

Índice

BLOQUE 1. CARACTERIZACIÓN GENERAL DE LA NORMATIVA Y NORMAS GENERALES	3
TÍTULO I. CARACTERIZACIÓN GENERAL	3
TÍTULO II. NORMAS GENERALES.	6
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL	6
CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN	7
SECCIÓN 1ª. RÉGIMEN GENERAL	7
SECCIÓN 2ª. AUTORIZACIONES Y LICENCIAS SOBRE ELEMENTOS CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN	9
SECCIÓN 3ª. DECLARACIÓN DE RUINA SOBRE LOS ELEMENTOS CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN	11
CAPÍTULO 3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	12
SECCIÓN 1ª. CONDICIONES GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN	12
Condiciones de la parcela	12
Condiciones generales de los edificios	13
Condiciones de accesibilidad	16
Condiciones de la sección: habitabilidad y seguridad interior de los edificios	16
Condiciones relativas a instalaciones y servicios	17
Concepto y cómputo de la edificabilidad	19
Concepto del aprovechamiento lucrativo	20
SECCIÓN 2ª. CONDICIONES GENERALES DE USO	20
Usos básicos	20
Condiciones específicas de los usos básicos	22
SECCIÓN 3ª. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN	24
SECCIÓN 4ª. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA NORMATIVA SECTORIAL	26
CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO	27
SECCIÓN 1ª. CONDICIONES GENERALES	27
SECCIÓN 2ª. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ELEMENTOS CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN	27
SECCIÓN 3ª. CONTENIDO DEL CATÁLOGO	28
SECCIÓN 4ª. TIPOS DE ACTUACIONES	30
SECCIÓN 5ª. NIVELES DE PROTECCIÓN	31
SECCIÓN 6ª. CONDICIONES DE PROTECCIÓN EN LOS B.I.C.	34
BLOQUE 2. NORMAS POR ÁMBITOS.	36
TÍTULO I. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO CONSOLIDADO	36
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL	36
SECCIÓN 1ª. DETERMINACIONES GENERALES PARA LAS EDIFICACIONES	36
Definición de las tipologías de edificación	36
Condiciones generales estéticas	37
Condiciones relativas a la implantación de las edificaciones	37
Condiciones relativas al diseño de las edificaciones	37
Condiciones relativas al empleo de los materiales	37
Condiciones relativas al cierre de parcela	38

SECCIÓN 2ª. DETERMINACIONES GENERALES PARA LOS USOS.	39
<i>Condiciones relativas al ajardinamiento de parcelas y piscinas.</i>	39
SECCIÓN 3ª. DETERMINACIONES GENERALES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS:.....	39
<i>Viarío.</i>	39
<i>Espacio libre público</i>	41
<i>Equipamiento.</i>	41
SECCIÓN 4ª. GESTIÓN Y PROCEDIMIENTO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.	41
<i>Actuaciones aisladas</i>	42
CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER DETALLADO.	44
SECCIÓN 1ª. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN.....	44
<i>Relación de zonas según su calificación: Ordenanzas de uso y edificación del suelo</i>	44
<i>Calificación: ZONA 1. Casco Actual (CA)</i>	44
<i>Calificación: ZONA 2. Ampliación Casco (AC).</i>	48
<i>Calificación: ZONA 3. Conjunto Previo 1 (CP1)</i>	53
<i>Calificación: ZONA 4. Conjunto Previo con proyecto (CP2, CP3, CP4).</i>	55
<i>Calificación: ZONA 5. Mixto Taller Almacén (MTA)</i>	55
<i>Calificación: ZONA 6. Equipamiento colectivo / deportivo</i>	57
<i>Calificación: ZONA 7. Espacio libre público: Parques y jardines.</i>	58
<i>Calificación: ZONA 8. Espacio libre público: Plazas.</i>	59
<i>Calificación: ZONA 9. Espacio libre privado</i>	60
<i>Calificación: ZONA 10. Viario y comunicación.</i>	60
TÍTULO II. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE -----	62
<i>Definición e introducción a su gestión.</i>	62
<i>Condiciones generales para todos los sectores.</i>	62
<i>Condiciones específicas para todos los sectores.</i>	63
TÍTULO III. DETERMINACIONES PARA EL SUELO RÚSTICO -----	61
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL	61
SECCIÓN 1ª. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.....	65
SECCIÓN 2ª. GESTIÓN EN SUELO RÚSTICO	66
SECCIÓN 3ª. INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO.....	67
CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESPECÍFICO.	69
SECCIÓN 1ª. RÉGIMEN DE USOS Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO COMÚN	69
SECCIÓN 2ª. RÉGIMEN DE USOS Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO COMÚN ERAS	71
SECCIÓN 3ª. RÉGIMEN DE USOS Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PROTEGIDO	72

