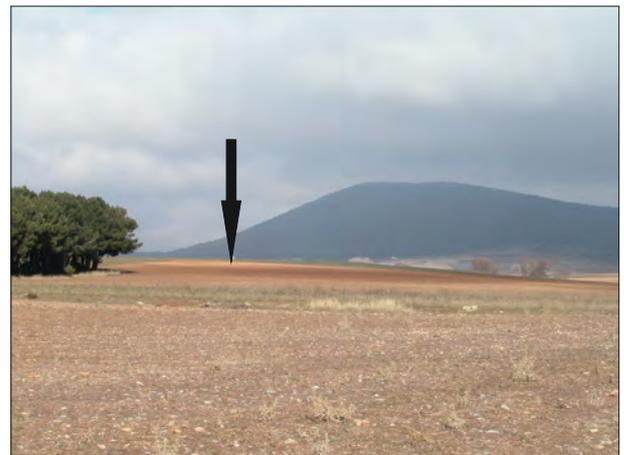
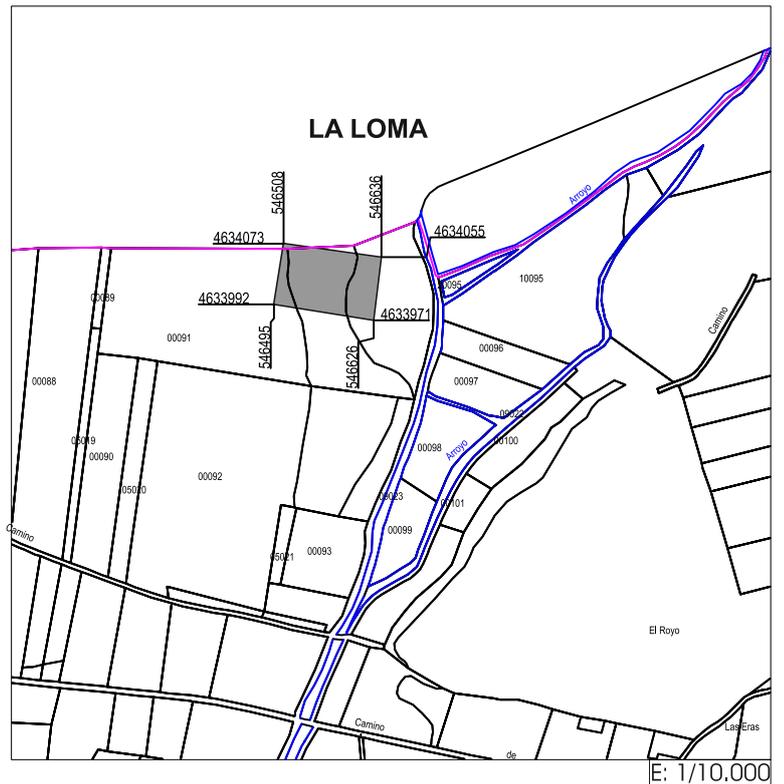
Catastral.- Cat Rústica Pol. 01
Parcelas: 00091a,b,c.

TIPOLOGÍA.- Lugar de habitación: Indeterminado

ATRIBUCIÓN.- Indeterminado

MATERIALES ARQUEOLÓGICOS.- Se trata únicamente de material lítico en sílex, escaso, con lascas y restos de descortezado. Destaca una punta levallois en cuarcita, de mala calidad.

DOCUMENTACIÓN.-



NIVEL DE PROTECCIÓN. ACTUACIONES.-

Nivel de Protección: Suelo Rústico de Protección Cultural.

Protección Preventiva Grado 2. Controles Arqueológicos

Actuaciones: Se autoriza cualquier tipo de obra permitida por la legislación vigente siempre con la aplicación de lo estipulado en estas normas para el nivel de protección planteado.

Ante la realización de movimientos de tierra en la zona delimitada como yacimiento será necesario realizar un control arqueológico.

YACIMIENTO.- CALARIZO, EL

LOCALIDAD.- FUENTECANTOS

CÓDIGO INV.- 42-087-0001-03

FICHA.- 03

DESCRIPCIÓN.- El yacimiento se sitúa a unos 600 m del casco urbano, sobre una amplia loma de dirección NE-SW sobre una cima extensa y amesetada. Se ubica en la margen izquierda de un camino destacando del entorno, aunque sobre un relieve escasamente diferenciado.

LOCALIZACIÓN.-

Geográficas.- Hoja 318-III
41°50'39" N - 02°25'58" W

U.T.M.- 547079-4632790 / 547185-4632745
547059-4632490 / 546957-4632539

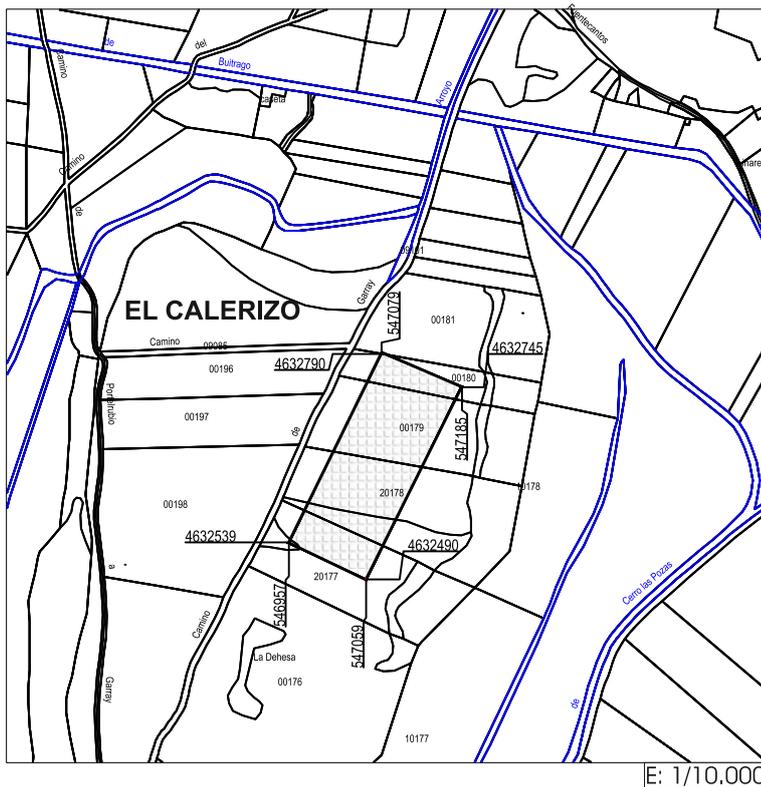
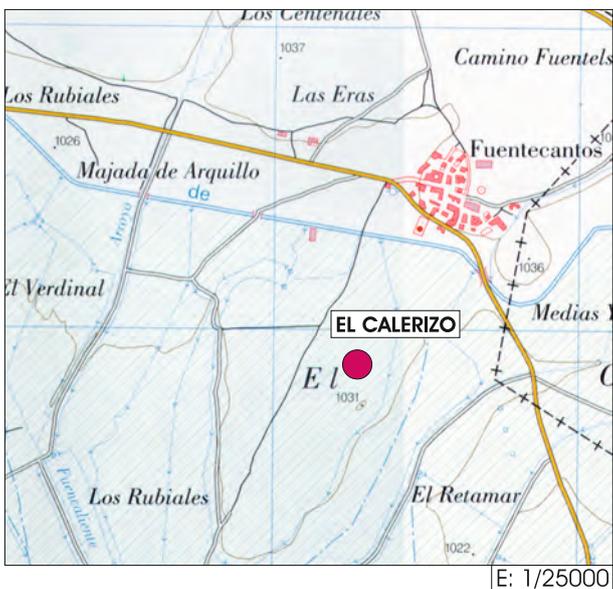
Catastral.- Cat Rústica Pol. 01
Par: 00179a; 00180a; 20177a,d; 20178b,c

TIPOLOGÍA.- Asentamiento rural. Villae.

ATRIBUCIÓN.- Romano Altoimperial. Tardorromano.

MATERIALES ARQUEOLÓGICOS.- Los materiales aparecen dispersos por toda la cima de la loma. Se recuperan restos de terra sigillata con y sin decoración, poco diagnóstica. Junto a ella cerámica común romana así como algunas escorias, pequeños trozos de estuco y un fragmento de pondus. Se recogen informaciones orales sobre la aparición hace algunos años de molinos de mano circulares.

DOCUMENTACIÓN.-



NIVEL DE PROTECCIÓN. ACTUACIONES.-

**Nivel de Protección: Suelo Rústico de Protección Cultural.
Protección Preventiva Grado 1. Sondeos Previos**

Actuaciones: Se autoriza cualquier tipo de obra permitida por la legislación vigente siempre con la aplicación de lo estipulado en estas normas para este Nivel de Protección.
Ante la realización de movimientos de tierra en la zona delimitada como yacimiento será necesario realizar sondeos arqueológicos de comprobación. Su metodología, número y disposición será coordinado con el órgano competente en materia de protección del patrimonio histórico.

YACIMIENTO.- BALDÍO, EL

LOCALIDAD.- FUENTECANTOS

CÓDIGO INV.- 42-087-0001-04

FICHA.- 04

DESCRIPCIÓN.- El yacimiento se localiza en el extremo NW del término, junto al límite con Portelrubbio. Ocupa la cima de una loma, de dirección Noroeste-Sureste, situada en una confluencia de caminos. Presenta suaves caídas en todas direcciones excepto al Este, donde es algo más acentuada.

LOCALIZACIÓN.-

Geográficas.- Hoja 318-III
41°51'24" N - 02°27'06" W

U.T.M.- 545443-4634084 / 545614-4634064
545542-4633956 / 545379-4634015

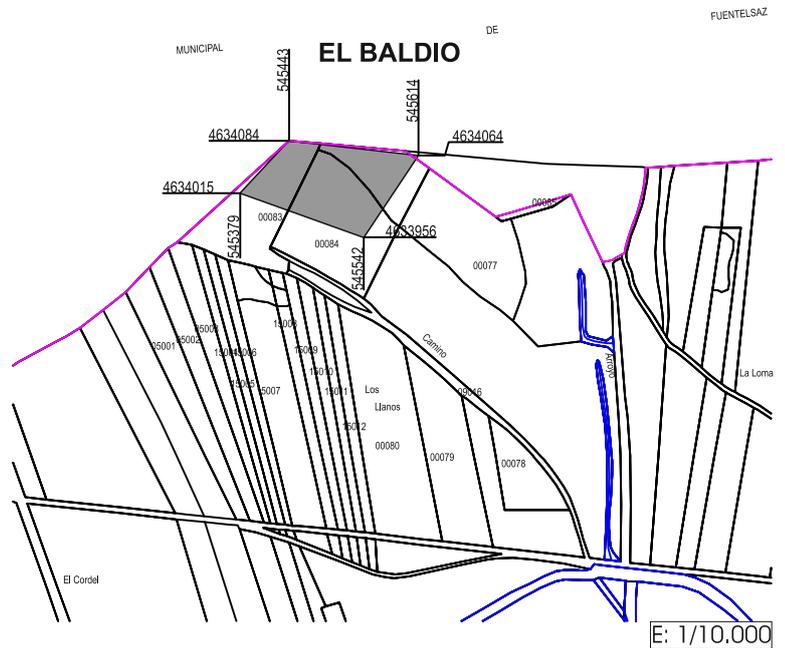
Catastral.- Cat Rústica Pol. 01
Parcelas: 00091a,b,c.

TIPOLOGÍA.- Lugar de Habitación Indeterminado.

ATRIBUCIÓN.- Calcolítico.

MATERIALES ARQUEOLÓGICOS.- Los restos de cultura material son abundantes en sílex y en menor medida sobre cuarcita. Se han recuperado lascas sin retoque y una importante industria laminar con ejemplares de sección triangular y trapezoidal con y sin retoque. Los restos aparecen dispersos en dos fincas donde predominan los cantos de cuarcita de pequeño y mediano tamaño con una cierta concentración en el extremo Noroeste, siendo menos abundantes al Este.

DOCUMENTACIÓN.-



NIVEL DE PROTECCIÓN. ACTUACIONES.-

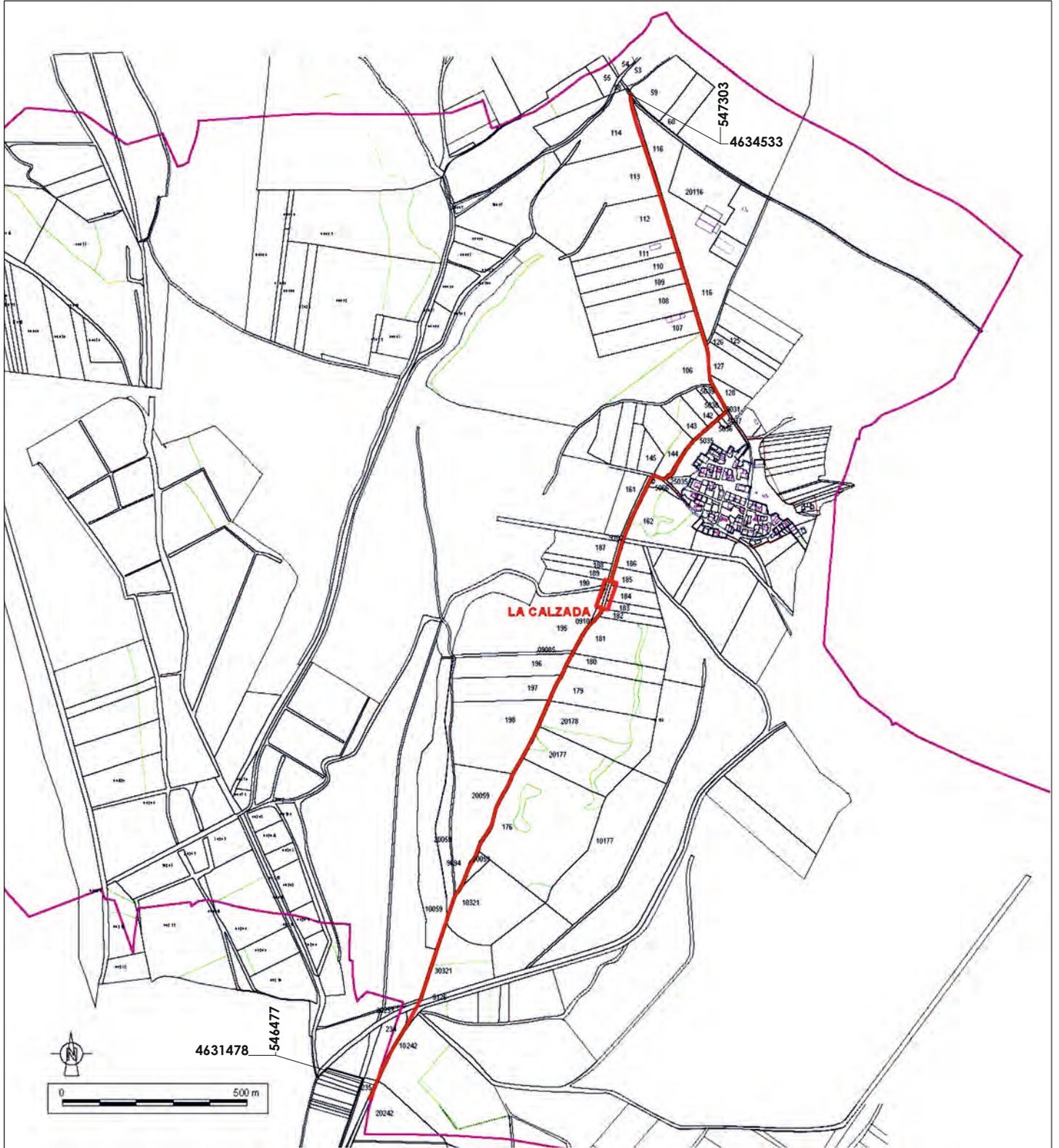
Nivel de Protección: Suelo Rústico de Protección Cultural.

Protección Preventiva Grado 2. Controles Arqueológicos

Actuaciones: Se autoriza cualquier tipo de obra permitida por la legislación vigente siempre con la aplicación de lo estipulado en estas normas para el nivel de protección planteado.

Ante la realización de movimientos de tierra en la zona delimitada como yacimiento será necesario realizar un control arqueológico.

DOCUMENTACIÓN.



UTM ZONA PIEDRAS: 547135-4632996 / 547109-4632922 / 547124-4632917 / 547147-4632993



YACIMIENTO.- IGLESIA PARROQUIAL DE SAN MIGUEL ARCÁNGEL **LOCALIDAD.-** FUENTECANTOS **CÓDIGO IDENTIFICACIÓN.-** 06

DESCRIPCIÓN.- De acuerdo con la información recogida en la página web del románico digital (9 de noviembre de 2020) (http://www.romanicodigital.com/sites/default/files/pdfs/files/soria_FUENTECANTOS.pdf) se trata de un templo de una nave, de gran simplicidad, con cabecera semicircular. "Como únicos testimonios de su fábrica románica subsisten todavía la capilla mayor y la puerta principal, pues la nave fue rehecha en el siglo XVI."

