

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA



NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES FUENTECANTOS (SORIA)

AYUNTAMIENTO DE FUENTECANTOS

APROBACIÓN INICIAL

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.....	10
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
TÍTULO II. DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL.....	13
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.....	40
Artículo 87. Accesibilidad y barreras arquitectónicas.....	40
Artículo 88. Antepechos.....	40
Artículo 89. Barandillas	40
Artículo 90. Rampas	40
Artículo 91. Prevención de caídas.....	40
Artículo 92. Derribos.....	41
Artículo 93. Apeos.....	41
Artículo 94. Vallado de Obras	41
Artículo 95. Construcciones provisionales.....	42
Artículo 96. Maquinaria e instalaciones auxiliares de obra	42
CAPÍTULO 6. CONDICIONES ESTÉTICAS	42
Artículo 97. Acabados de Fachadas y Cubiertas.....	42

Artículo 98. Consideración del entorno.....	44
Artículo 99. Cerramientos laterales.....	44
CAPÍTULO 7. DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO.....	44
Artículo 100. Disconformidad con el planeamiento.....	44
CAPÍTULO 8. FUERA DE ORDENACION.....	44
Artículo 101. Edificios o instalaciones fuera de ordenación	44
Artículo 102. Limitaciones en las situaciones fuera de ordenación	45
Artículo 103. Construcciones o instalaciones provisionales	45
<u>TÍTULO V. CONDICIONES DE GENERALES DE URBANIZACIÓN</u>	<u>45</u>
CAPÍTULO 1. VÍAS PÚBLICAS.....	45
Artículo 104. Condiciones de las vías públicas.....	45
CAPÍTULO 2. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.....	47
Artículo 105. Condiciones de los espacios libres públicos.....	47
CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS.....	47
Artículo 106. Redes de abastecimiento de aguas.....	47
Artículo 107. Sistema de saneamiento y red de alcantarillado	48
Artículo 108. Red de energía eléctrica y alumbrado público.....	49
Artículo 109. Redes de telecomunicaciones	49
<u>TÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.....</u>	<u>50</u>
CAPÍTULO 1. REGIMEN DEL SUELO URBANO.....	50
Artículo 110. Suelo Urbano Consolidado	50
Artículo 111. Suelo Urbano No Consolidado	50
CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN.....	51

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 Rustico.....	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 Unidad de Normalización SU-C-UN1
- Anejo 2. Fichas de sectores de SU-NC SE 1 y 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 Regulatorias, 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-IA Informe de Sostenibilidad Ambiental y Evaluación Ambiental Estratégica.
- DN-MV Memoria Vinculante.
- DN-NU Normativa Urbanística.
- DN-PO Planos de Ordenación.
- DN-CT Catálogo y Estudio Arqueológico.
- DN-EA Estudio Acústico.

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).
- c) Rústico, en sus diversas categorías. Suelo Rústico, en sus categorías de Suelo Rústico Común (SR-C), Suelo Rústico de Entorno Urbano (SR-EU), 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.

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). 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, (Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo, BOE 23/06/2003).

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 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 sólo deberán cerrarse 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 zócalo de hasta 1 m y vallado, los que por su situación encierre peligro el mantenerlos abiertos.

2- 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 catalogadas.

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.

1- En suelo Urbano, se prohíben los nuevos tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente.

2- En los edificios de nueva planta no se permitirán tendidos exteriores sobre las fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

3. Cualquier ampliación de tendidos de nuevo uso deberá soterrarse por el particular que necesite el suministro, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación para la compañía que realice el suministro.

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.

- 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.

- 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 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

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.

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 500 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 privadas), 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.

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

Se recomienda que en los accesos a los garajes siempre se garantice 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.

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 procedentes 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 150 litros por habitante y día.

El cálculo de las conducciones se hará por los métodos habituales en hidráulica con

los siguientes caudales mínimos.

Dotación Vivienda: 150 litros/habitante/día. (Núcleo Rural).

Otros usos: 50 litros/ habitante/día. (riego, piscinas, etc.)

Media familiar: 3,5 individuos

Kpi : Coeficiente de simultaneidad =2,4

Habitantes censados: 61

Nº viviendas nuevas proyectadas en Normas: **42**

Formula de caudal medio $Q \text{ (l/s)} = Kp \frac{\text{Población} \times \text{Dotación}}{86.400}$

Nº Total habitantes: $61 + 42 \times 3,5 = 208 \text{ hab.}$

$Q = \frac{2,4 \times 208 \times 200}{86.400} = 1,15 \text{ l/s en urbanización}$

RECURSOS HIDRICOS ACTUALES Y FUTUROS:

El sistema de abastecimiento actual de la localidad tiene graves problemas de calidad.

En primer lugar, 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.

Además cuenta con problemas de calidad como la aparición periódica de olores desagradables y otras circunstancias que afectan a su calidad de cara a su utilización para el consumo humano.

Actualmente el municipio cuenta con dos puntos de captación de agua: la captación superficial y el sondeo y sus adaptaciones realizadas entre los años 2005 y 2007.

Debido al problema de la presencia de nitratos en el agua del manantial, se realizó un sondeo para la captación de agua a mayor profundidad, con el problema que el caudal aportado por este es insuficiente para el abastecimiento del municipio, así como de calidad de agua insuficiente.

Así, el municipio de Fuentecantos lleva 3 años sin agua potable del manantial porque está contaminada por un alto contenido de nitratos. Desde hace 14 meses aprox. se suministra 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 45 m³/día.