Bloque 1. Caracterización general de la normativa y normas generales

TÍTULO I. CARACTERIZACIÓN GENERAL

- Artículo 1. Naturaleza de las Normas Urbanísticas. Las Normas Urbanísticas Municipales de Nombre del Fuentepelayo se adaptan a la legislación urbanística vigente a fecha de redacción de las mismas.
- Artículo 2. Objeto y finalidad. Las Normas Urbanísticas Municipales de Fuentepelayo tienen por objeto establecer la ordenación general para todo el término municipal, y la ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado. No se ha estimado necesario incorporar la ordenación detallada de ningún sector.
- Artículo 3. Ámbito de aplicación. Las presentes Normas Urbanísticas son de aplicación en la totalidad del término municipal de Fuentepelayo (Segovia).
- Artículo 4. Vigencia. La vigencia de estas Normas Urbanísticas será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión de licencias.
- Artículo 5. Ejecutividad. Los instrumentos de planeamiento urbanístico serán ejecutivos y entrarán plenamente en vigor al día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León.
- Artículo 6. Vinculación. 1. Las Normas Urbanísticas serán vinculantes para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales estarán obligados a su cumplimiento, sin perjuicio de la prevalencia, en su caso, de los instrumentos de ordenación del territorio y de la planificación sectorial.
2. En el caso de que existan normas sectoriales de obligado cumplimiento u ordenanzas específicas que incidan en aspectos regulados por esta normativa, prevalecerán aquéllas teniendo la presente regulación carácter supletorio.
- Artículo 7. Documentos que integran las Normas Urbanísticas. 1. Las Normas Urbanísticas están integradas por los siguientes documentos:
- Información Urbanística: Memoria informativa, planos de información.
 - Memoria vinculante, incluye resumen ejecutivo.
 - Normativa reguladora.
 - Catálogo de bienes protegidos.
 - Planos de ordenación.
 - Anexos: Informe arqueológico.
 - Anexos: Trámite Ambiental incluye el Informe de Sostenibilidad Ambiental e incluirá la Memoria Ambiental una vez emitida concluido el trámite ambiental.

2. El carácter vinculante de estos documentos es el que les confiere la Ley de Urbanismo de Castilla y León (a partir de ahora LUCyL) con las siguientes observaciones:

- a) La memoria de ordenación tiene carácter vinculante y debe observarse con carácter general y, en particular, en todos aquellos aspectos insuficientemente regulados o interpretables de la normativa.
- b) La normativa se organiza en un cuerpo articulado de carácter general y en ordenanzas de uso y edificación específicas en el suelo urbano consolidado y en los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable cuando se establece su ordenación detallada; en el resto de los sectores la normativa establece sus condiciones de forma general y se completa con las fichas que se adjuntan. En el suelo rústico se establecen asimismo determinaciones genéricas y normas de protección concretas para cada una de las categorías definidas.
- c) El Catálogo relaciona los bienes inmuebles y todos aquellos otros elementos que integran el Patrimonio cultural del municipio sobre los que se establece una protección especial. Complementa a las Normas Urbanísticas y es vinculante. En caso de contradicción con la normativa o planos prevalece lo dispuesto en las fichas de catálogo en lo que a la protección patrimonial se refiere. Su contenido es de carácter detallado en todo aquello no contenido en el capítulo sobre Protección y Conservación del Patrimonio, ya señalado su carácter como general.
- d) Los planos de ordenación urbanística tienen carácter vinculante, salvo que el artículo de las Normas que corresponda (respecto a la ordenación de los sectores, las áreas o Planes Especiales, las alineaciones, los retranqueos o las condiciones de uso y edificación¹) establezca otro carácter en su vinculación o matice sus condiciones.
- e) La escala, indicada literal y gráficamente en cada uno de ellos, determina todas las cotas de la ordenación, aún sin estar expresamente indicadas. En caso de contradicción entre las distintas series prevalecen aquéllas de mayor escala.