LOCALIZACIÓN.-

Geográficas.- Hoja 318-III
41°50'55" N - 02°25'44" W

U.T.M.- 547431-4633149 / 547419-4633119
547363-4633144 / 547390-4633173

Catastral.- Manzana 75347 - Finca 01
Rústica Pol. 1, Par. 5063, 5064, 5065 y viales

TIPOLOGÍA.- Iglesia

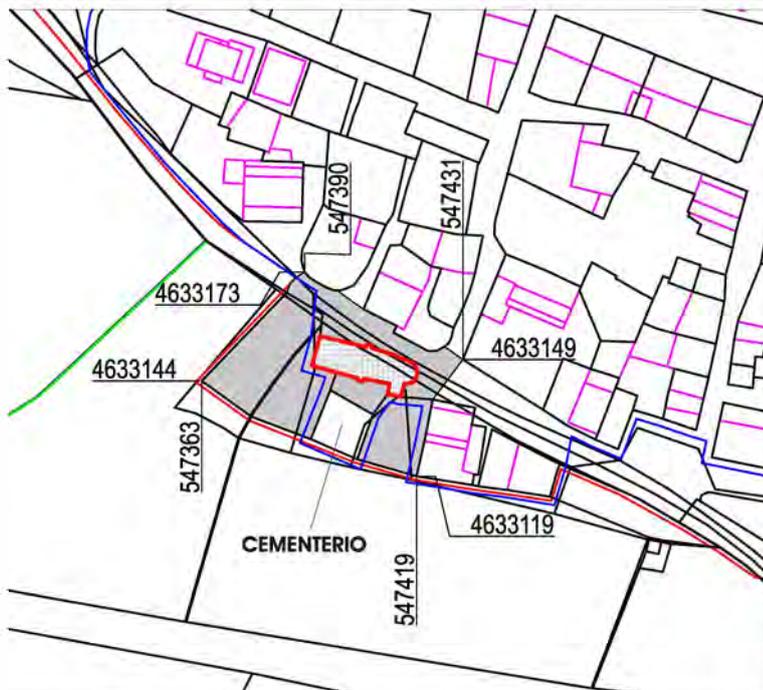
ATRIBUCIÓN.- Altomedieval - Moderno

MATERIALES ARQUEOLÓGICOS.- En el interior se conserva una pila bautismal románica de forma troncocónica decorada con arcos rebajados con columnas laterales.

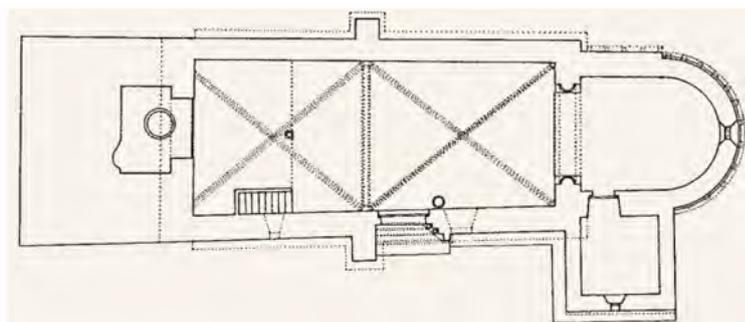
DOCUMENTACIÓN.-



Panorámica de la zona alrededor de la iglesia, por el oeste.



Vista general de la iglesia desde el este.



http://www.romanicodigital.com/sites/default/files/pdfs/files/soria_FUENTECANTOS.pdf

NIVEL DE PROTECCIÓN. ACTUACIONES.-

Actuaciones: Se autoriza cualquier tipo de obra permitida por la legislación vigente con la aplicación de lo estipulado en estas normas para el nivel de protección planteado, y teniendo en cuenta, además, las protecciones recogidas en el catálogo de edificios que acompaña el documento urbanístico.

Integral: Debe garantizarse la conservación de los restos constructivos para lo que podrán plantearse actuaciones de investigación, restauración, conservación, consolidación, puesta en valor y, en general, cualquier otra que redunde en la mejora del bien patrimonial.

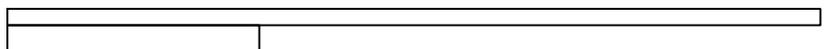
Grado 1 (interior): De forma previa a la ejecución de obras que afecten a esta zona deberán ejecutarse sondeos arqueológicos de comprobación, cuya metodología, número y disposición será coordinado con el órgano competente en materia de protección del patrimonio histórico.

Grado 2 (entorno exterior): La realización de movimientos de tierra en la zona delimitada precisará del control arqueológico de aquellos proyectos de construcción que conlleven una fuerte afección sobre el subsuelo (bajo la cota 0 actual). Este control arqueológico NO se aplicará a aquellos movimientos de tierra relacionados con la nueva funcionalidad a la que se dedicarán estas parcelas (cementerio), sin que las excavaciones vinculadas con este nuevo uso requieran de autorización por la administración competente en materia de Patrimonio Histórico.

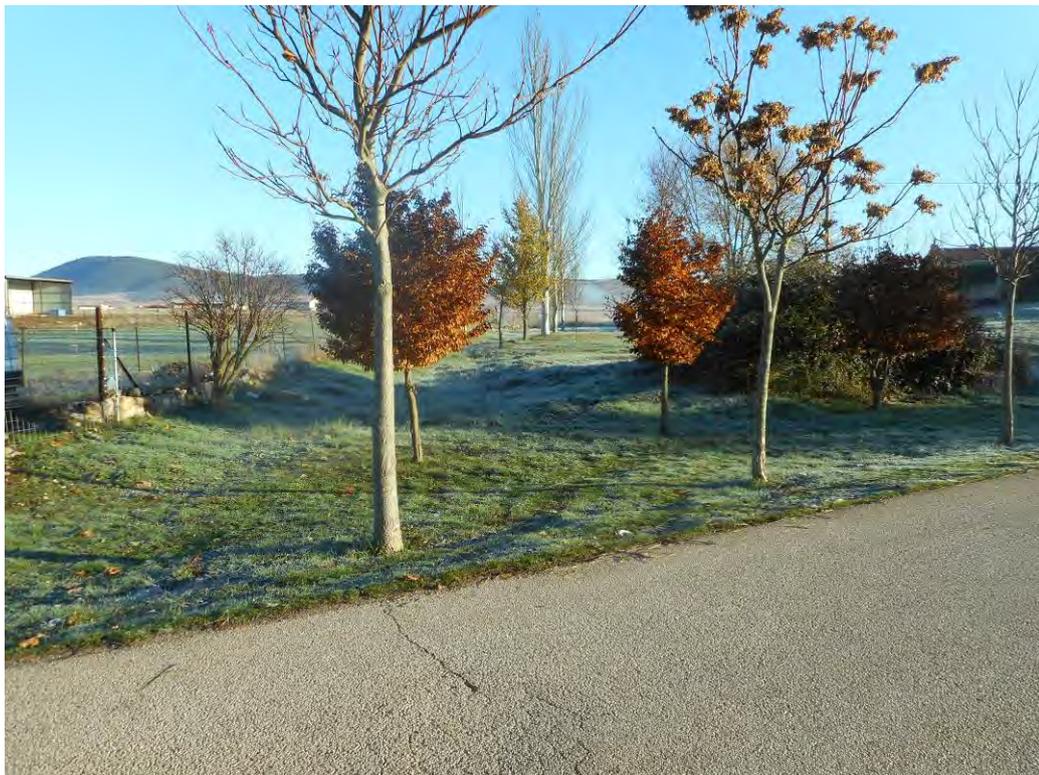
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES TÉRMINO MUNICIPAL DE FUENTECANTOS

NORMATIVA ARQUEOLÓGICA

ARQUETIPO
gabinete arqueológico



NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE FUENTECANTOS (SORIA)



PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA MODIFICACIÓN SUELO URBANO

Enero 2022

Exp. 206/2020

ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN

2.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN. CARACTERÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN

3.- DATOS PREVIOS

4.- OBJETIVOS Y METODOLOGÍA

4.1.- OBJETIVOS

4.2.- METODOLOGÍA

5.- RESULTADOS

5.1.- Zona Oeste

5.2.- Zona Este

5.3.- Zona Sur

6.- RESULTADOS

ANEXO 1: FICHA CATÁLOGO IGLESIA PARROQUIAL

ANEXO 2: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

1.- INTRODUCCIÓN

Las Normas Urbanísticas Municipales del Término Municipal de Fuentecantos, actualmente en proceso de redacción, contemplan la modificación de la actual clasificación del suelo en el entorno de la localidad. Siguiendo la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico, y más en el concreto el Capítulo VII -Planeamiento Urbanístico-, del Decreto 37/2007, de 19 de abril por el que se aprueba el Reglamento de Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, en cuyo Art. 93, apartado 2.a), es necesario realizar

“a) /.../ los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en aquellos terrenos en los que con la aprobación, modificación o revisión del instrumento de planeamiento general, no hayan sido efectuados, así como en aquellos otros que con posterioridad a la aprobación definitiva del citado instrumento se incluyan en nuevos sectores. Las conclusiones serán tenidas en cuenta en la redacción del instrumento de planeamiento de desarrollo.”

Para ello se ha llevado a cabo la prospección arqueológica del ámbito afectado por dicha modificación, cuyos resultados podrán diseñar medidas y normas de protección específicas que eviten cualquier tipo de afección sobre los posibles bienes patrimoniales existentes. De esta manera se aplica una política de salvaguarda que garantiza la documentación, conservación y transmisión a generaciones futuras de los elementos que pudieran reconocerse durante la revisión superficial.

El equipo redactor de las Normas Urbanísticas contrata a **Arquetipo, S.C.L.** la realización de la prospección quien, en cumplimiento del Art. 55 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León que determina que: *“para la realización de las actividades arqueológicas que se definen en el artículo 51 de esta Ley /.../ será siempre necesaria autorización previa y expresa de la Consejería competente en materia de Cultura”*, redactó la propuesta de intervención necesaria para la obtención del permiso de prospección arqueológica.

Una vez solicitado de forma telemática la correspondiente autorización administrativa, el día 09 de octubre de 2020 (Nº de registro de entrada 20209001694512), acompañado de una propuesta de actuación arqueológica detallada, ésta fue valorada favorablemente por el Servicio Territorial de Cultura de Soria concediéndose el pertinente permiso de prospección, con el número de **Expediente 206/2020**, por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Soria, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de octubre de 2020.

El trabajo de campo fue desarrollado el día 9 de noviembre de 2020 y se basó, de acuerdo con las estimaciones aportadas por la administración autonómica competente, en la prospección intensiva y de cobertura total de las parcelas implicadas en la modificación.

2.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN. CARACTERÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN

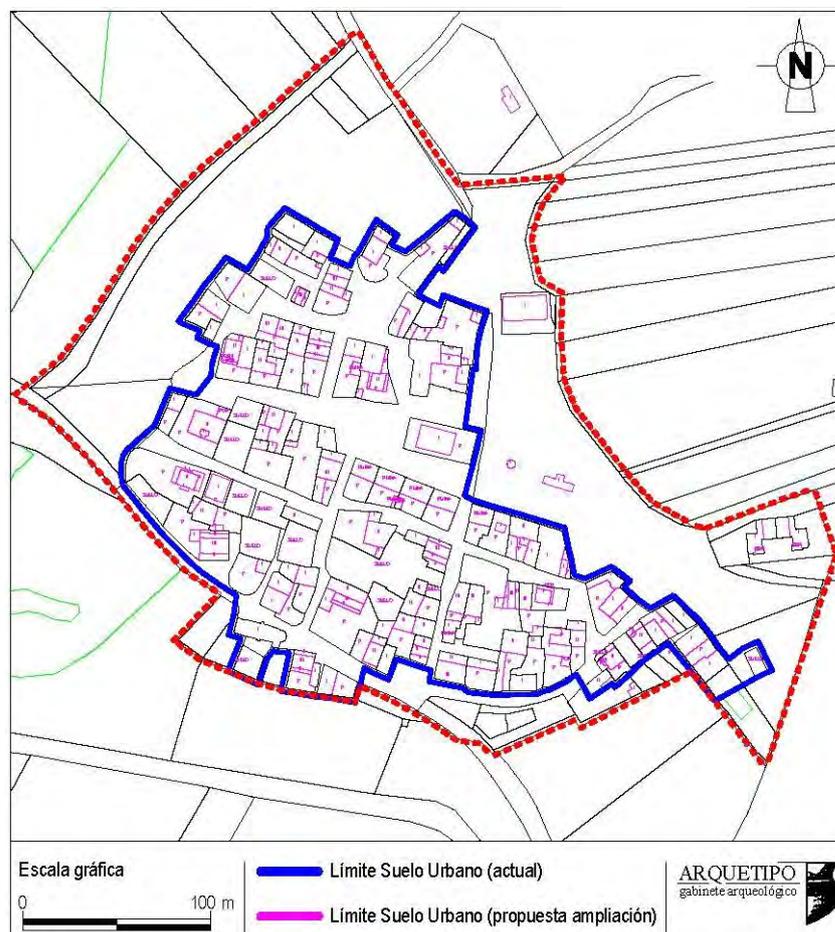
La redacción de las Normas Urbanísticas Municipales, cuyo documento de avance está actualmente en fase de información pública, recoge entre sus objetivos la necesidad de que las normas planifiquen

“el crecimiento del núcleo urbano del municipio de Fuentecantos, optimizando las infraestructuras existentes, delimitando los ámbitos de desarrollo con vistas a facilitar su viabilidad y estableciendo las medidas necesarias para su correcta conexión con el resto de la trama del Suelo Urbano. Así mismo consideran necesario “Ordenar y controlar las edificaciones dispersas (en especial naves de uso agropecuario) en el entorno del núcleo”.

Para conseguir estos objetivos se plantea un posible crecimiento del actual núcleo urbano, para lo que se diseñan

“dos áreas de crecimiento urbano en las que dar cabida a las demandas de suelo detectadas por el Ayuntamiento y por el proceso constructivo de los últimos años, ordenando su crecimiento y el nuevo viario, y compatibilizando estos crecimientos con el carácter actual del núcleo. En especial se quiere ampliar la oferta de suelo municipal al Este y Noroeste del casco urbano.”

Los espacios integrados dentro de esta área de crecimiento son los que son objeto de esta prospección, que pretende determinar la existencia de posibles elementos patrimoniales en la zona analizada y que pudieran verse afectados en su futuro desarrollo.



3.- DATOS PREVIOS

Para una primera aproximación patrimonial de la zona objeto de intervención hemos procedido a la consulta del *listado de los Bienes de Interés Cultural* -inventariados o declarados-, que se encuentran recogidos en un catálogo actualizado por la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural de la Junta de Castilla y León, que se puede consultar en la página Web <http://www.jcyl.es>. En cada municipio aparecen de forma individualizada los Bienes de Interés Cultural existentes, definiendo su categoría, las fechas de incoación/ declaración y publicación en el BOE o BOCyL; una breve descripción histórico-artística del bien, la documentación administrativa vigente y un dossier fotográfico.

Por lo que respecta al municipio de Fuentecantos hay que indicar que la localidad No cuenta con elementos dentro de este sistema de protección.

Paralelamente se ha consultado el *Inventario Arqueológico Provincial* depositado en el Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León de Soria, donde aparecen los distintos yacimientos existentes en el término municipal. Este documento se compone de fichas individualizadas e informatizadas donde se caracterizan las principales características de los enclaves: coordenadas, accesos, descripción general, tipología, cronología, materiales arqueológicos, etc.

Este término municipal inicia su sistematización a partir de la campaña de prospección realizada con motivo del proyecto de Revisión del Inventario Arqueológico de la Provincia de Soria, Campaña 2000 realizado por Arquetipo S.C.L.¹. En él se ponen al día los distintos trabajos realizados hasta la fecha evidenciando que la información arqueológica relativa a este término municipal es prácticamente nula, sin referencias en la Carta Arqueológica de Taracena² y muy limitadas en el trabajo de F. Morales³ quien recoge únicamente informaciones sobre despoblados ya recogidos en estudios anteriores⁴.

La revisión del Inventario conllevó una prospección arqueológica de carácter selectivo centrada en la localidad de Fuentecantos al comprobar que los datos sobre dicha entidad de población eran nulos. Metodológicamente se optó por una prospección de tipo selectivo, partiendo de un estudio previo en el que se recopiló toda la información preexistente (toponimia, bibliografía, estudio cartográfico, etc) para, posteriormente, realizar el trabajo de campo centrado en la visita a cinco puntos concretos, de los que en cuatro casos se obtuvieron resultados positivos. La siguiente tabla recoge todos los yacimientos englobados dentro del Inventario Arqueológico Provincial de Soria:

¹ **Arellano et alii (2001).**- Revisión del Inventario Arqueológico de la Soria. Campaña 2000, Informe Depositado en el Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León, Soria

² **Taracena, B. (1941).**- Carta arqueológica de España: Soria, C.S.I.C., Madrid

³ **Morales, F. (1995).**- Carta Arqueológica de Soria. La Altiplanicie soriana. Excma Diputación Provincial, Soria

⁴ **Martínez, G. (1983).**- Las Comunidades de Villa y Tierra en la Extremadura Castellana, Ed. Nacional, Cultura y Sociedad, Mad.

LOCALIDAD	YACIMIENTO	PROTECCIÓN
Fuentecantos	El Henar	Moderno
"	La Loma	Indeterminado
"	El Calarizo	Romano Altoimperial / Tardorromano
"	El Baldío	Calcolítico

Con motivo de la futura redacción de unas nuevas normas urbanísticas municipales en el término se ha llevado a cabo una revisión de los yacimientos arqueológicos existentes. Sus resultados se incorporarán en el futuro catálogo de protección, una vez que dicho documento sea aprobado por el Ayuntamiento y sus resultados ratificados por la Administración Autonómica competente.

El elemento que se localiza más próximo a la zona de estudio corresponde con el yacimiento El Calarizo (42-087-0001-03) aunque a unos 500 m al sur del conjunto urbano, a una distancia que evita cualquier tipo de afección por esta modificación urbanística.

Se ha consultado la *normativa urbanística* del término de Fuentecantos para determinar si en dicho documento existe información a este respecto con la consulta de la página de la JCyL, (http://servicios.jcyl.es/PlanPublica/default_plau.do) donde está volcada la normativa de cada uno de los municipios de la Comunidad. Esta localidad no cuenta con planeamiento específico.

El estudio realizado para la revisión de las normas urbanísticas puso de manifiesto la presencia al sur del caserío de la Iglesia de San Miguel Arcángel, cuyo origen se remonta a época románica, de la que conserva la portada y varios elementos arquitectónicos, junto a una pila decorada en su interior. Este hecho hizo que se considera necesario incluir una ficha catálogo (Número 05) al haber la posibilidad de que en torno al edificio se conservara bajo cota 0 restos de su posible cementerio medieval. Este elemento patrimonial se encuentra en las proximidades de la zona ahora analizada, estando alguna de las parcelas incluidas en el ámbito de protección establecido en dicha ficha.