La Junta de Castilla y León ha adjudicado la redacción del proyecto para el abastecimiento desde el depósito de Garray a las localidades de Fuentecantos, Buitrago y Fuentelsaz. La adjudicataria ha sido la empresa Estudio de Ingeniería Civil S.L. El plazo de entrega es de 4 meses.

El estudio recogerá el proyecto de las obras de instalación de equipos y valvulería en la acometida al depósito de Garray, la ejecución del bombeo al depósito de Fuentecantos con dos bombas horizontales centrífugas y 1.900 metros de conducciones. Está previsto que la conexión se realice al depósito denominado 'Numancia', en Garray, asegurando así la cantidad y calidad del agua suficientes a los 3 municipios.

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.

En julio de 2020 inició la contratación del proyecto de conexión al depósito de Garray, con el fin de recoger todas las obras necesarias para abastecer a estas poblaciones, al considerarse la solución como la más idónea y a la fecha actual ya se ha adjudicado.

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 ejecutarán de acuerdo a la ley 9/2014 General de Telecomunicaciones, con antena colectiva y red de puntos de toma de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

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, en cuyo caso, los servicios técnicos municipales podrán imponer las oportunas medidas correctoras del impacto visual que pudiera generarse.

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.

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, no permitiéndose la colocación por la fachada de la edificación.

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 barreas 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 o 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 apearse la contigua, se solicitará 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

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.

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 1,60 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. El Ayuntamiento podrá exigir de manera justificada en entornos sensibles, la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

3. 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.

4. El Ayuntamiento podrá, así mismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción.

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.

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

demolirse 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 tracen, que siempre serán públicos, tendrán una 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 podrán ser 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 elemento 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 descargarán 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 descargarán 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 el resultado de aplicar, junto con las demás condiciones generales y particulares, los parámetros multiplicados de superficie ocupable y altura que regulan esta ordenanza, no pudiendo superar 2,5 m²/m².

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.

Ø 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 marcadas 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 ajustará 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: El resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas, no pudiendo superar 1 m²/m²

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 declaren fuera de ordenación en el capítulo correspondiente.

2. Condiciones de edificación

Edificabilidad máxima: 0'8 m²/m²

Parcela mínima: 500 m² 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 m² 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, templetos, 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 530m² Equipamiento 1400m²	

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 ¹
SU-C	Suelo Urbano Consolidado	59643,67m ²	98,62
SU-C UN1	Suelo Urbano Consolidado - Unidad de Normalización	834,33m ²	1,38
TOTAL SU-C		60.478m ²	100,00
SU-NC SE1	Suelo Urbano No Consolidado	7.951m ²	13,15
SUR- S1	Suelo Urbanizable	13.871,92m ²	22,94
TOTAL NUEVO SUELO CRECIMIENTO			36,09

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 que serán vinculantes si no se redacta un Plan Parcial que las modifique.

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	13.871,92
Densidad máxima	0,5 m ² /m ²
Edificabilidad máxima	6935,96m ²
Uso predominante	Residencial
Ordenanza	Residencial R1 y Residencial R2
Cesiones sistemas locales: Espacios libres públicos 800m ²	
Equipamientos	700m ²
Plazas de aparcamiento:	
	66 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 de Entorno Urbano (SR-EU)
- 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) Actividades extractivas.
- b) Asentamientos tradicionales
- c) Equipamientos y servicios urbanos.
- d) 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. Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

c. Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

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. Cumplirán 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 144.

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.
- 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 la 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.

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.

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 2500 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, se estará a lo dispuesto con carácter general en esta Normativa. En la Legislación Sectorial agraria aplicable en el momento (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 500 cabezas de ganado bobino o su equivalente en UGM, así como las de tratamiento de residuos nucleares.

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 25 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: 5 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) 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: 7,00 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 seco (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. La edificación cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Separación a linderos: 20 metros.
- b) Separación mínima del Suelo Urbano: 500 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

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. Suelo Rústico de entorno urbano (SR-EU)

Se ha incluido en esta categoría una masa forestal a proteger junto a la fuente y lavadero. El régimen de protección es el siguiente:

- a) Estarán permitidas las obras públicas e infraestructuras en general, y las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio.
- b) Estarán prohibidos:
 - 1º Las actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
 - 2º Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculados a los mismos.
 - 3º Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

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.
- c) Las infraestructuras de producción de energía eléctrica renovable, especialmente las de origen fotovoltaico.

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 grafía 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	Altura máxima ¹	Parcela mínima	Ocupación máxima	Longitud fachada	Categoría2					
									C	PA	PI	PC	PN1	PN2
Casetas de aperos	5 m.	—	—	25 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.	200 m.	—	2.000 m ²	7,00 m.	1.000 m ²	40%	30 m.	P	P				A
Naves agrícolas	3 m.	—	—	2.000 m ²	9,00 m.	1.000 m ²	40%	30 m.	P	P				
Obras públicas	5 m.	200 m.	—	2.000 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	5 m.	200 m.	250 m.	400 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.	2.000 m ²	9,00 m.	5.000 m ²	20%	—						
Actividades extractivas	20 m.	200 m.	100 m.	2.000 m ²	9,00 m.	5.000 m ²	10%	—	A					
Acampada	5 m.	—	—	—	4,50 m.	10.000 m ²	1%	—	A					A

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); ⁺ Limitado a pequeñas dotaciones al servicio del Parque Natural, abrevaderos y comederos de ganado e infraestructuras de radiocomunicación, 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)

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

Las Unidades de Normalización se desarrollarán con Proyectos 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 decentadas, 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