Artículo 8. Interpretación y ajuste de las determinaciones contenidas en estas Normas. 1. Si hubiese imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas prevalecerán, como criterios de interpretación, aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del medio ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana y al interés general de la colectividad.

2. En caso de discrepancia y siempre que no pueda deducirse claramente del contexto cuál es el documento erróneo, prevalecerán: a) las normas urbanísticas específicas por ámbitos sobre las generales; b) los textos escritos sobre los documentos gráficos; c) los planos de menor escala sobre los de otra mayor; d) las determinaciones de protección contenidas en el catálogo sobre el resto de los documentos.

¹ En cuanto a las condiciones de edificación, los iconos que se señalan en los planos de ordenación de suelo urbano incluyen el dato del número de plantas y la altura máxima al alero. Estos dos datos sobre los planos deben considerarse indicativos, pues la normativa establece consideraciones específicas que pueden permitir mayor o menor altura al alero en función del uso definitivo propuesto, la sección del viario u otras circunstancias.

3. Constituyen ajuste de las determinaciones de las Normas aquellas concreciones posteriores que tengan por objeto una definición más precisa o regularizada y coherente con los límites y finalidades de las mismas, expresadas en la memoria, sin causar con ello perjuicios a terceros.

4. Los trazados, delimitaciones y alineaciones a los que el Plan asigna valor indicativo o que quedan referidos a elementos existentes no suficientemente precisos o irregulares serán susceptibles de ajuste. Dicha labor se realizará a iniciativa municipal y a través de la figura de planeamiento adecuada a los fines perseguidos (Actuación Aislada, Estudio de Detalle, Plan Especial, etc.).

5. No será necesario el trámite de información pública en el caso de ajustes irrelevantes, esto es, que no modifiquen el sentido de la ordenación. Los servicios municipales realizarán estos ajustes previamente a la concesión de la licencia correspondiente. En el caso de los sectores se considera como máximo porcentaje de superficie que pueda considerarse como ajuste irrelevante, el 5% sobre el total.

TÍTULO II. NORMAS GENERALES.

Capítulo 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 9. Clasificación del suelo. Toda la superficie del término municipal de Fuentepelayo queda incluida en alguna de las siguientes clases de suelo:

- Urbano (SU)
 - Consolidado (SU-C)
 - No Consolidado (SU-NC)
- Urbanizable (SUR)
- Rústico (SR)
 - Común (SR-C)
 - Común-Eras (SR-Eras)
 - De Protección:
 - De Infraestructuras (SR-PI)
 - Cultural (SR-PC)
 - Natural (SR-PN)

Artículo 10. Sistemas generales al servicio de toda la población: 1. es el conjunto de sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población del municipio. Comprenden vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.

2. Criterio General para el cálculo de la densidad máxima de edificación en los ámbitos de gestión:

Sistema General Existente:

- Trazados y dominio público de carreteras y vías pecuarias.
- Cauces fluviales y su dominio público.
- Instalaciones existentes de equipamientos o servicios urbanos de titularidad pública.

Sistema Local Existente:

- Calles o caminos de titularidad pública
- Espacios libres públicos urbanizados.

3. Las NUM no prevén ningún sistema general.

Capítulo 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

Sección 1ª. Régimen General.