Se ha llevado a cabo una consulta documental con vistas a recuperar información sobre la posible existencia en la zona de evidencias de interés patrimonial (ermitas, fuentes, cruces de término, etc.). La revisión de la bibliografía al respecto no ha aportado datos relativos a este tipo de elementos, obteniendo referencias sobre evidencias reconocidas en otras zonas del casco, sin incidencia por tanto en esta actuación.

Así mismo se ha realizado una aproximación a la articulación del caserío a lo largo del tiempo, mediante un análisis de la ortofotografía antigua, donde se aprecia cómo su estructura se ha mantenido prácticamente inalterable hasta la actualidad, tal y como se aprecia en la primera referencia del vuelo americano de los años 40⁵.

⁵ Fuente <https://fototeca.cnig.es/>, consultada el 9 de noviembre de 2020.



Vuelo Americano 1945-46



Vuelo Interministerial 1973-1986



Vuelo del PNOA en 2017

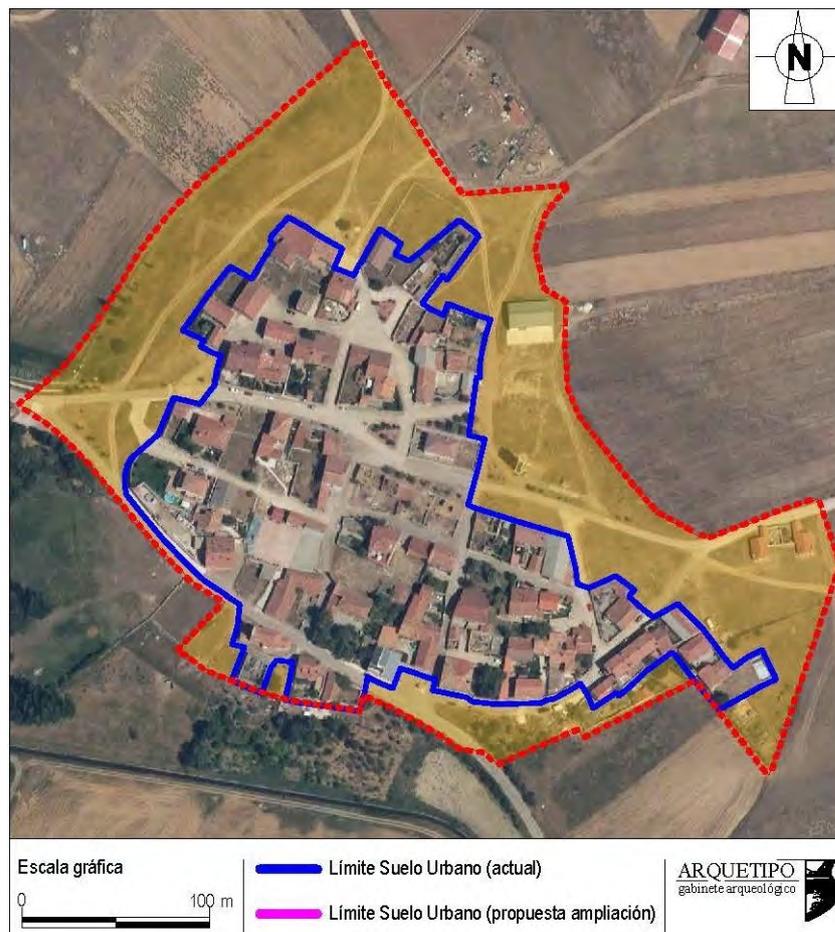
4.- OBJETIVOS Y METODOLOGÍA

La intervención arqueológica se centra en el análisis de las parcelas objeto de la modificación urbanística.

4.1 - Objetivos

Con este trabajo se ha intentado localizar la totalidad de los enclaves arqueológicos, bienes etnológicos y/o elementos históricos susceptibles de verse afectados por la Modificación Puntual mediante varias acciones concretas:

- ✓ Prospeccionar intensivamente la superficie de las parcelas que se va a ver afectada por el nuevo ordenamiento urbanístico.
- ✓ Determinar la posible vinculación de los elementos patrimoniales conocidos en la zona respecto al ámbito de estudio.
- ✓ En su caso, definir la ubicación de los distintos bienes de interés patrimonial implicados, con su inclusión en una ficha-catálogo, desarrollando las normas necesarias para su documentación y protección.



Ámbito de prospección incluido en la modificación urbanística.

4.2 – Metodología

El trabajo de campo propiamente dicho ha consistido en la Prospección intensiva y de cobertura total de la zona de objeto de la futura modificación urbanística. Metodológicamente, la prospección se ajustó a las especificaciones contempladas en el Decreto 37/2007, de 25 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, que, en el Capítulo IV, dedicado a la Evaluación de Impacto Ambiental y Ordenación del Territorio

La inspección superficial del terreno se ha llevado a cabo mediante la realización de varias pasadas a una separación más o menos reducida según las zonas, hasta completar las distintas parcelas afectadas por la futura modificación urbanística. Con ello se ha pretendido localizar evidencias materiales o de otro tipo que avalen la presencia de elementos de interés patrimonial susceptibles de verse afectados.

El trabajo de campo se realizó con la ayuda del sistema de Posicionamiento Global (GPS), recogándose la descarga (Tracks) en formatos GPX, DXF y GDB (Garmin), con reflejo de las coordenadas en sistema de referencia ETRS89 Huso 30.

4.3.- Informe-Catálogo

A partir de la información recopilada durante el trabajo de campo, y siempre que se obtenga algún resultado positivo, se redactará un catálogo de bienes arqueológico-etnológico afectados con las normas precisas para su protección, de acuerdo al contenido especificado en el artículo 92.2.2 del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León donde se recogerá de forma individualizada las siguientes determinaciones escritas y gráficas:

- ✓ Determinaciones escritas: Identificación exhaustiva del bien; atribución, tipología y estado de conservación; protección cultural; situación urbanística con parcelas y situación jurídica.
- ✓ Determinaciones gráficas: situación sobre Mapa Topográfico Nacional, escala 1:25.000; situación del bien en el plano de clasificación del suelo; fotografía; incorporación de los bienes a los planos de información y ordenación del documento.

De acuerdo con sus resultados, la normativa urbanística se redactará siguiendo los siguientes criterios:

- ✓ Zona arqueológica. Protección Específica como Bien de Interés Cultural.
- ✓ Yacimiento Arqueológico Inventariado. Protección Específica como Bien Inmueble inventariado.
- ✓ Lugares arqueológicos no incluidos en las categorías anteriores. Protección común a los Bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

5.- RESULTADOS

El trabajo de campo se ha centrado en la revisión superficial de las parcelas afectadas con vistas a la recuperación de cualquier tipo de evidencia patrimonial que pudiera condicionar la modificación planteada. De acuerdo con el esquema de modificación planteada la prospección se ha dividido en tres sectores diferenciados, cuyos resultados se desarrollan de forma independiente.

5.1.- Zona Oeste



Parcelas Afectadas: 5035, 5036 y 5037 - Polígono 1

La mayor parte de este sector se encuentra ocupada por la 5035, correspondiendo su sector meridional con una zona de contacto entre el acceso al pueblo y las primeras viviendas, con arbolado mejorando esa transición. Una vegetación densa cubre toda la zona, aunque un camino que la atraviesa facilita la visión de la superficie, sin que apreciemos elementos de interés. El resto de la parcela, hacia el norte, se encuentra en erial prolongado con herbáceas de porte sobre toda la superficie, limitándose las zonas libres de vegetación a los viales que la atraviesan de norte a sur, facilitando estos espacios la revisión de la superficie en buenas condiciones de visibilidad. Puntualmente aflora la roca natural lo que indicaría una escasa potencia del suelo en toda la zona y con ello una escasa posibilidad de que pudiera conservarse una secuencia estratigráfica inalterada de cierta potencia bajo la actual cota 0. Se han constado algunos restos dispersos y descontextualizados de cultura material (cerámicas) de escasa entidad, que relacionamos con aportes contemporáneos de la propia población; junto a ellos algunos escombros (tejas, maderas, plásticos, bloques, ladrillos, etc.) y otros restos constructivos que también vinculamos con la ocupación reciente del caserío. En el extremo septentrional una valla de piedra en seco define una parcela cubierta por una capa de herbáceas con algunos claros que permiten observar un suelo de tono marrón con restos disgregados de la base natural. Entre los mampuestos de la cerca no se han reconocido elementos de interés arquitectónico. Las parcelas que cierran este espacio por el norte (5036 y 5037) ofrece unas condiciones de visibilidad similares a las comentadas, incidiendo en este sector en la revisión de los caminos que las rodean a norte y este, cuyas cunetas han podido ser revisadas de forma puntual, con resultados negativos.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7

5.2.- Zona Este



Parcelas Afectadas: 5058, 5055, 5056, 15059 - Polígono 1

La parcela 5058 se extiende de norte a sur limitando el caserío por su lado oriental, respondiendo a una finca en erial con herbáceas colonizando la superficie, cuya densidad complica en gran medida la revisión del suelo. La prospección ha incidido en aquellos puntos libres de vegetación, revisando los claros abiertos en la hierba, caminos abiertos sobre la superficie y los puntos de conexión con las parcelas donde el laboreo facilita la eliminación de la vegetación. En parte del terreno se aprecia la afloración de la base geológica natural, observando en una zanja abierta en una finca una estratigrafía sencilla con tierra de tonalidad marrón entre la que hay gran cantidad de roca fracturada procedente de la propia disgregación de la roca, indicios que permiten suponer una escasa potencia del suelo en este sector. En la zona central se encuentra un campo de fútbol y más al sur el depósito de aguas, en una zona perirubana con servicios de abastecimiento y saneamiento, y distintos viales de conexión con las construcciones existentes. Se han observado algunas tejas y pequeños fragmentos cerámicos descontextualizados y escasamente diagnósticos, vinculados con aportes de época contemporánea. Podemos reseñar la presencia de un bloque de piedra de buena labrada y con restos de mortero (UTM 547525-4633233), cuya procedencia se desconoce, con la huella en su cara superior de la hendidura que acogería un elemento metálico para coserlo con otros bloques similares. Al sur de la finca, junto a la parcela 15059, hemos apreciado una franja con algunos elementos constructivos (mampuestos, tejas, etc.) que se extienden a lo largo de la parcela y responden a vertidos contemporáneos relacionados con alguna de las obras realizadas en el caserío a lo largo de estos últimos años. La parcela 15059 no ha podido ser revisada al estar cerrada por una valla perimetral, estando su interior colonizado por una pradera y alguna edificación (caseta). Finalmente se han revisado las parcelas 5055 y 5056, que se extienden en torno a dos viviendas aisladas, cuyas condiciones son similares a las que venimos comentando, quedando la superficie cubierta por una densa pradera que complica la visión del suelo, que sí puede apreciarse en puntos libres de vegetación. La revisión no ha aportado evidencias de cultura material ni de otro tipo que permita suponer la presencia de restos arqueológicos en la zona.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5

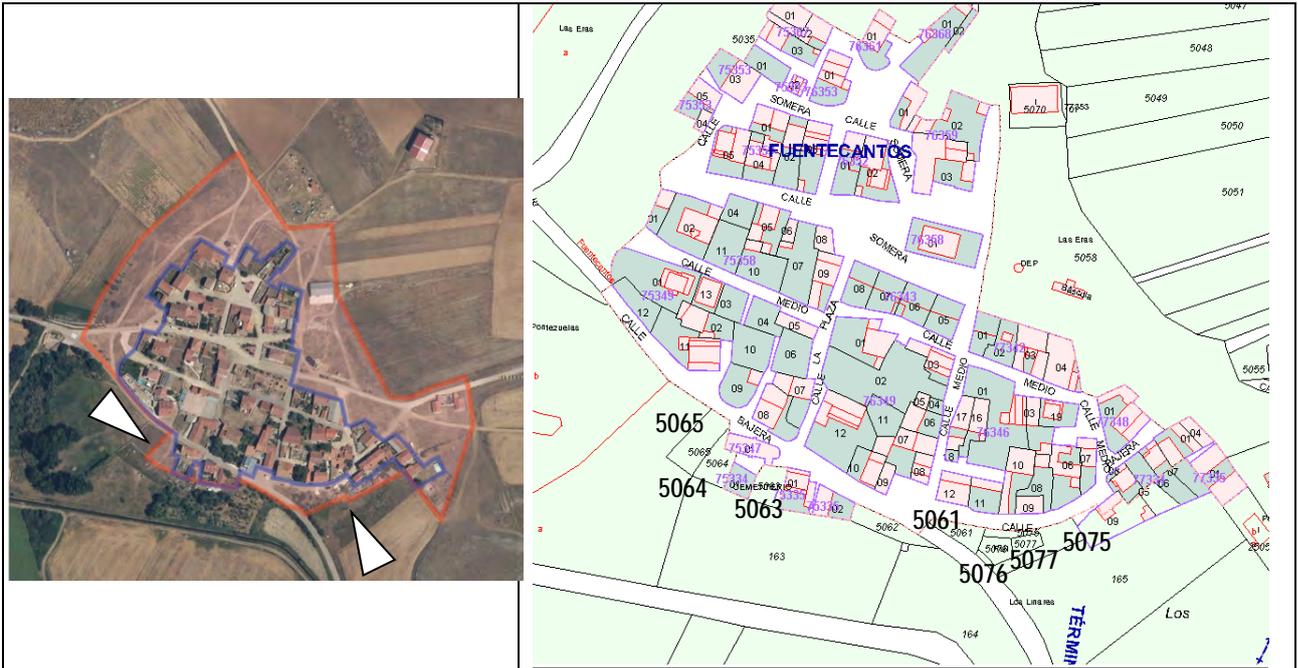


Foto 6



Foto 7

5.3.- Zona Sur



Parcelas Afectadas: 5061, 5063, 5064, 5065, 5075, 5076 y 5077 - Polígono 1

La zona analizada limita el caserío en su extremo meridional, afectando a un conjunto de parcelas de pequeño tamaño que están prácticamente integradas en el conjunto urbano. En la prospección se ha prestado especial atención a las fincas dispuestas alrededor de la iglesia parroquial (5036, 5064 y 5065) por si en ellas pudiera reconocerse algún tipo de elemento del edificio religioso románico y/o con su posible cementerio medieval. En todos los casos la cubierta vegetal impide realizar la revisión de toda la superficie, siendo factible la visión de zonas puntuales (claros, rodadas) que no aportan evidencias de cultura material significativas a este respecto. Se ha reconocido los hoyos efectuados para la plantación de arbolado en un intento de reconocer posibles restos óseos que confirmaran la existencia de enterramiento en torno al edificio, aunque con resultados negativos. El otro ámbito de análisis corresponde con las parcelas 5061, 5075, 5076 y 5077, que se desarrollan inmediatamente al sur del caserío, entre la Calle Bajera y la carretera local que conecta Fuentecantos con la C-115. Como en los otros casos la vegetación coloniza gran parte de la superficie, asociándose la pradera con especies arbustivas de cierto porte que complican su revisión. Diseminados por las parcelas hay montones de piedras y otros materiales constructivos procedentes de vertidos recientes, reconociéndose en la 5061 los restos de una antigua cerrada -muy alterada-, delimitada con un muro de mampostería de piedras colocadas a seco.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7

6.- VALORACIÓN DE RESULTADOS

La intervención arqueológica efectuada con motivo de la modificación en la clasificación del suelo actualmente vigente en la localidad de Fuentecantos no ha aportado evidencias que permitan presumir la presencia de estratos de interés patrimonial bajo cota 0. La revisión no ha deparado restos de cultura material cerámicos, líticos o metálicos y/o constructivos, ni cambios de coloración o acumulaciones de elementos (mampuestos, alomamientos antrópicos, etc.) que pudieran indicar la presencia de una secuencia estratigráfica de interés patrimonial.

Un análisis de la planimetría histórica y de la orfografía antigua que puede descargarse en la página del Centro Nacional de Información Geográfica (CNIG) refleja que el espacio ocupado por edificaciones apenas ha variado, siendo las nuevas incorporaciones fruto de los proyectos acometidos desde mediados del siglo XX. Su revisión no evidencia la presencia de elementos patrimoniales distintos a los conocidos y ya documentados en el casco urbano (iglesia parroquial).

Las consultas realizadas con alguno de los vecinos de la localidad señalan que no se tiene constancia de la aparición de evidencias arqueológicas durante la ejecución de viviendas, naves, etc., o durante la ejecución de obras públicas (canalizaciones de servicios, realización de calles).

Las parcelas 5063, 5064 y 5065, que se localizan en torno a la iglesia parroquial de San Miguel Arcángel, fueron valoradas durante la redacción de las Normas Urbanísticas del Municipio, actualmente en proceso de tramitación administrativa, al encontrarse junto a un edificio de origen románico que pudo tener un cementerio asociado. El Catálogo que analiza los elementos patrimoniales recoge una ficha específica sobre la Iglesia, incluyendo las parcelas dentro de su entorno de protección. En ella se plantean tres modelos de protección diferenciados, integral para la estructura, grado 1 (sondeos de comprobación) en el interior del templo, y grado 2 (controles arqueológicos) para aquellas obras que puedan afectar al subsuelo al exterior.

Las tres fincas pasarán a formar parte del suelo urbano consolidado, con uso de equipamiento, planteando las 5064 y 5065 como posible ampliación del cementerio actual (situado al sur de la iglesia), y la 5063 como espacio libre de carácter público. Valorando las características de este nuevo uso, se han propuesto las siguientes actuaciones para la protección del posible patrimonio arqueológico existente en el subsuelo:

- ✓ Protección Integral (edificio): Debe garantizarse la conservación de los restos constructivos para lo que podrán plantearse actuaciones de investigación, restauración, conservación, consolidación, puesta en valor y, en general, cualquier otra que redunde en la mejora del bien patrimonial.
- ✓ Grado 1 (interior del edificio): De forma previa a la ejecución de obras que afecten a esta zona deberán ejecutarse sondeos arqueológicos de comprobación, cuya metodología, número y disposición será coordinado con el órgano competente en materia de protección del patrimonio histórico.

- ✓ Grado 2 (entorno exterior): La realización de movimientos de tierra en la zona delimitada precisará del control arqueológico de aquellos proyectos de construcción que conlleven una fuerte afección sobre el subsuelo (bajo la cota 0 actual). Este control arqueológico **NO** se aplicará a aquellos movimientos de tierra relacionados con la nueva funcionalidad a la que se dedicarán estas parcelas (cementerio), sin que las excavaciones vinculadas con este nuevo uso requieran de autorización por la administración competente en materia de Patrimonio Histórico.

En cualquier caso, si en el transcurso de cualquier tipo de obras acometidas en las zonas analizadas en este estudio se detectasen hallazgos casuales con valores propios del Patrimonio Cultural de Castilla y León, deberá procederse según lo descrito en el artículo 60 de la Ley 12/2002 de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León que dispone:

“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 índole. Todo hallazgo casual de bienes integrantes del patrimonio arqueológico de Castilla y León deberá ser comunicado inmediatamente por el hallador a la Conserjería competente en materia de cultura, con indicación del lugar donde se haya producido. Los promotores y la dirección facultativa deberán paralizar en el acto las obras, de cualquier índole, si aquéllas hubieren sido las causas del hallazgo casual, y comunicaran 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”.

YACIMIENTO.- IGLESIA PARROQUIAL DE SAN MIGUEL ARCÁNGEL **LOCALIDAD.-** FUENTECANTOS **CÓDIGO IDENTIFICACIÓN.-** 06

DESCRIPCIÓN.- De acuerdo con la información recogida en la página web del románico digital (9 de noviembre de 2020) (http://www.romanicodigital.com/sites/default/files/pdfs/files/soria_FUENTECANTOS.pdf) se trata de un templo de una nave, de gran simplicidad, con cabecera semicircular. "Como únicos testimonios de su fábrica románica subsisten todavía la capilla mayor y la puerta principal, pues la nave fue rehecha en el siglo XVI."

LOCALIZACIÓN.-

Geográficas.- Hoja 318-III
41°50'55" N - 02°25'44" W

U.T.M.- 547431-4633149 / 547419-4633119
547363-4633144 / 547390-4633173

Catastral.- Manzana 75347 - Finca 01
Rústica Pol. 1, Par. 5063, 5064, 5065 y viales

TIPOLOGÍA.- Iglesia

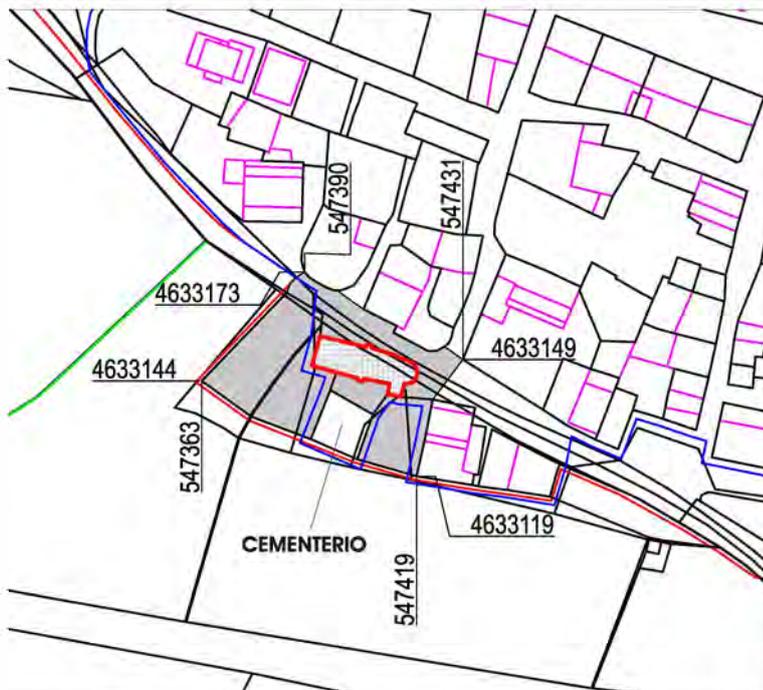
ATRIBUCIÓN.- Altomedieval - Moderno

MATERIALES ARQUEOLÓGICOS.- En el interior se conserva una pila bautismal románica de forma troncocónica decorada con arcos rebajados con columnas laterales.

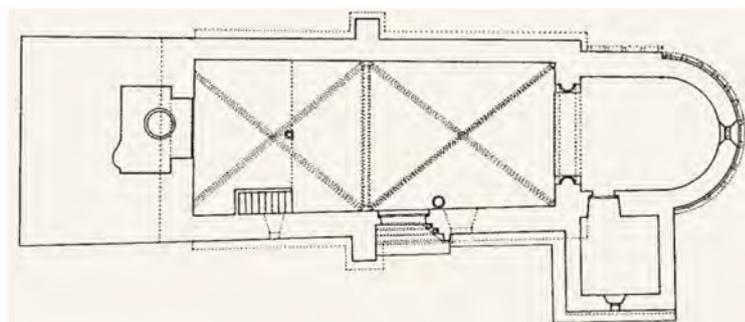
DOCUMENTACIÓN.-



Panorámica de la zona alrededor de la iglesia, por el oeste.



Vista general de la iglesia desde el este.



http://www.romanicodigital.com/sites/default/files/pdfs/files/soria_FUENTECANTOS.pdf

NIVEL DE PROTECCIÓN. ACTUACIONES.-

Actuaciones: Se autoriza cualquier tipo de obra permitida por la legislación vigente con la aplicación de lo estipulado en estas normas para el nivel de protección planteado, y teniendo en cuenta, además, las protecciones recogidas en el catálogo de edificios que acompaña el documento urbanístico.

Integral: Debe garantizarse la conservación de los restos constructivos para lo que podrán plantearse actuaciones de investigación, restauración, conservación, consolidación, puesta en valor y, en general, cualquier otra que redunde en la mejora del bien patrimonial.

Grado 1 (interior): De forma previa a la ejecución de obras que afecten a esta zona deberán ejecutarse sondeos arqueológicos de comprobación, cuya metodología, número y disposición será coordinado con el órgano competente en materia de protección del patrimonio histórico.

Grado 2 (entorno exterior): La realización de movimientos de tierra en la zona delimitada precisará del control arqueológico de aquellos proyectos de construcción que conlleven una fuerte afección sobre el subsuelo (bajo la cota 0 actual). Este control arqueológico NO se aplicará a aquellos movimientos de tierra relacionados con la nueva funcionalidad a la que se dedicarán estas parcelas (cementerio), sin que las excavaciones vinculadas con este nuevo uso requieran de autorización por la administración competente en materia de Patrimonio Histórico.

ANEXO 2.- DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

JEFE DEL SERVICIO TERRITORIAL DE CULTURA
SECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO
C/ Campo, 5
42001 SORIA

Don Carlos Calonge Mugueta, con N.I.F.- 18.193.826-k, y domicilio en Avda. Valladolid, 29, 6º B (Soria)-, actuando en representación del Excmo. Ayuntamiento de Fuentecantos, y como redactor de las **Normas Urbanísticas Municipales de Fuentecantos** (Soria),

SOLICITA AUTORIZACIÓN PARA REALIZAR LA ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA DE:

PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA de los nuevos sectores que formarán parte del futuro suelo urbano del municipio, cuyos trabajos se desarrollarán bajo la Dirección Técnica y Científica de Don Agustín RUIZ DE MARCO y Doña Raquel BARRIO ONRUBIA en representación del gabinete arqueológico ARQUETIPO, S.C.L.

A tal efecto remito la documentación requerida en el Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León

En Soria, a 17 de septiembre de 2020

18193826K
JOSE
CARLOS
CALONGE (R:
B42140632)

Firmado digitalmente por 18193826K
JOSE CARLOS CALONGE (R: B42140632)
Nombre de reconocimiento (DN):
2.5.4.13=kg+2007/Hoja30-1100 /
Tomado de: #146273 Fecha: 20/09/2020 /
Inscripción: 2,
seRefNumbe=DCE-18193826K,
gnenName=JOSE CARLOS
s=CALONGE MUGUETA,
c=18193826K JOSE CARLOS CALONGE
(R: B42140632), 2.5.4.97=ARQUITECTOS SLP, c=ES
Fecha: 2020.09.17 11:34:03 +02'00'

Fdo. Carlos Calonge Mugueta

ILMO SR. PRESIDENTE DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE PATRIMONIO CULTURAL DE SORIA

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PARA LA REALIZACIÓN DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS

Datos del solicitante

DNI / NIF / NIE 18193826K	Denominación / Nombre y apellidos Carlos Calonge Mugueta				
Tipo de vía Avenida	Nombre de la vía Valladolid	Núm. 29	Escalera	Piso 6º	Letra B
País España	Provincia / Región Soria	Localidad / Ciudad SORIA			C.P. 42004
Teléfono fijo	Teléfono móvil	Fax	Correo electrónico		

Datos del representante

DNI / NIE 72877758G	Primer apellido BARRIO	Segundo apellido ONRUBIA	Nombre MARIA RAQUEL		
En calidad de Presidenta de ARQUETIPO, SCL					
Tipo de vía Calle	Nombre de la vía Carretera de Logroño	Núm. 1	Escalera	Piso Bajo	Letra
País España	Provincia / Región Soria	Localidad / Ciudad SORIA			C.P. 42004
Teléfono fijo	Teléfono móvil	Fax	Correo electrónico		

Notificaciones

A) Si el solicitante es una persona jurídica, las notificaciones se practicarán exclusivamente por medios electrónicos e irán destinadas a (1):
DNI / NIE:
Nombre: _____ **Apellido 1:** _____ **Apellido 2:** _____
Correo electrónico (2): _____

B) Si el solicitante es una persona física, deberá optar por uno de estos medios de notificación:
 Papel a la siguiente dirección:
 Domicilio del solicitante
 Domicilio del representante
 Buzón electrónico al siguiente destinatario (1):
DNI / NIE: 72877758G
Nombre: MARIA RAQUEL **Apellido 1:** BARRIO **Apellido 2:** ONRUBIA
Correo electrónico (2): chus@arquetipo.eu

(1) La persona indicada debe disponer de un buzón electrónico en la sede electrónica de la Junta de Castilla y León. En caso de no disponer de dicho buzón deberá crearlo en el siguiente enlace: <https://www.ae.jcyl.es/nofb>. Y una vez creado, desde el propio buzón, debe suscribirse al procedimiento denominado "AUTORIZACIÓN PARA LA REALIZACIÓN DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS".
El solicitante deberá contar con el consentimiento del destinatario de las notificaciones, en su caso.

(2) El correo electrónico es solo para recibir avisos asociados al buzón electrónico, pero ese correo no es el buzón electrónico, es decir, en ese correo no se van a recibir las notificaciones electrónicas. El buzón electrónico no es un correo electrónico, es una aplicación web donde las personas físicas tienen que crearse su propio espacio (buzón) para la recepción de notificaciones electrónicas enviadas por la Junta de Castilla y León, para lo cual deben disponer de un certificado electrónico como por ejemplo el DNI electrónico o cualquier otro. Y será en esta aplicación de buzón electrónico donde se recibirán las notificaciones electrónicas, necesitando un certificado electrónico para acceder a ella.

Si la persona indicada como destinataria **no dispusiera de buzón electrónico**, SI [X] / NO [] se autoriza a la Consejería de Cultura y Turismo a la creación del buzón electrónico de la persona señalada y, una vez creado, a la suscripción al procedimiento referido, contando a tal efecto con el consentimiento del destinatario, que deberá disponer de DNI electrónico o certificado electrónico..

SOLICITUD

El solicitante **SOLICITA** la autorización para la realización de una actividad arqueológica.

Código IAPA: n.º 1657



Datos de la actividad arqueológica

Título del proyecto

Modificación de la clasificación urbanística de varios sectores de las Normas Urbanísticas Municipales de Fuentecantos (Soria).

Dirección técnica y científica.- D. Agustín Ruiz de Marco y D^a Raquel Barrio Onrubia.

Breve descripción de la actividad arqueológica

PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA Intensiva y de cobertura total de varias parcelas implicadas en la modificación urbanística.

Tipo de actividad

- Derivadas de un proyecto de investigación Urgencia Preventiva

Rellenar solamente en el caso de que el tipo de actividad sea Preventiva.

- Derivadas de Evaluación de impacto ambiental, ordenación del territorio o redacción de instrumentos de planteamiento urbanístico.
- En aplicación de instrumentos de planeamiento urbanístico existentes a la entrada en vigor de la Ley 12/2002.
- Vinculadas a obras de consolidación, restauración o de musealización y puesta en valor que se realicen en Bienes de Interés Cultural, en bienes incluidos en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León o en lugares inscritos en el Registro de Lugares Arqueológicos.
- Promovidas o Dirigidas por la Consejería de Cultura y Turismo.
- Otras diferentes de las anteriores.
- Otras diferentes de las anteriores.

Localización (indicar solo si son 5 municipios o menos)

Provincia	Municipio
Soria	Fuentecantos

DECLARACIÓN

DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD

- Que tengo plena capacidad de obrar y actúo en representación del solicitante.
(Cumplimentar únicamente en el supuesto de que el solicitante actúe por medio de representante)
- Que los datos que contiene esta solicitud se ajustan a la realidad.

Código IAPA: n.º. 1657



Documentación que se adjunta (Marque con una X lo que corresponda)

Proyecto de la actividad arqueológica *

Documento electrónico: 1206HEQMBHPRA

Otros documentos

* Documento obligatorio.

En a 09 de Octubre de 2020.

Fdo.: MARIA RAQUEL BARRIO ONRUBIA.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal se informa que los datos de carácter personal contenidos en el impreso serán incluidos en un fichero para su tratamiento por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura y Turismo, como titular responsable del mismo, con la finalidad de gestionar el Patrimonio Cultural de Castilla y León. Asimismo, se informa que puede ejercer los derechos de acceso, oposición, rectificación y cancelación ante la Dirección General de Patrimonio Cultural en los modelos aprobados por Orden PAT/175/2003, de 20 de febrero.

Para cualquier consulta relacionada con la materia del procedimiento o para sugerencias de mejora de este impreso, puede dirigirse al teléfono de información administrativa **012**.

TITULAR DEL SERVICIO TERRITORIAL DE CULTURA DE SORIA
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN EN SORIA

Código IAPA: n.º. 1657





Junta de Castilla y León

DELEGACIÓN TERRITORIAL

Comisión Territorial de Patrimonio Cultural

SORIA

La Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Soria, en sesión ordinaria celebrada el jueves 29 de octubre de 2020, en relación con los trabajos de **prospección arqueológica vinculada a la modificación de la clasificación urbanística de varios sectores de las Normas Urbanísticas Municipales de Fuentecantos, promovida por el Ayuntamiento de la citada localidad**, en virtud de las competencias atribuidas a este órgano por el artículo 14.1.j) del *Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León*, y teniendo en cuenta que cumple con los requisitos contemplados en los artículos 111 y 118 del citado reglamento, ha adoptado el siguiente acuerdo por mayoría de los votos de los miembros presentes sin ningún voto en contra:

A U T O R I Z A R

La intervención arqueológica se realizará bajo la responsabilidad técnica y científica de **D. Agustín Ruiz de Marco y D.ª Raquel Barrio Onrubia (ARQUETIPO, S.C.L.)** y bajo la supervisión del Arqueólogo del Servicio Territorial de Cultura de Soria. Tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre del año en curso y deberá comunicar con antelación al Servicio Territorial de Cultura las fechas de inicio y fin de la actividad arqueológica.

El material arqueológico se depositará presencialmente en el Museo Numantino de Soria, donde se facilitará el número de siglado de material.

El director técnico de la intervención se compromete a cumplir con lo establecido en el Título IV del *Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León*. Si los trabajos exigieran una modificación y actualización de los datos existentes en PACU, se solicitará la habilitación de una tarea (PEME).

Así mismo el informe técnico derivado de la realización de cualquier tipo de prospección arqueológica deberá incluir obligatoriamente los tracks del/los GPS empleados en los trabajos de campo de cada prospector.

En todo caso, la autorización se entenderá concedida sin perjuicio del derecho de propiedad y de terceros. La obtención de cualquier otra autorización que se precise respecto a los trabajos objeto de la presente autorización será responsabilidad de los titulares de ésta.

Contra este acuerdo cabe interponer recurso de alzada ante el Director General de Patrimonio Cultural en el plazo de un mes, a partir del día siguiente a la fecha de notificación.

El presente acuerdo se notifica sin estar aprobada el acta de la sesión, lo que se advierte de conformidad con lo establecido en el artículo 26.1 del *Decreto 37/2007, de 19 de abril*.

Vº Bº
LA PRESIDENTA,

Fdo.: Yolanda de Gregorio Pachón



LA SECRETARIA,

Fdo.: Josefa Pascual Antón

SOLICITUD DE INCORPORACIÓN DE DATOS O DOCUMENTOS A UN PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO YA INICIADO

Datos del solicitante

DNI / NIF / NIE 18193826K	Denominación / Nombre y apellidos Carlos Calonge Mugueta				
Tipo de vía Avenida	Nombre de la vía Valladolid	Núm. 29	Escalera	Piso 6º	Letra B
País España	Provincia / Región Soria	Localidad / Ciudad SORIA			C.P. 42004
Teléfono fijo	Teléfono móvil	Fax	Correo electrónico		

Datos del representante

DNI / NIE 72877758G	Primer apellido BARRIO	Segundo apellido ONRUBIA	Nombre MARIA RAQUEL		
En calidad de Presidenta de ARQUETIPO, SCL					
Tipo de vía Calle	Nombre de la vía Carretera de Logroño	Núm. 1	Escalera	Piso Bajo	Letra
País España	Provincia / Región Soria	Localidad / Ciudad SORIA			C.P. 42004
Teléfono fijo	Teléfono móvil	Fax	Correo electrónico		

Notificaciones

A) Si el solicitante es una persona jurídica, las notificaciones se practicarán exclusivamente por medios electrónicos e irán destinadas a (1):
 DNI / NIE:
 Nombre: Apellido 1: Apellido 2:
 Correo electrónico (2):

B) Si el solicitante es una persona física, deberá optar por uno de estos medios de notificación:
 Papel a la siguiente dirección:
 Domicilio del solicitante
 Domicilio del representante
 Buzón electrónico al siguiente destinatario (1):
 DNI / NIE: 72877758G
 Nombre: MARIA RAQUEL Apellido 1: BARRIO Apellido 2: ONRUBIA
 Correo electrónico (2): chus@arquetipo.eu

(1) La persona indicada debe disponer de un buzón electrónico en la sede electrónica de la Junta de Castilla y León. En caso de no disponer de dicho buzón deberá crearlo en el siguiente enlace: <https://www.ae.jcyl.es/nofb>. Y una vez creado, desde el propio buzón, debe suscribirse al procedimiento denominado "AUTORIZACIÓN PARA LA REALIZACIÓN DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS".
 El solicitante deberá contar con el consentimiento del destinatario de las notificaciones, en su caso.