Artículo 11. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. 1. Toda la superficie del término municipal queda incluida en alguna de las siguientes clases de Suelo: Urbano, Urbanizable y Rústico.

2. Dentro de la clase de suelo en la que haya sido incluido por las Normas, el régimen urbanístico de cada parcela, solar o predio quedará establecido como resultado de cuatro tipos de determinaciones:

- a) Usos admisibles y prohibidos.
- b) Condiciones de edificación.
- c) Aprovechamiento urbanístico.
- d) Actuaciones necesarias para el cumplimiento de los deberes y derechos básicos.

Artículo 12. Clasificación General de las Obras. 1. Atendiendo a sus características y envergadura, las obras que hayan de realizarse se clasificarán en los siguientes grupos:

- a) Obras de nueva planta.
- b) Obras de reforma y ampliación.
- c) Obras menores.
- d) Demoliciones.
- e) Obras o Proyectos de Urbanización.

Artículo 13. Definición del tipo de obra y contenido de la licencia. 1. La licencia tendrá el contenido mínimo siguiente:

- a) Especificación de las obras o actividades para las que se otorga.
- b) Plazo de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras.
- c) Condiciones y compromisos a que está sujeto el promotor de la licencia otorgada.

2. Atendiendo a la clasificación general de las obras, además deberá contener lo siguiente:

- a) Obras de nueva planta, ampliación y reforma: Se consideran dentro de este apartado, las obras de construcción, ampliación y aquellas de modificación que afecten a elementos estructurales, fachadas, cubiertas e instalaciones de toda clase y, en especial, las siguientes: obras en edificación existente y obras de nueva planta. Se acompañará a la solicitud de Licencia dos proyectos técnicos de obras, Básico y de Ejecución, firmado por técnico competente, redactado con el detalle y características necesarias y suficientes que requiera la ejecución de las obras proyectadas. El Proyecto Básico sirve para la concesión de licencia, pero no es suficiente para el comienzo de las obras, que sólo se iniciarán cuando se apruebe el correspondiente Proyecto de Ejecución, y se nombren responsables técnicos de la dirección de las obras. Los proyectos de reforma o ampliación de

edificios que carezcan de las condiciones higiénicas mínimas establecidas en las presentes Ordenanzas, incluirán las obras necesarias para el cumplimiento de éstos según lo señalado.

La licencia caducará si las obras no se inician en el plazo máximo de doce meses (un año) desde la notificación de la misma, por la interrupción superior a seis meses, y si no se finalizaran antes de tres años desde el otorgamiento, sin perjuicio de las prórrogas que procedan con arreglo a la legislación vigente. Incumplidos estos plazos se iniciará expediente de caducidad con los efectos establecidos en la legislación urbanística autonómica vigente.

b) Obras menores: Se consideran obras menores las que se realicen en edificaciones o instalaciones existentes que no modifiquen la estructura, el aspecto exterior y las instalaciones generales del edificio existente, y las obras menores independientes, como vallados, etc. En concreto, se consideran obras menores las siguientes:

- Sustitución de puertas y ventanas interiores y exteriores sin modificar los huecos.
- Derribo y reconstrucción de tabiques no estructurales.
- Sustitución de soleras.
- Reparación y construcción de cielos rasos.
- Sustitución y reparación de instalaciones parciales.
- Reparación de goteras.
- Reparaciones generales de enlucidos, enfoscados, pintura, etc.

Las obras menores no necesitan proyecto ni dirección de obra. Con la solicitud de la licencia se presentarán los croquis acotados suficientes para definir las obras e instalaciones y presupuesto.