(2) El correo electrónico es solo para recibir avisos asociados al buzón electrónico, pero ese correo no es el buzón electrónico, es decir, en ese correo no se van a recibir las notificaciones electrónicas. El buzón electrónico no es un correo electrónico, es una aplicación web donde las personas físicas tienen que crearse su propio espacio (buzón) para la recepción de notificaciones electrónicas enviadas por la Junta de Castilla y León, para lo cual deben disponer de un certificado electrónico como por ejemplo el DNI electrónico o cualquier otro. Y será en esta aplicación de buzón electrónico donde se recibirán las notificaciones electrónicas, necesitando un certificado electrónico para acceder a ella.

Si la persona indicada como destinataria **no dispusiera de buzón electrónico**, SI [X] / NO [] se autoriza a la Consejería de Cultura y Turismo a la creación del buzón electrónico de la persona señalada y, una vez creado, a la suscripción al procedimiento referido, contando a tal efecto con el consentimiento del destinatario, que deberá disponer de DNI electrónico o certificado electrónico..

Código IAPA: n.º 1657



SOLICITUD

El solicitante, en relación con los datos consignados, EXPONE Y SOLICITA:

QUE con fecha 10 de noviembre de 2020 se tiene previsto acometer la prospección arqueológica de la modificación de la clasificación urbanística de varios sectores de las Normas Urbanísticas Municipales de Fuentecantos (Soria). Expte. N°: RH-206-2020-5.

Lo que le comunico para su tramitación y a los efectos oportunos.

Datos del procedimiento

Número de registro asignado a la solicitud del procedimiento iniciado
20209001694512

Denominación del procedimiento iniciado
AUTORIZACIÓN PARA LA REALIZACIÓN DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS

Código que identifique el expediente al que hacen referencia los datos, informaciones o documentos aportados (en caso de conocerse)
RH-206-2020-5

DECLARACIÓN

DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD

- Que tengo plena capacidad de obrar y actúo en representación del solicitante.
(Cumplimentar únicamente en el supuesto de que el solicitante actúe por medio de representante)
- Que los datos que contiene esta solicitud se ajustan a la realidad.

Documentación que se adjunta

Otros documentos

En a 09 de Noviembre de 2020.

Fdo.: MARIA RAQUEL BARRIO ONRUBIA.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal se informa que los datos de carácter personal contenidos en el impreso serán incluidos en un fichero para su tratamiento por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura y Turismo, como titular responsable del mismo, con la finalidad de gestionar el Patrimonio Cultural de Castilla y León. Asimismo, se informa que puede ejercer los derechos de acceso, oposición, rectificación y cancelación ante la Dirección General de Patrimonio Cultural en los modelos aprobados por Orden PAT/175/2003, de 20 de febrero.

Para cualquier consulta relacionada con la materia del procedimiento o para sugerencias de mejora de este impreso, puede dirigirse al teléfono de información administrativa 012.

TITULAR DEL SERVICIO TERRITORIAL DE CULTURA DE SORIA
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN EN SORIA



ARQUETIPO
gabinete arqueológico





NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES FUENTECANTOS (SORIA)

APROBACIÓN INICIAL

ÍNDICE

0.-PRESENTACIÓN.....	4
1.- MEMORIA Y NORMATIVA.....	5
1.1.- DETERMINACIONES GENERALES.....	5
1.1.1 OBJETO.....	5
1.1.2 ÁMBITO TERRITORIAL.....	5
1.1.3 LEGISLACIÓN APLICABLE.....	5
1.2.- ESTRUCTURA DE LAS PROTECCIONES.....	6
1.3.- DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN.....	8
1.4 .-RÉGIMEN GENERAL.....	9
1.4.1 DEBER DE CONSERVACIÓN.	10
1.4.2 LÍMITE DEL DEBER DE CONSERVACIÓN.....	10
1.4.3 INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN.....	10
1.4.4 RUINA.....	11
1.4.5 LICENCIAS URBANÍSTICAS.....	11
1.4.6 SUSPENSIÓN CAUTELAR DE INTERVENCIONES.....	13
1.4.7 ÓRDENES DE EJECUCIÓN.....	13
1.4.8 INCIDENCIA DE NORMATIVAS SECTORIALES DE ADECUACIÓN FUNCIONAL.....	13
1.5.- RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN.....	14
1.5.1 REGÍMENES ESPECÍFICOS DE PROTECCIÓN.....	14

1.6.- GRADOS DE PROTECCIÓN.....	18
1.6.2 GRADO DE PROTECCIÓN 1. PROTECCIÓN INTEGRAL.....	18
1.6.3 GRADO DE PROTECCIÓN 2. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL	21
1.6.4.- GRADO DE PROTECCIÓN 3.PROTECCIÓN AMBIENTAL...	24
1.7.- ESPECIALIDADES DE LOS TIPOS DE ACTUACIONES SOBRE LA EDIFICACIÓN.....	29
1.7.1 RESTAURACIÓN.....	29
1.7.2 CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.....	29
1.7.3 CONSOLIDACIÓN.....	29
1.7.4 ACONDICIONAMIENTO.....	30
1.7.5 REHABILITACIÓN Y REFORMA.....	30
1.7.6 REESTRUCTURACIÓN.....	30
1.7.7 DEMOLICIÓN O ELIMINACIÓN.....	31
1.7.8 OBRA NUEVA.....	31
1.8.- ESPECIALIDADES DE LOS TIPOS DE ACTUACIONES SOBRE LA URBANIZACIÓN	32
1.8.1 PROTECCIÓN INTEGRAL.....	32
1.8.2 PROTECCIÓN AMBIENTAL.....	32

2. ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN.	34
2.1 RELACIÓN DE ELEMENTOS PROTEGIDOS.....	34
2.1.1 CUADRO RESUMEN DE ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS.	34
2.1.2 CUADRO RESUMEN DE ELEMENTOS SINGULARES.....	34
2.1.3 CUADRO RESUMEN DE PROTECCIÓN NATURAL	35
2.1.4 RELACIÓN DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	36
2.1.5 CUADRO RESUMEN DE INFRAESTRUCTURAS.....	36
3. FICHAS DE CATÁLOGO.....	37

0. PRESENTACIÓN

El presente documento contiene el Catálogo de Protección de las Normas Urbanísticas Municipales de Fuentecantos, Provincia de Soria, cuya redacción ha sido encargada por el Ayuntamiento.

El documento recoge los contenidos indicados en el artículo 94.2.e) del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007, de 25 de abril), complementándose con el resto de documentación que integra el citado instrumento.

El trabajo ha sido realizado por la sociedad CALONGE RUIZ ARQUITECTOS SLP habiendo intervenido en su redacción las siguientes personas:

Directores:

Carlos Calonge Mugueta, arquitecto
Inmaculada Ruiz Orte, arquitecta

Colaboradores:

Félix Hernández Tajada, Ingeniero de Montes
Agustín Ruiz , Arqueólogo

Soria, diciembre 2.022

1. MEMORIA Y NORMATIVA

1.1 DETERMINACIONES GENERALES.

1.1.1 OBJETO.

El objeto del Catálogo es la formalización de las políticas públicas de conservación o protección de los bienes inmuebles o de los espacios naturales de interés público relevante, así como de los elementos que por su relación con el dominio público deban ser conservados o recuperados, a fin de evitar su destrucción o modificación sustancial, con información suficiente de su situación física y jurídica, expresión de los tipos de intervención posible, y grado de protección a que estén sujetos.

Igualmente se concretan y completan los elementos catalogados señalados en la normativa general del presente instrumento urbanístico, señalándose los criterios y normas que procedan para su protección, conservación y en su caso recuperación, y en general se concretan con precisión los términos en los que haya de cumplirse el deber de adaptación al entorno.

1.1.2 ÁMBITO TERRITORIAL.

El presente Catálogo es de aplicación en la totalidad del término municipal, según la delimitación señalada en el presente instrumento urbanístico, en el que se incluye el presente Catálogo.

1.1.3 LEGISLACIÓN APLICABLE.

En primer lugar se ha tenido en consideración la legislación básica actualmente vigente en materia de patrimonio y que es la siguiente, sin perjuicio de otras que puedan existir, así como de las modificaciones, sustituciones o derogaciones que puedan surgir:

1. Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
2. Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
3. Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León aprobado según Decreto 37/2007, de 19 de abril.

1.2.- ESTRUCTURA DE LAS PROTECCIONES.

La categorización de elementos se ha realizado en base a las siguientes clases y categorías:

1. Se establece una primera clasificación según que el rango de la protección tenga carácter nacional, autonómico o municipal.
2. En segundo lugar se divide en diferentes categorías de protección.

CLASE	CODIGO CLASE	CODIGO CATEGORIA	CATEGORIA	DEFINICION
BIEN DE INTERES CULTURAL	BIC	MO	Monumento	Aquel Bien de Interés Cultural declarado como tal, o en proceso de declaración, consistente en la construcción u obra producto de actividad humana de relevante interés histórico, arquitectónico, arqueológico, artístico, etnológico, científico, o técnico, con inclusión de los muebles, instalaciones o accesorios que expresamente se señalen como parte integrante de él, y que por sí solos constituyan una unidad singular.
		CA	Castillo	Bien de Interés Cultural por declaración genérica según Decreto de 22 de Abril de 1949, sobre Protección de los Castillos Españoles (BOE no125 de5-05-1949)
		CH	Conjunto Histórico	Aquel Bien de Interés Cultural declarado como tal, o en proceso de declaración, consistente en la agrupación de bienes inmuebles que forman una unidad de asentamiento, continua o dispersa, condicionada por una estructura física representativa de la evolución de una comunidad humana por ser testimonio de su cultura o constituir un valor de uso y disfrute para la colectividad. Asimismo es conjunto histórico cualquier núcleo individualizado de inmuebles comprendidos en una unidad superior de población que reúna esas mismas características y pueda ser claramente delimitado
BIEN INCLUIDO EN EL INVENTARIO DE PATRIMONIO CULTURAL DE CASTILLA Y LEON	I	MI	Monumento Inventariado	Aquel Bien incluido en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León, o en proceso de inclusión en el mismo, consistente en el monumento o jardín histórico (según definición dada para los BIC) que, no siendo declarado de interés cultural, se le reconozca un destacado valor patrimonial.
		LI	Lugar Inventariado	Aquel Bien incluido en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León, o en proceso de inclusión en el mismo, consistente en el conjunto o sitio histórico, conjunto etnológico o vía histórica (según definición dada para los BIC) que, no siendo declarado de interés cultural, se le reconozca un destacado valor patrimonial
		YI	Yacimiento Arqueológico o Inventariado	Aquel Bien incluido en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León, o en proceso de inclusión en el mismo, consistente en la zona arqueológica (según definición dada para los BIC) que, no siendo declarado de interés cultural, se le reconozca un destacado valor patrimonial o aquellos donde se presuma razonablemente la existencia de restos arqueológicos.

CLASE	CODIGO CLASE	CODIGO CATEGORIA	CATEGORIA	DEFINICION
BIEN INCLUIDO EN EL CATÁLOGO URBANÍSTICO	C	EA	Elemento Arquitectónico	Tendrán la consideración de Elemento Arquitectónico las edificaciones, construcciones o instalaciones que merezcan su conservación y defensa por su interés histórico, artístico, o de cualquier otra naturaleza cultural.
		PA	Parcela	Tendrán la consideración de Parcela los espacios vacíos o eventualmente complementados con edificaciones o estructuras de arquitectura o de ingeniería, que merezcan su conservación y defensa por su interés histórico, artístico, morfológico, paisajístico o de cualquier otra naturaleza cultural.
		IF	Infraestructura	Tendrán la consideración de Infraestructura los bienes inmuebles constitutivos de sistemas infraestructurales y que merezcan su conservación y defensa por su interés histórico, artístico, o de cualquier otra naturaleza cultural.
		PI	Patrimonio Industrial	Tendrán la consideración de Patrimonio Industrial los bienes muebles e inmuebles que constituyen testimonios significativos de la evolución de las actividades técnicas y productivas con una finalidad de explotación industrial y de su influencia sobre el territorio.
		ES	Elemento Singular	Tendrán la consideración de Elemento Singular las expresiones arquitectónicas representativas o de interés histórico
		EP	Espacio Público	Tendrán la consideración de Espacio Público los espacios urbanos significativos que merezcan su conservación y defensa por su interés histórico, artístico, o de cualquier otra naturaleza cultural.
		CO	Conjunto Urbano	Tendrán la consideración de Conjunto Urbano los espacios urbanos significativos, incluyendo las edificaciones, construcciones o instalaciones que estén incluidas y que merezcan su conservación y defensa por su interés histórico, artístico, o de cualquier otra naturaleza cultural.
		PN	Protección Natural	Tendrán la consideración de Protección Natural aquellos espacios o áreas que contengan elementos y sistemas naturales de interés público relevante, aún cuando no gocen de protección especial con arreglo a la legislación sectorial específica.
		YA	Yacimiento Arqueológico	Tendrán la consideración de Yacimiento Arqueológico los bienes cuyo estudio mediante el uso de una técnica arqueológica pueda proporcionar información histórica significativa.

1.3 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN.

En desarrollo de lo establecido en el artículo 84 del RUCyL y en el propio CU los bienes que conforman el Patrimonio Cultural se protegerán en el presente Catálogo mediante su integración en alguna de las siguientes categorías:

1. Bienes de Interés Cultural, considerados como aquellos bienes más relevantes del Patrimonio Cultural que, por su valor singular, se declaren como tales.
2. Bienes incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Castilla y León, considerados como aquellos bienes muebles e inmuebles que, por sus notables valores deban ser especialmente preservados y conocidos y estén incluidos en el citado Inventario, salvo en aquellos casos en que proceda su declaración como Bienes de Interés Cultural.
3. Bienes incluidos en el Catálogo Urbanístico, considerados como aquellos bienes muebles e inmuebles que, por su interés histórico, artístico, arqueológico, etnográfico, o de cualquier otra naturaleza cultural, merezcan conservación y defensa, aun cuando no tengan relevancia suficiente para ser declarados Bienes de Interés Cultural o incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

1.4 RÉGIMEN GENERAL.

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que resulten compatibles con el planeamiento urbanístico y las exigencias medioambientales, y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos según se definen en el artículo 19 del RUCyL.

A los efectos de lo señalado en el párrafo anterior los usos permitidos serán aquellos señalados por el planeamiento urbanístico junto con los señalados en la ficha particularizada del elemento salvo que en esta se indique cualquier cosa en contrario.

Cuando los bienes carezcan de las condiciones de seguridad, salubridad u ornato público, los propietarios deberán emprender las acciones necesarias para conservarlas o reponerlas, según se establece en el artículo 19.1 del RUCyL.

La catalogación de un edificio supone para sus propietarios la obligación de realizar las obras de adecuación a las condiciones estéticas y ambientales previstas en el planeamiento urbanístico y en el presente catálogo pero manteniendo en todo caso las condiciones fijadas en cada caso por su catalogación.

Para la realización de las citadas obras los propietarios podrán beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones previstas en la legislación vigente o en la que se apruebe con posterioridad.

La aparición de elementos de interés ambiental o cultural que pudieran estar ocultos implicará la inmediata paralización de las obras que pongan de manifiesto los citados elementos e impedirá su continuación en tanto no exista informe previo de los Servicios Técnicos municipales a los que el propietario vendrá obligado a comunicar tal circunstancia, así como de la Consejería competente en materia de Cultura en función de la naturaleza de los elementos hallados o del grado de protección que pudiera corresponderles conforme a los criterios definidos en el presente catálogo.

De la misma forma, la presunta existencia de yacimientos arqueológicos o paleontológicos supondrá la prohibición de realizar cualquier tipo de obra sin que exista informe previo del Servicio de Patrimonio de la Consejería competente en asuntos culturales.

Las obligaciones impuestas a los propietarios serán igualmente exigibles a los poseedores de los bienes catalogados, sin perjuicio de las acciones civiles de repetición que pudieran asistir a éstos contra aquellos.

Los bienes incluidos en el presente Catálogo en ningún caso podrán entenderse declarados en situación de fuera de ordenación.

1.4.1 DEBER DE CONSERVACIÓN.

Los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre los bienes integrantes del presente catálogo, tendrán el deber de conservar, custodiar y proteger debidamente estos bienes para asegurar su integridad y evitar su pérdida, destrucción o deterioro.

Para ello deberán velar especialmente por la conservación del conjunto de valores culturales, artísticos e históricos que en su momento justificaron su condición de bienes protegidos, para garantizar su transmisión a las generaciones futuras.

1.4.2 LÍMITE DEL DEBER DE CONSERVACIÓN.

Los propietarios de bienes inmuebles catalogados están obligados a sufragar o soportar el coste de los trabajos, obras y servicios necesarios para cumplir el deber de conservación, hasta el importe determinado por el límite del deber de conservación señalado en el artículo 19.2 del RUCyL.