La licencia caducará si las obras no se inician en el plazo máximo de seis meses desde la notificación de la misma, por la interrupción superior a tres meses, y si no se finalizaran antes de un año desde el otorgamiento, sin perjuicio de las prórrogas que procedan con arreglo a la legislación urbanística vigente. Incumplidos estos plazos se iniciará expediente de caducidad con los efectos establecidos en la legislación urbanística autonómica vigente.

c) Demoliciones: Deberá presentarse el Proyecto de Derribo firmado por técnico competente, redactado con el detalle y características necesarias y suficientes que requiera la ejecución de la demolición proyectada, debiendo asimismo comunicarse a los técnicos encargados de la Dirección de la obra de demolición. Se exceptúan los supuestos de ruina inminente previstos en la legislación urbanística.

d) Proyectos de Urbanización. Se consideran obras de urbanización las destinadas al acondicionamiento del suelo y subsuelo, tales como:

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

Para la realización de obras de urbanización será necesario, en todo caso, la elaboración de un Proyecto firmado por técnico competente.

Tienen la consideración de Proyectos de urbanización, de carácter general, los que tienen por objeto la definición técnica para la ejecución de todas las previsiones del planeamiento que desarrollan. En este supuesto, no será exigible la solicitud de licencia, sino que se entenderá otorgada con el acuerdo de Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, siguiéndose para ello los trámites y documentación previstos.

- e) Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos. Se acompañará a la solicitud de Licencia una Memoria Técnica, firmada por técnico competente, en la que quede perfectamente reflejada la situación y características de la finca matriz, la segregación prevista y las parcelas resultantes.

Artículo 14. Licencia de primera ocupación. 1. Finalizada totalmente la obra (no menor) para la que se concedió licencia, el titular de la misma deberá solicitar licencia de primera ocupación, debiendo aportar certificado de final de obra y liquidación de la misma, suscrito por el Arquitecto redactor del Proyecto, certificado de la dirección facultativa de las obras, firmado conjuntamente por Arquitecto y Aparejador o Arquitecto Técnico y declaración de alteración de bienes catastrales.

2. Para su concesión habrá de cumplirse la adecuación de la obra realizada al Proyecto aprobado y que las obras de urbanización vinculadas a la misma, en su caso, hayan sido ejecutadas de conformidad con lo dispuesto en estas Normas.

3. En los casos de edificación y urbanización simultánea, la licencia de primera ocupación del edificio incluirá la recepción definitiva de la obra urbanizadora aprobada.

Artículo 15. Limitaciones a las licencias de parcelación. 1. Serán en todo caso indivisibles, y por tanto no se podrán conceder licencias urbanísticas para su segregación, división o parcelación:

- a) Las parcelas de superficie igual o inferior a la mínima establecida en estas Normas salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos con ellos y formar una nueva finca.
- b) Las parcelas de superficie inferior al doble de la mínima establecida en estas Normas, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

2. En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar los lotes resultantes de parcelaciones o reparcelaciones efectuadas con infracción de lo dispuesto en este artículo.

Sección 2ª. Autorizaciones y licencias sobre elementos con algún tipo de protección.

Artículo 16. Autorización de intervenciones sobre Bienes de Interés Cultural. 1. Cualquier intervención que pretenda realizarse tanto en los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural como en sus entornos de protección habrá de ser autorizada por la Consejería competente en materia de cultura, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal.

Artículo 17. Autorización sobre los bienes inventariados. 1. Cualquier obra o intervención que pretenda realizarse sobre los bienes inventariados que no estén incluidos en el

catálogo urbanístico de elementos protegidos, o ante la inexistencia de éste, requerirá la autorización previa de la Consejería competente en materia de cultura.

2. Las obras o intervenciones sobre los bienes inventariados inscritos con carácter definitivo en el catálogo urbanístico de elementos protegidos requerirán exclusivamente la licencia municipal.

Artículo 18. Licencias en Bienes De Interés Cultural y en sus entornos de protección. 1. La obtención de las autorizaciones exigidas no exime de la obligación de obtener licencia municipal o cualesquiera otras autorizaciones que sean precisas.

2. No podrán otorgarse licencias para la realización de obras en los bienes de interés cultural y en sus entornos de protección, hasta que la correspondiente autorización administrativa de la Consejería competente en materia de cultura, no sea concedida.

3. Las obras realizadas sin la autorización prevista serán ilegales, y el Ayuntamiento de Fuentepelayo y, en su caso, la Consejería competente en materia de cultura ordenarán, si fuese oportuno, su reconstrucción o demolición con cargo al responsable de la infracción sin perjuicio de incoar en su caso el correspondiente procedimiento sancionador.

Artículo 19. Licencia sobre elementos catalogados. Cualquier obra o intervención sobre los elementos catalogados en estas Normas Urbanísticas irán acompañadas como mínimo de la siguiente documentación, con independencia de la general exigida por el tipo de obra que se proponga:

- a) Documentación fotográfica, en color, referida a las partes afectadas por la catalogación y las obras.
- b) Levantamiento a escala mínima 1/100 de las fachadas y arranque de la cubierta en su estado actual, en los que se prevea la ejecución de obras.
- c) En función del reconocimiento como yacimiento arqueológico del Suelo clasificado como Urbano, cualquier solicitud de licencia deberá ser valorada previamente por la Consejería de Cultura que establecerá las condiciones que considere oportunas con objeto de garantizar la preservación del Patrimonio Arqueológico catalogado.

Artículo 20. Licencia sobre vías pecuarias catalogadas. 1. Cualquier obra o intervención que pretenda realizarse sobre las vías pecuarias señaladas en estas Normas Urbanísticas habrá de ser autorizada por la Consejería competente en materia de Medio Ambiente con carácter previo a la concesión de la licencia municipal o cualquier otra autorización que sea precisa.

Artículo 21. Licencia y autorización de actividades en yacimientos arqueológicos. Las licencias y autorización de actividades en los yacimientos arqueológicos incluidos en el catálogo de elementos protegidos seguirán el siguiente procedimiento:

- a) Todas las autorizaciones y licencias de obras sobre los terrenos que albergan yacimientos arqueológicos requerirán informe favorable de la Consejería competente en materia de cultura.
- b) Las solicitudes que supongan remoción de terrenos, deberán ir acompañadas de un estudio sobre la incidencia de las obras en el patrimonio arqueológico, elaborado por titulado superior con competencia profesional en materia de Arqueología.

- c) La Consejería competente en materia de cultura, a la vista de las prospecciones, controles o excavaciones arqueológicas a las que se refiera el estudio, podrá establecer las condiciones que deban incorporarse a la licencia.
- d) Sobre el suelo rústico con protección cultural (SRPC) todas las autorizaciones y licencias requerirán informe favorable de la Consejería competente en materia de cultura.
- e) Sobre los yacimientos en suelo urbano todas las intervenciones que supongan la remoción del subsuelo: urbanización, dotación de infraestructuras, edificación y obras de nueva planta, requerirán informe favorable de la Consejería competente en materia de cultura y seguirán el protocolo de actuación definido en la ficha correspondiente al yacimiento.

Sección 3ª. Declaración de ruina sobre los elementos con algún tipo de protección.

Artículo 22. Principios rectores: 1. No podrán ser objeto de demolición los inmuebles declarados o incoados Bienes de Interés Cultural, los bienes inventariados, ni los elementos catalogados, debiendo mantenerse en las condiciones de conservación debidas para el uso al que se destinen, o para el uso indicado en las fichas del catálogo.

2. La posible declaración de ruina de un edificio catalogado total o parcialmente excluye la aplicación del criterio de la unidad predial para su demolición. En este caso, las posibles intervenciones de demolición y reconstrucción en el mismo deberán respetar las determinaciones de protección definidas en estas Normas Urbanísticas.

3. La obligación de conservar los elementos catalogados de un edificio, así como la de realizar las intervenciones de acuerdo con las determinaciones específicas que se indiquen, no suponen en ningún caso una situación de vinculación singular.

Artículo 23. Ruina en BIC: 1. Si llegara a iniciarse el procedimiento de declaración de ruina de los Bienes de Interés Cultural ubicados en el Municipio Iglesias de Santa María La Mayor y del Salvador, el Ayuntamiento de Fuentepelayo comunicará a la Consejería competente en materia de cultura, la apertura del expediente y las resoluciones que en el mismo se adopten.