Por lo tanto, el propietario al que se le exija la ejecución de trabajos, obras y servicios que excedan del límite del deber de conservación, podrá exigir a la Administración correspondiente que sufrague, en lo que respecta al exceso, el coste parcial de las obras impuestas.

1.4.3 INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN.

En caso de incumplimiento del deber de conservación de los elementos catalogados se estará al procedimiento establecido en el artículo 68 del RPPCCyL.

1.4.4 RUINA.

Se regirá por lo establecido en el Decreto 37/2007.

Respecto a los bienes inmuebles integrantes del presente catálogo, únicamente procederá la declaración legal de ruina en alguno de los siguientes supuestos:

1. Situación de ruina física irrecuperable.
2. Cuando el coste de las obras y otras actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad excedan del límite del deber legal de conservación.

En su caso, se aplicarán los coeficientes de valoración que se consideren justificados en razón de la existencia del interés que dio lugar a su catalogación.

El procedimiento de declaración de ruina está detallado en los artículos 323 y siguientes del RUCyL.

En el artículo 328 del RUCyL se detalla expresamente la declaración de ruina inminente.

1.4.5 LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Para ejecutar cualquier actuación sobre elementos catalogados se exigirá la preceptiva licencia municipal previa presentación de un proyecto técnico, con las condiciones señaladas en el planeamiento urbanístico y en la presente normativa.

Las obras o los usos del suelo realizados con infracción de lo establecido en el apartado anterior serán ilegales y podrá ordenarse la reconstrucción, demolición o retirada de elementos perturbadores, con cargo a los responsables del incumplimiento.

Cuando la licencia afecte a elementos considerados BIC o incluidos en el IPCCyL se estará a la legislación vigente en materia de patrimonio cultural y al régimen específico señalado en la presente normativa.

Cuando la licencia afecte a elementos incluidos en el catálogo el proyecto que se presente incluirá, en todo caso:

- a) Planos del estado actual del elemento o conjunto y su entorno, cuando las obras previstas puedan afectar al mismo, con detalle pormenorizado de los usos existentes y del estado de la edificación, a nivel de planta y alzado, en los que se señalarán los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieren reparación. Se señalarán los cambios que produciría la actuación, a escala no inferior a 1:100.
- b) Descripción fotográfica del elemento o conjunto objeto de actuación, de los elementos más característicos y de su entorno, en su caso.
- c) Cuando sea pertinente, una memoria de acabados exteriores con indicación de las texturas, calidades, sistema de colocación, e identificación o muestra de color de los mismos haciendo referencia a su integración con el entorno.
- d) Cuando sea pertinente, detalles de las carpinterías, cerrajería y otros elementos constructivos u ornamentales cuando se prevea su sustitución o reposición. Indicando al menos material a emplear y coloración.
- e) Cuando sea pertinente, detalle de elementos de cubierta tales como buhardillas o chimeneas si se prevé su sustitución.

Los documentos anteriores se ajustarán en su contenido, extensión y profundidad a la obra a realizar, pudiendo llegar a considerarse innecesario alguno de ellos, extremo que deberá de ser apreciado por los Servicios Técnicos municipales.

Cuando un proyecto de obras, instalaciones o actividad pueda afectar a bienes catalogados debiendo someterse a procedimientos de licencia ambiental o cambio de uso, dentro de la documentación exigida por las normas de aplicación deberá incluirse un apartado específico sobre la afección de la intervención de que se trate a los citados bienes.

1.4.6 SUSPENSIÓN CAUTELAR DE INTERVENCIONES.

El Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León podrá impedir el derribo y suspender cualquier clase de obra o intervención en los bienes integrantes del Patrimonio Cultural, en cualquiera de los supuestos y con el alcance señalados en los artículos 84 y siguientes del RPPCCyL.

1.4.7 ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

De acuerdo con lo señalado en los artículos 319 y ss. del RUCyL, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar, en el ámbito de sus respectivas competencias, órdenes de ejecución precisas para obligar a los propietarios de bienes inmuebles a cumplir los deberes urbanísticos preceptivos pudiendo exigirles la realización de las obras y trabajos necesarios para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normativas aplicables.

El contenido de las órdenes de ejecución, así como su procedimiento y ejecución forzosa está regulado en los artículos 320 y ss. del RUCyL.

El incumplimiento de las órdenes de ejecución faculta al Ayuntamiento para acordar su ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, conforme al procedimiento señalado en el artículo 322 del RUCyL.

1.4.8 INCIDENCIA DE NORMATIVAS SECTORIALES DE ADECUACIÓN FUNCIONAL.

Las obras que afecten a edificios catalogados para su conservación y que por sus características no sean susceptibles de adaptación a las normas sectoriales de adecuación funcional, tales como accesibilidad, ruido, protección contra incendios, ahorro energético, etc. quedarán excluidas de la obligatoriedad de las mismas en los términos que dichas normas establezcan y, en su defecto, se tratarán de compensar con medidas alternativas que resulten técnica y económicamente viables.

1.5 RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN

Las normas de protección aplicables al patrimonio cultural, serán las contenidas en la LPCCyL, en la Legislación de Ordenación del Territorio que le afecte, así como aquellas disposiciones que las complementen, modifiquen o las sustituyan.

En particular los bienes integrantes del patrimonio cultural deberán ser conservados con sujeción al régimen de protección general previsto en los artículos 24 a 31 de la LPCCyL.

Igualmente resultarán de aplicación las determinaciones establecidas en el presente CU y en la normativa urbanística prevaleciendo lo señalado en el presente documento respecto a aquella.

1.5.1 REGÍMENES ESPECÍFICOS DE PROTECCIÓN.

La protección del patrimonio cultural incluido en el presente CU se realizará mediante su inclusión en alguna de las categorías generales citadas anteriormente y la aplicación del régimen de protección que le corresponda según la siguiente clasificación, y en todo caso mediante la aplicación de las normas contenidas en la LPCCyL y el presente CU:

1. Régimen específico de los Bienes de Interés Cultural
2. Régimen específico de los Bienes incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Castilla y León
3. Régimen específico de los Bienes incluidos en el presente CU.

Igualmente se establecen unos determinados regímenes específicos de protección en función de la naturaleza del bien y que son los siguientes:

1. Régimen específico de protección del Patrimonio Arqueológico
2. Régimen específico de protección de las Parcelas
3. Régimen específico de protección de los Bienes de Interés Natural.

1.5.1.2 RÉGIMEN ESPECÍFICO DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL.

Existen Bienes de Interés Cultural con declaración genérica, no con declaración individualizada.

1.5.1.3 RÉGIMEN ESPECÍFICO DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES INCLUIDOS EN EL INVENTARIO DEL PATRIMONIO CULTURAL DE CASTILLA Y LEÓN.

No existen Bienes incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Castilla y León .

1.5.1.4 RÉGIMEN ESPECÍFICO DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES INCLUIDOS EN EL PRESENTE CATÁLOGO URBANÍSTICO.

Todos los bienes incluidos en el presente CU deberán cumplir la presente normativa.

1.5.1.5 RÉGIMEN ESPECÍFICO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

La protección del Patrimonio Arqueológico podrá llevarse a cabo a través de la declaración como Bien de Interés Cultural de los bienes que lo integran, de su inclusión en el Inventario del Patrimonio Cultural de Castilla y León, en el Catálogo Urbanístico, o en el catálogo Arqueológico, y mediante la aplicación, en cualquier caso, de la legislación vigente en materia de patrimonio y en particular, de las normas específicas contenidas en la LPCCyL, en su Reglamento, y en la normativa urbanística, o que desarrollen sus principios a través de la normativa medio ambiental o de cualquier otra naturaleza que establezcan las administraciones Públicas.

Los elementos integrantes del Patrimonio Arqueológico deberán ser conservados con sujeción al régimen de protección general previsto en el apartado 1.5 de esta normativa y el específico señalado en los artículos 50 a 61 de la LPCCyL.

1.5.1.6 RÉGIMEN ESPECÍFICO DE PROTECCIÓN DE LAS PARCELAS.

En el capítulo precedente de este Catálogo de Protección, se recogen en fichas individualizadas las parcelas que son objeto de protección. En estas fichas se indica si se trata de protección total o parcial y, en este último caso, a que elementos afecta; todo ello conforme a lo descrito a continuación.

PROTECCIÓN GLOBAL.

Sobre las parcelas catalogadas con este grado de protección se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad, de los valores que contienen, y a la restauración de aquellos que se hubieran degradado, de forma análoga a lo especificado para la protección integral de elementos.

En consecuencia se prohíben expresamente las actuaciones de segregación y las que supongan aumento de volumen o de ocupación y sobre los cerramientos, elementos auxiliares, mobiliario, arbolado y demás vegetación significativa que contengan se permiten solamente las labores de mantenimiento, consolidación y recuperación con las mismas excepciones y determinaciones complementarias relativas a fijación de elementos extraños que para la citada protección integral de elementos.

PROTECCIÓN PARCIAL (P1 A P10).

La catalogación de una parcela bajo este grado de protección vendrá acompañada de la indicación, con las determinaciones P1 a P10, de las partes o aspectos a que dicha protección debe aplicarse, entre los que pueden encontrarse los siguientes, entre otros:

P1 : CONFIGURACIÓN ESPACIAL, SUPERFICIE, FORMA, SITUACIÓN.

P2 : ORGANIZACIÓN EN PLANTA.

P3 : VOLÚMENES, CUANTÍA Y ORGANIZACIÓN.

P4 : CERRAMIENTOS EN SU TOTALIDAD.

P5 : PARTES SEÑALADAS DE AQUELLOS.

P6 : ELEMENTOS AUXILIARES.

P7 : AMUEBLAMIENTO.

P8 : ARBOLADO.

P9 : OTRA VEGETACIÓN.

P10 : OTROS ELEMENTOS.

1.5.1.7 RÉGIMEN ESPECÍFICO DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DE INTERÉS NATURAL.

La protección del Patrimonio Natural podrá llevarse a cabo a través de la declaración de su interés ambiental por la normativa sectorial de los bienes que lo integran y mediante la aplicación en cualquier caso de las normas específicas contenidas en las presentes NNUU, o que desarrollen sus principios a través de la normativa de ordenación territorial, medio ambiental o de cualquier otra naturaleza que establezcan las Administraciones Públicas.

Los elementos integrantes del Patrimonio Natural deberán ser conservados con sujeción al régimen de protección general previsto en la legislación Medio Ambiental y de Ordenación del Territorio y además, para los incluidos en el presente Catálogo de las condiciones señaladas en las NNUU en la presente normativa.

Se deberán tener en consideración las siguientes condiciones particulares:

1.- Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del espacio catalogado. Se permite excepcionalmente la ubicación del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia y estén señalados en la presente normativa.

1.6 GRADOS DE PROTECCIÓN.

Los grados de protección se ajustarán a lo dispuesto en los apartados siguientes.

Su régimen mínimo será el establecido en la siguiente correspondencia:

1. Grado de Protección Integral: apartado 1.6.2 de esta normativa.
2. Grado de Protección Estructural: apartado 1.6.3 de esta normativa.
3. Grado de Protección Ambiental: apartado 1.6.4 de esta normativa.

1.6.2 GRADO DE PROTECCIÓN 1. PROTECCIÓN INTEGRAL

1.6.2.1 ELEMENTOS A LOS QUE SE APLICA.

1. A los bienes declarados de Interés Cultural con arreglo a la legislación de Patrimonio o con expediente de declaración incoado. El perímetro de protección será el señalado expresamente en la declaración o, en su defecto, con los que se señalan en la cartografía del presente CU.
2. Edificios o partes de los mismos, construcciones y elementos singulares de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana.
3. Espacios públicos que constituyen ámbitos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad del conjunto de la edificación y tradición.
4. Parcelas que constituyan una unidad inseparable con el elemento o edificio protegido que albergan, o que contengan valores intrínsecos relativos a la calidad de los cerramientos, del arbolado, de la jardinería, del amueblamiento o elementos auxiliares de jardín que la hagan merecedora de protección.

1.6.2.2 ACTUACIONES AUTORIZABLES

1. Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado. Se permite excepcionalmente la ubicación del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.
2. En consecuencia se permiten solamente con carácter general y preferente, sobre los bienes así catalogados, las obras de conservación, consolidación y restauración tendente a la conservación integral exterior e interior de los elementos originales, en los términos definidos en esta normativa, con prohibición expresa de todas las demás. Las aportaciones sucesivas de cada restauración deberán diferenciarse o documentarse, a efectos de investigación, de la obra original.
3. Excepcionalmente se permitirán actuaciones de rehabilitación, en los términos definidos en esta normativa, si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable de la Consejería competente en materia de Cultura.
4. Los espacios libres públicos, entendidos como parques, jardines, plazas o calles, catalogados o incluidos en conjuntos con este grado de protección deberán urbanizarse según las especialidades señaladas en el apartado 1.8.1 de esta normativa.
5. Sobre las parcelas catalogadas con este grado de protección se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad, de los valores que contienen, y a la restauración de aquellos que se hubieran degradado, de forma análoga a lo especificado para la protección integral de elementos y equivalente al grado de protección global de parcelas.

1.6.2.3 ACTUACIONES PROHIBIDAS.

1. Se prohíben expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado en este grado de protección, tales como tendidos aéreos de redes eléctricas o de comunicaciones (solamente a los catalogados como BIC, (Fichas F1), tales como señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, antenas de telefonía, etc.
2. Excepcionalmente se podrá realizar tendidos aéreos para la Iglesia medieval de Fuentecantos. En caso de inviabilidad económica y/o económica, se valorará el trazado del nuevo tendido aéreo por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural).
3. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, los de alumbrado de sus inmediaciones, y todos los restantes aludidos en el párrafo anterior en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno, e irán fijados sobre báculos o paramentos de soporte distintos de los que conforman las fachadas del elemento catalogado.
4. No se permitirán ni se concederán licencias a ninguna edificación de nueva planta, ni para cualquier tipo de obra de actuación que suponga la ampliación o añadido de las edificaciones existentes así catalogadas.
5. Sobre las parcelas catalogadas con este grado de protección se prohíben expresamente las actuaciones de segregación y las que supongan aumento de volumen o de ocupación. Sobre los cerramientos, elementos auxiliares, mobiliario, arbolado y demás vegetación significativa que contengan se permiten solamente las labores de mantenimiento, consolidación y recuperación con las mismas excepcionalidades y determinaciones complementarias relativas a fijación de elementos extraños que para la citada protección integral de elementos.

1.6.2.4. CONDICIONES DE LOS USOS.

1. La inclusión de un edificio o parte del mismo en esta categoría supone el mantenimiento de los usos actuales, excepto en los siguientes supuestos:
 - a. Actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, cuando resulten claramente inconvenientes para el mantenimiento de las características que motivaron la catalogación del edificio, o cuando demostrasen ser claramente inconvenientes para las actividades en su entorno inmediato o cuando no sea posible la eliminación de las molestias.
 - b. Actividades privadas no residenciales cuando se trate de transformarlas a usos residenciales o públicos.
 - c. Actividades privadas residenciales cuando se trate de transformarlas a usos dotacionales.
 - d. Actividades públicas cuando se trae de permutarlas entre si o cuando se trate de transformar usos no dotaciones en dotacionales.
 - e. Cuando un informe de la Consejería competente en materia de Cultura lo estime pertinente.

1.6.3 GRADO DE PROTECCIÓN 2. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.

1.6.3.1 ELEMENTOS A LOS QUE SE APLICA.

1. Se aplica a aquellos elementos, edificios y agrupaciones singulares por su valor histórico o artístico, o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica, de obligada conservación, asignables a una etapa estilística histórica y que constituyen hitos significativos por su perdurabilidad y valor cultural extraordinario en el contexto rural, así como por contener parcialmente elementos de especial valor, se singularizan dentro del conjunto.

2. En las fichas se señala el alcance de este grado de protección de los de la estructura arquitectónica o espacial del elemento. En este sentido se definen los siguientes elementos concretos:
3.
 - a. Sistema estructural: Se entiende por Sistema Estructural el conjunto de elementos constructivos que configuran el esqueleto portante del edificio, valorándose como modo de construir.
 - b. Organización interna: Se entiende por Organización Interna el sistema de relaciones entre los distintos elementos del edificio y su entorno, tales como accesos, sistemas de comunicaciones verticales, patios, distribuidores, etc.
 - c. Fachadas: Se entiende por fachadas los cerramientos exteriores de la edificación, que comprenden su organización de huecos, materiales, elementos constructivos y decorativos, etc.
 - d. Elementos singulares: Los elementos puntuales merecedores de protección que pudiera tener un edificio son tan variados que no es posible hacer una relación exhaustiva de los mismos, se incluye en el presente apartado un listado de los más frecuentes en los edificios incluidos en el Catálogo, sin perjuicio de poder introducir en las fichas algún otro.

1.6.3.2 ACTUACIONES AUTORIZABLES.

1. Las obras a efectuar en elementos sometidos a este grado de protección, serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.
2. Se permiten con carácter general y preferente, las obras autorizadas para la protección integral, así como las obras de acondicionamiento y rehabilitación, con prohibición expresa de todas las demás.

3. No obstante, aquellas intervenciones que, pese a ser de las consideradas autorizables, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas y que afecten a la envolvente exterior o a los elementos estructurales y significativos, requerirán para el otorgamiento de la licencia informe favorable previo de la Consejería competente en materia de Cultura.
4. Las nuevas actuaciones no podrán alterar la estructura tradicional, ni eliminar los elementos significativos, ni introducir adiciones disconformes con las características originales del edificio. Se deberán respetar los materiales existentes, tomando medidas para su conservación; cuando ello no sea posible se procederá a su reconstrucción o sustitución con o por materiales idénticos los originales.
5. Se prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos, señalización y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos, salvo la conservación de los existentes con carácter previo a la intervención.
6. El diseño de las muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público guardará el mismo respeto al carácter del elemento catalogado y a su entorno de los exigidos por la protección integral.
7. Sobre las partes o aspectos de las parcelas catalogadas con este grado de protección se permitirán solamente las actuaciones encaminadas al mantenimiento, consolidación y recuperación de aquellos que se hubieran degradado, de forma análoga a lo especificado para la Protección Estructural de elementos

1.6.3.3 ACTUACIONES PROHIBIDAS.

1. Sobre las parcelas catalogadas con este grado de protección se prohíben expresamente:
 - a. Las actuaciones de segregación si la protección afecta a la configuración espacial mediante la determinación P1.