2. En ningún caso podrá procederse a la demolición sin autorización de la Consejería competente en materia de cultura.

3. En el supuesto de que la situación del inmueble conlleve peligro inminente de daños a personas, el Ayuntamiento incoará el expediente tomando las medidas oportunas para evitar dichos daños, adoptando las medidas oportunas para garantizar el mantenimiento de las características y elementos singulares del edificio. Dichas medidas no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias, y se atenderán a los términos previstos en la resolución de la Consejería competente en materia de cultura.

Artículo 24. Ruina en Elementos Catalogados. Si se llegara a declarar en estado de ruina alguno de los inmuebles incluidos en el catálogo, se deberán llevar a cabo las actuaciones permitidas necesarias para su adecuación al uso o usos. En la resolución de la

declaración de ruina se fijará el plazo máximo para la solicitud de licencia para la ejecución de dichas obras.

- Artículo 25. Calidad Ambiental: 1. Se establece la obligación de todos los propietarios de edificios de mantener el ornato y la seguridad física de las fachadas y sus elementos. Esta obligación afecta a todos los edificios independientemente de su uso, antigüedad y grado o no de protección.
2. En el caso de edificios protegidos incluidos en el catálogo y que hayan derivado en ruina se deberá restaurar la escena urbana con la reconstrucción fiel de la imagen exterior de los edificios demolidos en los casos de nivel de catalogación ambiental y estructural.

Capítulo 3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES.

Sección 1ª. Condiciones generales para la edificación.

Artículo 26. Condiciones generales de la edificación. Las edificaciones nuevas, en todo el ámbito de las Normas Urbanísticas, están sujetas a lo determinado en el presente capítulo, que se refiere a:

- Condiciones de la parcela.
- Condiciones generales de volumetría de los edificios (altura, cubierta, patios...).
- Condiciones de accesibilidad.
- Condiciones de la sección: habitabilidad y seguridad interior de los edificios.
- Condiciones relativas a instalaciones y servicios.
- La edificabilidad: concepto y cómputo.
- El aprovechamiento (m² construibles de cada parcela).

A los efectos de esta Normativa, las casas prefabricadas u otras instalaciones temporales o construcciones efímeras para uso de vivienda (como caravanas o casas prefabricadas) 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.

Condiciones de la parcela.

- Artículo 27. Parcela mínima. 1. Es la establecida por el planeamiento según las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona.
2. Serán considerados como no edificables todos los solares que no cumplan la condición de parcela mínima fijada por la ordenanza particular de la zona en que estén situados. Excepcionalmente podrán edificarse solares que no cumplan las condiciones anteriores cuando estén situados entre dos edificaciones que por su estado no sea previsible su derribo.

3. Se autoriza la edificación en todas las parcelas existentes el día de la Aprobación Inicial de las presentes Normas Urbanísticas.

Condiciones generales de los edificios.

Artículo 28. Sólido capaz. El volumen dentro del cual deberá quedar inscrito el edificio se define:

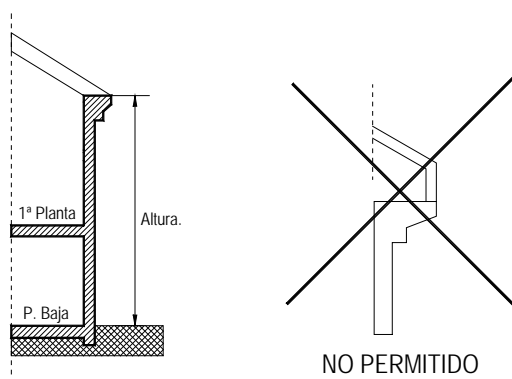
- En planta, mediante la definición de la alineación y, en las zonas que corresponda, la determinación de los patios y los retranqueos mínimos.
- En sección, estableciendo las alturas máximas de la edificación y la profundidad máxima de los sótanos.