- b. Las que supongan aumento de ocupación en planta o cambios en su distribución y organización si la protección afecta a estos aspectos mediante la determinación P2.
- d. Las que impliquen aumento de volumen si existe la determinación P3.

1.6.3.4 CONDICIONES DE LOS USOS.

1. La inclusión de un edificio o parte de él en el grado de Protección Estructural supone el mantenimiento de los usos actuales, salvo en los siguientes supuestos:

- a. Actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, cuando resulten claramente inconvenientes para el mantenimiento de las características que motivaron la catalogación del edificio, o cuando demostrasen ser claramente inconvenientes para las actividades en su entorno inmediato o cuando no sea posible la eliminación de las molestias.
- b. Actividades contrarias a las ordenanzas que sean de aplicación al edificio en cuestión, cuando se trate de obras de reestructuración.

2. Sólo podrá autorizarse el uso del garaje cuando el acondicionamiento del acceso no afecte a ninguno de los elementos de la fachada.

1.6.4 GRADO DE PROTECCIÓN 3. PROTECCIÓN AMBIENTAL.

1.6.4.1 ELEMENTOS A LOS QUE SE APLICA.

- 1. Se aplica a los siguientes bienes
 - a. Edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad y destacado nivel cualitativo, en buen o regular estado de conservación, aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos, o sus singularidades son de carácter parcial, referidos a partes o elementos aislados.

- b. Conjuntos urbanos de edificaciones y espacios públicos relevantes que deben protegerse. Se consideran incluidas las edificaciones principales, destinadas a vivienda u otros usos, pero que constituyan el uso principal de la parcela, y estarán sometidas como mínimo al grado de protección ambiental. El resto de edificaciones auxiliares no estarán afectados por dicha protección. En el caso de que el grado de protección para un elemento concreto sea superior al ambiental, se realizará una protección específica.
- c. Las edificaciones afectadas por la delimitación del conjunto urbano estarán sometidas al grado de protección ambiental, permitiéndose su ampliación con las siguientes condiciones.
- d. Edificios que situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicas interesantes.
- e. Espacios de calidad destacada.

1.6.4.2 ACTUACIONES AUTORIZABLES.

1. Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen, conservando la tipología de la estructura sustentante y de las partes o elementos de significativo valor, como corredores, escudos, aleros, patines (escaleras de acceso exteriores), etc.

2. Sobre los bienes así catalogados se permitirán las obras autorizadas en los grados de protección integral y estructural y además las de Reestructuración y Ampliación cuando reúnan las siguientes condiciones:

- a. No existir determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada.

- b. Que se cumplan las condiciones de ocupación fijadas para el uso a que se destine en la categoría de suelo en que se ubique.
- c. En las obras de reestructuración no se establecen limitaciones a las actuaciones que afecten al interior de la edificación, tanto en sus aspectos de distribución como de su estructura. En todo caso, se mantendrán aquellos elementos tipológicos de interés.
- d. En las obras de ampliación solamente se permitirán las actuaciones que afecten al aspecto exterior de las edificaciones existentes cuando la intervención respete la composición y proporción de vano y macizo, se diferencie la altura original de las fachadas mediante técnicas constructivas contemporáneas pero armónicas con la edificación catalogada, dimensiones y disposición de vuelos y todos aquellos elementos significativos que formen parte de la fachada. Las nuevas adiciones no modificarán la tipología actual ni desentonarán de ella por acabados y coloración.

3. En los conjuntos catalogados con este grado de protección cada uno de los elementos constituyentes se considerará incluido en el grado de protección ambiental y el régimen de urbanización de los espacios públicos será el señalado en el apartado siguiente.

4. Las obras nuevas sobre solares incluidos en Conjuntos Urbanos deberán cumplir con la ordenanza de aplicación y además con las siguientes condiciones adicionales:

CONDICIONES DE VOLUMEN.

En edificaciones situadas en colindancia con otro u otros edificios principales existentes incluidos dentro del conjunto, la altura a cornisa no podrá superar en más ni en menos de un metro la altura más alta y más baja existentes respectivamente. Para tomar la referencia de dicha altura no se tendrán en consideraciones aquellas edificaciones que superen la altura o el número máximo de plantas permitidas ni aquellas que visiblemente destaquen por encima de la altura media de la manzana de referencia.

Para el diseño de la cubierta de la edificación se tendrán en consideración los siguientes factores:

Forma, vertientes y pendientes de las edificaciones colindantes y del conjunto.

Materiales y aparejos de las edificaciones colindantes y del conjunto.

CONDICIONES MORFOLÓGICAS.

Como cuerpos volados sólo se permitirán los corredores que deberán ser de madera y deberán armonizar con la imagen tradicional del conjunto. El resto de cuerpos volados estarán prohibidos.

Las buhardillas estarán prohibidas salvo que las edificaciones colindantes dispongan de ella. En este caso la forma y características de la nueva buhardilla deberán de ser las mismas que las colindantes.

Los cierres de parcela deberán de ser del material predominante en el conjunto. Preferentemente piedra del lugar vista.

Dentro de los conjuntos urbanos no se admitirán cierres provisionales de solares, debiendo realizarse todos los cierres de parcela con las condiciones generales para los cerramientos definitivos y además las señaladas anteriormente.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Los materiales de fachada serán mayoritariamente de piedra con aparejos y acabados tradicionales, evitándose los acabados pulidos, los aparejos poligonales, las pizarras colocadas de forma no tradicional y los cambios de tipos o colores de piedra en el mismo edificio.

ACTUACIONES PROHIBIDAS.

1. En relación con la fijación de elementos superpuestos, se repite para este grado de protección ambiental, la prohibición relativa a tendidos aéreos (solamente a los catalogados como BIC, (Ficha F1) que se aplica a los grados anteriores y en cuanto a la señalización, publicidad y alumbrado, el diseño deberá asimismo orientarse al mantenimiento de los valores ambientales propios de esta protección.
2. Se pondrá especial cuidado en el tendido de redes aéreas, si son necesarias e inevitables para no afectar a los conjuntos adintelados y/o elementos protegidos; para ello se diseñará un trazado que se mimetice lo máximo posible con el edificio.

1.7 ESPECIALIDADES DE LOS TIPOS DE ACTUACIONES SOBRE LA EDIFICACIÓN.

El presente Catálogo establece las siguientes especialidades de los tipos de actuación cuando estos se realicen sobre los bienes integrantes del presente catálogo.

Las diferentes categorías de protección para la edificación y el espacio urbano establecidas en el apartado anterior, requieren la consideración de distintas políticas de intervención en relación a sus características arquitectónicas, su estado de conservación, así como las necesidades de mejora de su calidad y habitabilidad.

En este sentido, en el presente apartado se definen los tipos de obras o intervenciones posibles sobre un elemento, a los efectos de establecer la gradación de protecciones en función de los tipos de obras permitidas dentro de cada protección.

1.7.1 RESTAURACIÓN.

Estas actuaciones no podrán modificar las características tipológicas, de ordenación espacial, volumétrica o morfológicas del bien, más allá de lo indispensable para poner en valor el elemento.

1.7.2 CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.

Estas actuaciones no podrán utilizar técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas.

1.7.3 CONSOLIDACIÓN.

Se optará, en todo caso, por la solución menos lesiva para los valores culturales y de aquellos que faciliten la lectura e interpretación del elemento protegido.

Estarán prohibidas las actuaciones que supongan modificación de las características tipológicas, de ordenación espacial, volumétrica, morfológicas, más allá de lo indispensable para cumplir sus objetivos de estabilidad.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales e la sustitución.

1.7.4 ACONDICIONAMIENTO.

No se establecen medidas excepcionales.

1.7.5 REHABILITACIÓN Y REFORMA

Estas obras conservarán sustancialmente las condiciones merecedoras de protección, a su configuración general y estructura básica original y a los demás elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología. Podrán modificarse aquellos parámetros que no estén recogidos expresamente como protegidos en la ficha correspondiente.

Se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

Si la rehabilitación incluyera necesariamente el refuerzo de estructuras portantes interiores como muros de carga, forjados o pies derechos, se aportará como documentación complementaria una justificación razonada en el proyecto.

1.7.6 REESTRUCTURACIÓN.

Las obras de reestructuración revisten carácter excepcional y su necesidad frente a la rehabilitación deberá estar justificada y razonada.

1.7.7 DEMOLICIÓN O ELIMINACIÓN.

Las obras de demolición o derribo sobre elementos catalogados no posibilitarán, bajo ningún concepto, el aumento de la superficie construida original y responderán exclusivamente a uno de los supuestos siguientes:

1. La demolición se engloba en una obra de restauración, rehabilitación o reestructuración y afecta solamente a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obras correspondientes.
2. Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso, cuentan con declaración de estado de ruina irrecuperable.

1.7.8 OBRA NUEVA.

A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno podrá exigirse la aportación, en el proyecto técnico correspondiente, de los documentos necesarios para justificar el posible impacto visual respecto de las calles o plazas a aquellas dieran frente u otros puntos significativos que permitieran su vista.

1.8.- ESPECIALIDADES DE LOS TIPOS DE ACTUACIONES SOBRE LA URBANIZACIÓN

El presente catálogo establece las siguientes especialidades de los tipos de actuación cuando estos se realicen sobre los espacios libres públicos o privados integrantes del Patrimonio Cultural.

1.8.1 PROTECCIÓN INTEGRAL

Los espacios libres privados afectados por un grado de protección integral deberán tratarse según el régimen de una parcela con protección global, salvo que en la ficha individual se indique otra cosa.

1.8.2 PROTECCIÓN AMBIENTAL

Los espacios libres públicos afectados por un grado de protección ambiental se realizarán conforme a un proyecto de urbanización específico en el que se deberán justificar como mínimo los siguientes extremos:

1. Tendrán en cuenta la consideración de actuaciones singulares que se otorga a los tratamientos de estos espacios públicos, a efectos de la elección de materiales, composición y definición del carácter del espacio a tratar. No se permitirán pavimentaciones indiscriminadas debiendo utilizar en cualquier caso una diferenciación de materiales entre espacio de peatones y vehículos que estará materializada por un encintado que podrá estar resaltado o enrasado según se considere de coexistencia de tráfico o no.

- 2 Será obligatorio el enterramiento subterráneo de todas las conducciones eléctricas en media o baja tensión, así como las de alumbrado público y líneas telefónicas, mediante el respectivo acuerdo con las Compañías suministradoras, debiéndose simultanear con las obras que sean precisas para la mejora de las redes de saneamiento, agua, y con las de pavimentación que correspondan a operaciones de reforma o reparación (de conformidad a lo dispuesto en la Ley 11/2022 de 28 de junio General de Telecomunicaciones).
- 3 Cualquier obra nueva o de reconstrucción, reestructuración o rehabilitación en los edificios adyacentes preverá sus instalaciones de contadores, empalmes, caja, etc., así como las necesarias para conectar con las redes de electricidad y telefonía del subsuelo en el momento en que sea posible.
- 4 Deberán instrumentarse las medidas de templado de tráfico necesarias para garantizar la seguridad de las personas. En cualquier caso se habilitarán como espacios peatonales todo aquellos espacios singulares que puedan independizarse de las calles rodadas, como plazas, sobrantes, áreas estanciales, etc.
- 5 Se justificarán los criterios de señalización viaria utilizados garantizando su adecuación al medio en el que se implanten.
- 6 Siempre que sea posible se respetarán las especies vegetales existentes y se dejarán, en su caso, bandas sin pavimentar para el buen desarrollo de las mismas, siendo recomendable el uso de sistemas de riego que garanticen su desarrollo.

2. ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN.

2.1 RELACIÓN DE ELEMENTOS PROTEGIDOS.

2.1.1 CUADRO RESUMEN DE ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS.

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	LOCALIDAD	GRADO DE PROTECCION
FICHA Nº 1	Iglesia San Miguel	Fuentecantos	Integral

2.1.2 CUADRO RESUMEN DE ELEMENTOS SINGULARES. CÓDIGO DENOMINACIÓN LOCALIDAD GRADO DE PROTECCION

CODIGO	DENOMINACIÓN	LOCALIDAD	PROTECCIÓN
FICHA Nº 2	Fuente	Fuentecantos	Estructural
FICHA Nº 3	Camino Garray	Fuentecantos	Ambiental

2.1.3 CUADRO RESUMEN DE PROTECCIÓN NATURAL

CODIGO	DENOMINACIÓN	LOCALIDAD
PARCELA 38 P1(PARTE)	VERDINAL	FUENTECANTOS
PARCELA 5029. P1	LA LOMA	FUENTECANTOS
PARCELA 62. P1	VERDINAL	FUENTECANTOS
PARCELA 5080. P1	LA LOMA	FUENTECANTOS
PARCELA 5031. P1	LA LOMA	FUENTECANTOS
PARCELA 41. P1	VERDINAL	FUENTECANTOS
PARCELA 43. P1	VERDINAL	FUENTECANTOS
PARCELA 5032. P1	DEHESA	FUENTECANTOS
PARCELA 5033. P1	DEHESA	FUENTECANTOS
CAÑADA REAL ORIENTAL SORIANA	CAÑADA REAL	FUENTECANTOS
COLADA DE LOS YANGÜESES	COLADA	FUENTECANTOS
CAUCES Y ARROYOS	C AUCES ARROYOS GRAFIADOS EN PLANOS	FUENTECANTOS

2.1.4 RELACIÓN DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

No	NOMBRE DEL YACIMIENTO (Código IACyL / identificador BIC)	LOCALIDAD	CRONOLOGÍA	TIPO DE BIEN
1	EL HENAR	FUENTECANTOS	MODERNO	YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO.
2	LA LOMA	FUENTECANTOS	INDETERMINADO	YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO.
3	EL CALARIZO	FUENTECANTOS	ROMANO ALTO IMPERIAL. TARDORROMANO	YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO.
4	EL BALDÍO	FUENTECANTOS	CALCOLÍTICO	YACIMIENTO ARQUEOLOGICO.
5	LA CALZADA	FUENTECANTOS	INDETERMINADO	YACIMIENTO ARQUEOLOGICO.
6	IGLESIA PARROQUIAL SAN MIGUEL ARCANGEL	FUENTECANTOS	ALTOMEDIEVAL. MODERNO	IGLESIA

2.1.5 CUADRO RESUMEN DE ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURAS.

CODIGO	DENOMINACIÓN	LOCALIDAD	PROTECCIÓN
CANAL DE BUITRAGO	CANAL DE BUITRAGO	FUENTECANTOS	INFRAESTRUCTURAS
N-111	CARRETERA SORIA-LOGROÑO	FUENTECANTOS	INFRAESTRUCTURAS
SO-615	CARRETERA DE SORIA-CALAHORRA	FUENTECANTOS	INFRAESTRUCTURAS
SO-P 1009	CARRETERA FUENTECANTOS	FUENTECANTOS	INFRAESTRUCTURAS

3.-FICHAS DE CATÁLOGO.

A continuación se acompañan las fichas descriptivas de cada elemento incluido en el presente Catálogo de Protección y las condiciones de las mismas.

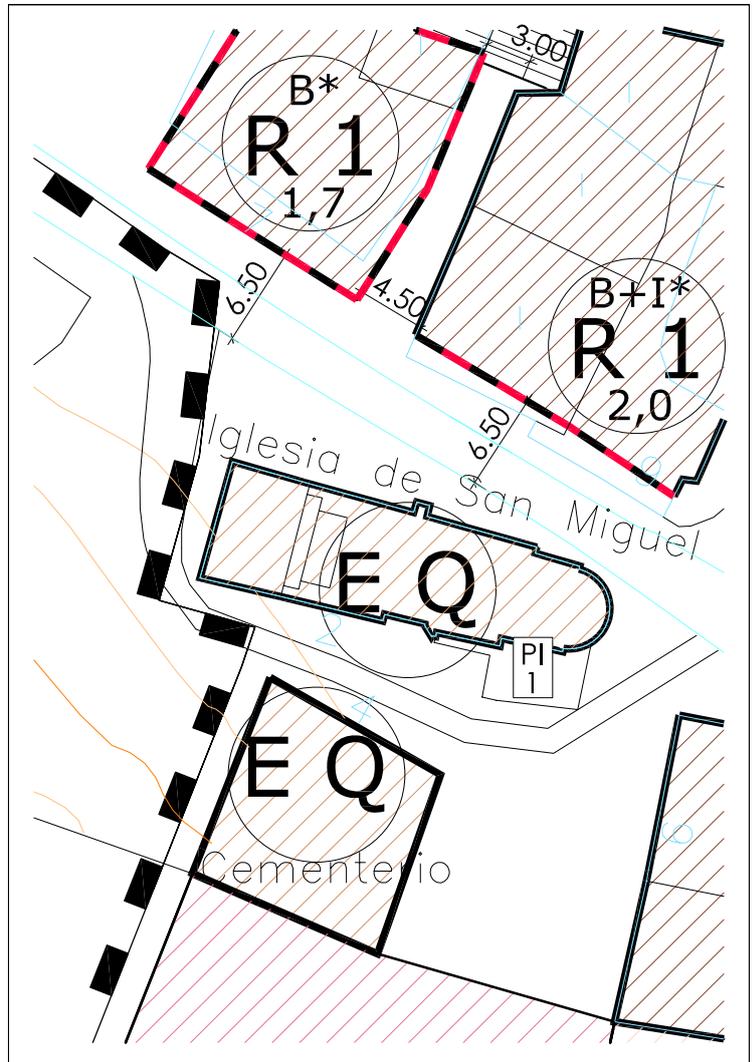
La relación de yacimientos inventariados en el término municipal, se incluyen en el Estudio Arqueológico (Documento anexo redactado por Arqueólogo)

<u>Nº de FICHA</u>	<u>ELEMENTO</u>	<u>NIVEL DE PROTECCIÓN</u>
Ficha Nº 1	Iglesia de San Miguel	Protección Integral
Ficha Nº 2	Fuente	Protección Estructural
Ficha Nº 3	Camino a Garray. Calzada	Protección Ambiental



FICHAS DEL CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS	
IGLESIA DE SAN MIGUEL. CALLE BAJERA Nº 2	1
PROTECCION INTEGRAL	
Referencia Catastral: 7534701WM4373S0001UW	

CONDICIONES GENERALES	
PROTECCION	PI
ACTUACIONES GENERALES AUTORIZADAS:	
RESTAURACION	
REHABILITACION	
AUTORIZABLES, LAS DEFINIDAS EN EL CATALOGO	
ACTUACIONES GENERALES EXCLUIDAS:	
REESTRUCTURACION MEDIA O MAYORITARIA	
ADICION	
DEMOLICION	
SUSTITUCION	
CONDICIONES PARTICULARES	





FICHAS DEL CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

FUENTE. CALLE LA FUENTE N° 1
PROTECCION **ESTRUCTURAL**
Referencia Catastral: 7435101 WM4373 N0001LJ

2

CONDICIONES GENERALES

PROTECCION **PE**

ACTUACIONES GENERALES AUTORIZADAS:

REESTRUCTURACION PARCIAL
AUTORIZABLES, LAS DEFINIDAS EN EL CATALOGO

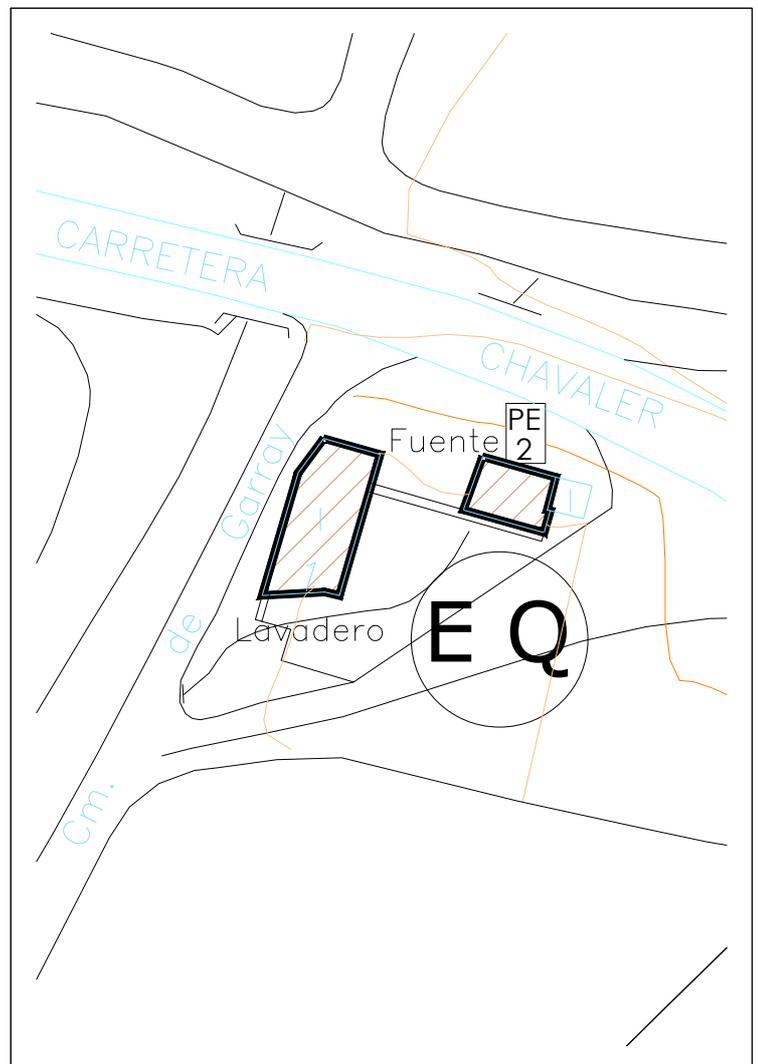
ACTUACIONES GENERALES EXCLUIDAS:

DEMOLICION
SUSTITUCION

* SALVO CONDICIONES PARTICULARES

CONDICIONES PARTICULARES

Protección de la Fuente y su entorno, así como al conjunto del sistema hidráulico





FICHAS DEL CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

CAMINO A GARRAY, CALZADA.
PROTECCION AMBIENTAL

3

CONDICIONES GENERALES

PROTECCION

PA

ACTUACIONES GENERALES AUTORIZADAS:

REESTRUCTURACION PARCIAL

AUTORIZABLES, LAS DEFINIDAS EN EL CATALOGO

ACTUACIONES GENERALES EXCLUIDAS:

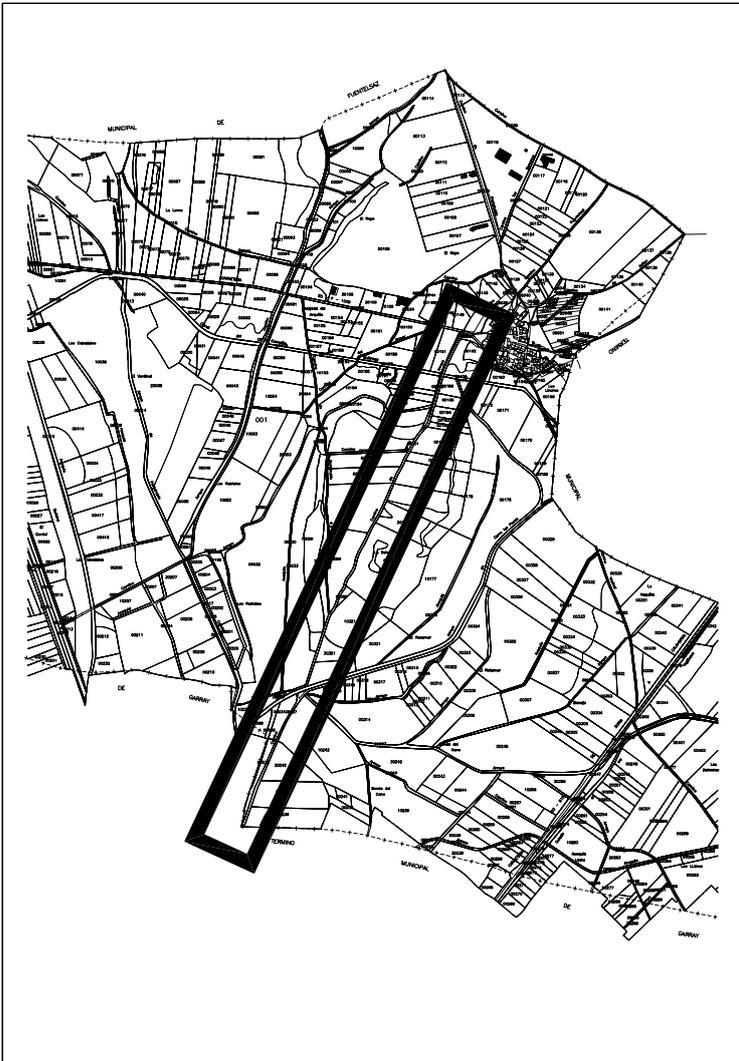
DEMOLICION

SUSTITUCION

* SALVO CONDICIONES PARTICULARES

CONDICIONES PARTICULARES

Realizar seguimiento arqueológico en reformas de firme por si hubiesen restos de una antigua calzada.



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA



NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES FUENTECANTOS (SORIA)

APROBACIÓN INICIAL

ÍNDICE

1.- INTRODUCCION	2
2.- CONTENIDO	2
3.- CRITERIOS	3
COSTES UNITARIOS.....	3
ASIGANCION DE COSTES.....	3
4.- DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS	4
ENERGIA, ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES.....	4
OBTENCION DE SUELO Y EJECUCION.....	4
5.- ACTUACIONES EN SUELO URBANO	4
URBANIZACION EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.....	4
URBANIZACION INTERIOR DE SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	5
6.- RESUMEN DE INVERSIONES Y ASIGNACION	6
INVERSIONES PUBLICAS.....	6
MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACION Y SERVICIOS.....	6
7.- INGRESOS Y GASTOS DEL AYUNTAMIENTO	6
8.-CONCLUSION	

1.- INTRODUCCION.-

En aplicación del artículo 130.f del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 45/ 2009 de 9 de junio), cuando las Normas incluyan sectores de suelo urbano no consolidado o urbanizable con ordenación detallada, deben contener un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En este caso las Normas Urbanísticas incluyen dos sectores de Suelo Urbano no consolidado.

2.-CONTENIDO.-

El presente Informe de Sostenibilidad Económica recoge la valoración económica estimada para:

- La ejecución de las obras correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio.
- La ejecución de las obras de urbanización interior de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y urbanizable.
- La asignación de la inversión al agente público o privado que, en cada caso, debe costear su ejecución.

La valoración incluida en el presente estudio es aproximada, debiendo precisarse en los correspondientes proyectos de urbanización.

3.- CRITERIOS.-

COSTES UNITARIOS

Para la estimación de los costes, se han tomado los siguientes valores unitarios y criterios generales de referencia:

CONCEPTO	PRECIO UNITARIO (€/UD)
Coste unitario de urbanización SUR	26 €/m ²
Coste unitario de urbanización de SUNC Residencial	20 €/m ²
Coste unitario de ejecución de viario local y redes de servicios SUC	62 €/m ²
Coste unitario de ejecución de elementos del sistema viario y aparcamientos.	42 €/m ²

ASIGNACION DE COSTES

Salvo indicación expresa, las asignaciones de inversión que se indican como "públicas", deberán entenderse adjudicadas, en principio, al Ayuntamiento. No obstante, estos costes podrán ser transferidos parcialmente o en su totalidad a otras administraciones con competencias y/o responsabilidades sobre las distintas materias, tales como la Diputación Provincial (Planes Provinciales), Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, Ministerio de Fomento, etc...

4.- DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS.-

ENERGIA, ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES.

Salvo para la depuración de agua que se prevé una nueva EDAR, se consideran cubiertas las necesidades. En el caso de agotamiento del suelo urbano consolidado y no consolidado se deberían estudiar posibles ampliaciones.

OBTENCION DE SUELO Y EJECUCION.

La totalidad de las Dotaciones que no eran públicas previamente a la aprobación de las NUM, se obtienen con cargo al Suelo Urbano No Consolidado.

Como criterio general, la asignación del coste de ejecución de los Espacios Libres y de la Red Viaria se adjudica a los propietarios, mientras que la construcción de Equipamientos se asigna al Ayuntamiento o a la administración supramunicipal competente, en función del uso específico que se asigne al equipamiento, debiendo ser entregada la parcela completamente urbanizada.

La valoración de estas dotaciones se incluye en el capítulo de desarrollo de los ámbitos de SUNC.

5.- ACTUACIONES EN SUELO URBANO.-

URBANIZACION EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

En el Suelo Urbano Consolidado se debe prever una partida para renovación y mantenimiento de las infraestructuras y la urbanización en general.

A continuación se ha elaborado un cuadro del estado del viario en Suelo Urbano de Fuentecantos a partir de los datos de la EIEL 2.021:

ESTADO DEL VIARIO AREA (M²)

BUENO	14.017 M2
NO PAVIMENTADO	1.038 M2
MALO	454 M2
Total General	15.509 M2

Se considera que el viario no pavimentado debería urbanizarse, mientras que el que se encuentra en mal estado o regular, se sumaría como superficie para renovar.

Para la renovación y urbanización nueva se prevén los siguientes costes

NUCLEO	SUP. SIN URBANIZAR (m ²)	COSTE UNITARIO (€/m ²)	COSTE TOTAL (€)	SUP.PARA RENOVAR (m ²)	COSTE UNITARIO (€/m ²)	COSTE TOTAL (€)
FUENTECANTOS	1.038	62	64.356	454	42	19.068

URBANIZACION INTERIOR DE SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE

La siguiente tabla recoge una estimación de costes de urbanización interior para los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, establecidos por las presentes NUM. La totalidad de estos costes se asigna a los propietarios de los terrenos.

La valoración ha de entenderse como indicativa, sin perjuicio de lo que establezcan los proyectos de actuación y/o urbanización que desarrollen cada sector.

Para los sectores de SUNC se hace una valoración de 30 €/m² en uso residencial.

SECTOR	SUPERFICIE	USO	COSTE UNITARIO	COSTE TOTAL
SUNC-S1	7.951,00	RESIDENCIAL	20 €	159.020 €
SUR-D SE1	15.828,00	RESIDENCIAL	26 €	411.528 €
TOTAL				570.548,00 €

6.-RESUMEN DE INVERSIONES Y ASIGNACION.-

INVERSIONES PUBLICAS

ACTUACION	COSTE
Urbanización de viario	64.356 €
Renovación de pavimentación y redes	19.068 €
Urbanización de SUNC-S1	159.020 €
Urbanización de SUR -D SE1	411.528 €
TOTAL	653.972 €

MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACION Y SERVICIOS

El modelo de ocupación del territorio previsto en las NUM, ampliación del núcleo existente, hace que sea posible el mantenimiento de los servicios con unos costes proporcionales al incremento de población y de su actividad generada, si bien, el Ayuntamiento podrá exigir a los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado el constituirse en Entidad Urbanística Colaboradora con los mismos fines, en el caso de que el Ayuntamiento lo considere necesario, por no poder asumir los gastos de mantenimiento de estos ámbitos.

7.- INGRESOS DERIVADOS DE LAS NUM.-

Para evaluar los ingresos derivados de la concesión de licencias de obras, se considera la superficie máxima edificable correspondiente a los propietarios, valorada al módulo del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León, y al tipo de la tasa de Licencias Municipal.

LICENCIA DE OBRAS						
SECTOR	SUPERFICIE EDIFICABLE	MAX.	MODULO	COEFICIENTE (VIV. AISLADAS O PAREADAS)	TIPO	TOTAL
SUNC-SE 1	3.975,50 M2		449,1	1,25	2%	42.849,53 €
SUR-D SE 1	7.914,00 M2		449,1	1,25	2 %	88.854,43 €
TOTAL						131.703,96 €

En cuanto a la tasa por declaración responsable de primera ocupación, los valores estipulados son de 50 €, con lo que los ingresos derivados de la aplicación de estas tasas son los siguientes:

TASAS PRIMERA OCUPACION			
SECTOR	VIVIENDAS	VALOR UNITARIO	TOTAL
SUNC-1	19	50	950 €
SUR	24	50	1.200 €
TOTAL			2.150 €

Respecto a las tasa de acometidas, los valores estipulados por vivienda son de:

- Acometida de Abastecimiento : 150 €/ud.
- Acometida de Saneamiento: 150€/ud.

De esta forma los ingresos derivados de las mismas serían los siguientes:

TASA DE ENGANCHE			
SECTOR	VIVIENDAS	VALOR UNITARIO	TOTAL
SUNC-1	19	300	5.700 €
SUR	24	300	7.200 €
TOTAL			12.900 €

Igualmente en el apartado de ingresos, el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) evalúa el valor catastral de las edificaciones, valoración conjunta aplicando el tipo impositivo municipal.

Dado que el valor catastral del suelo ya está siendo objeto de imposición independientemente del desarrollo efectivo de la actuación, únicamente se valorará el valor catastral de las construcciones.

Para ello se ha estimado un valor catastral de aproximadamente 200 €/m²c, con un tipo impositivo del 0,4 %. Todo ello arroja los siguientes datos de ingresos

anuales:

IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES			
SECTOR	SUPERFICIE MAX. EDIFICABLE	TIPO	TOTAL
SUNC-SE1	3.975,50 M2	0.4	1.590,20 €
SUR-D SE1	7.914,00 M2	0.4	3.165,60 €
TOTAL			4.755,80 €

Por último, en el apartado de ingresos se añade el 30 % de la superficie máxima edificable total del sector valorando al 25 % del valor de venta de vivienda de VPO en Soria (1.212,80 €/ m²).

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL			
SECTOR	SUPERFICIE MAX. EDIFICABLE	VALOR UNITARIO	TOTAL
SUNC-SE1	1.192,65 M2 (30 %)	303,20 €	361.611,48 €
SUR-D SE1	2.374,20 M2 (30%)	303,20 €	719.857,44 €
TOTAL			1.081.468,92 €

VENTA DE PARCELAS			
SECTOR	SUPERFICIE MAX. EDIFICABLE	VALOR UNITARIO	TOTAL
SUNC-SE1	2.782,85 M2	303,20 €/M2	843.760,12 €
SUR-D SE1	5.539,80 M2	60 €/M2	332.388,00 €
TOTAL			1.176.148,12 €

Como se va a evaluar la incidencia de la actuación, los ingresos totales estimados se resumen en la siguiente tabla:

TOTAL INGRESOS ESTIMADOS	
LICENCIA DE OBRAS	131.703,96 €
TASAS PRIMERA OCUPACION	2.150,00 €
TASAS DE ENGANCHE	12.900,00 €
IMPUESTO BIENES INMUEBLES	4.755,80 €
VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL	1.081.468,92 €
VENTA DE PARCELAS	1.176.148,12 €
TOTAL	2.409.126,80 €

Es decir, la actuación planteada se estima que generará unos ingresos en la arcas municipales del orden de 2.409.126,80 €

8.- CONCLUSION.-

Dado que los ingresos estimados por la actuación se evaluaban en 2.409.126,80 € el saldo final de la actuación (restándole el coste de urbanización de los sectores, así como el de mantenimiento de la red existente 653.972 €), hacen un total de 1.755,154,80 €.

INGRESOS	2.409.126,80 €
GASTOS	653.972 ,00 €
TOTAL	1.755,154,80 €.

Se puede concluir que la actuación propuesta es económicamente sostenible, ya que, genera beneficio sobre la agenda local, suficiente para sufragar el mantenimiento de las nuevas infraestructuras durante un periodo de casi 25 años, con un presupuesto de 70.206,19 € anuales, distribuidos homogéneamente.