Artículo 29. Alineaciones y retranqueos. 1. Se denomina alineación a la línea que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de los adscritos a otros usos. Las condiciones particulares de edificación o el plano de ordenación, pueden señalar un retranqueo obligatorio del plano de fachada respecto de la alineación. Este retranqueo, en Suelo Urbano, se indica en el plano de ordenación con una línea discontinua. De forma general la alineación marca la posición del plano de fachada o del cerramiento, y se indica en el plano de ordenación. Puede coincidir o no con la actual.

Artículo 30. Límite de zona. Es la línea que separa zonas de suelo de distintas características de la edificación o los usos. Se indica en el plano de ordenación.

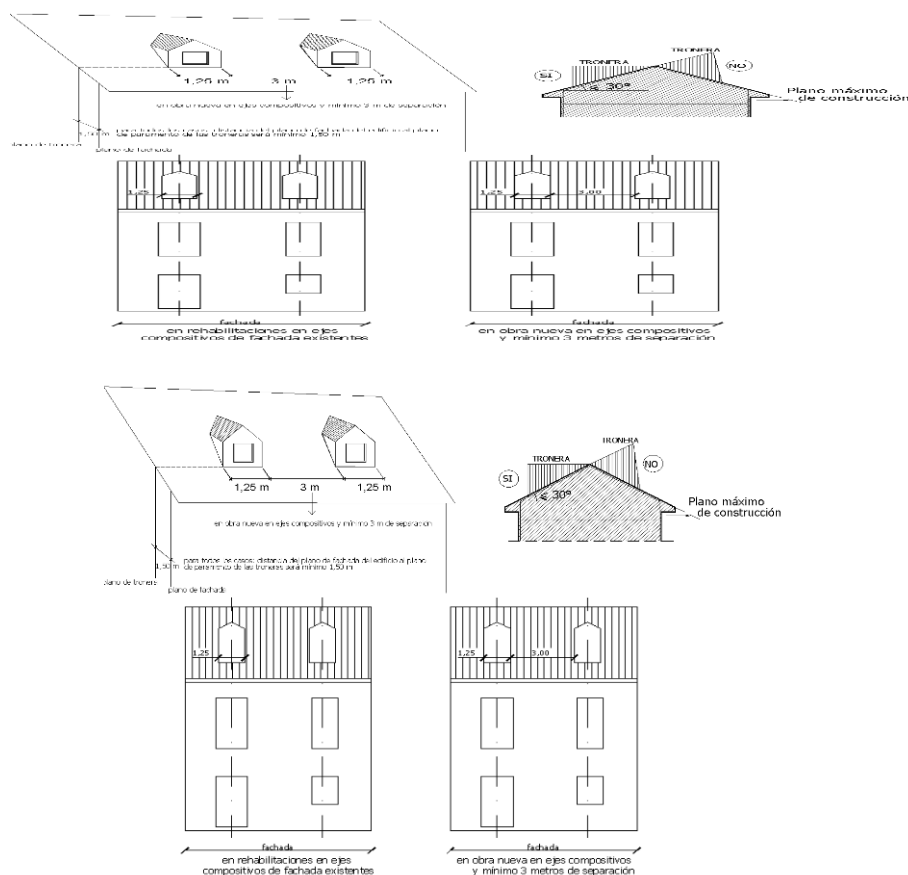
Artículo 31. Rasante. Es la línea que determina el perfil longitudinal, definido por las Normas Urbanísticas, del viario del núcleo urbano. Se indica, para el Suelo Urbano, en el plano de ordenación, en el que para viales y espacios libres ya ejecutados se tomará como rasante el perfil consolidado de la acera (o el viario si es plataforma única). Para los nuevos viales se mantendrá, en lo que posibiliten los materiales de acabado y mantenimiento, las cotas actuales y sobre ellas se situará la nueva cota de la rasante.

Altura máxima. 1. En Suelo Urbano es la indicada en el plano de ordenación o en la ordenanza de zona correspondiente y se entiende como la altura medida desde la rasante de la acera o el vial (si es plataforma única), hasta el punto más alto del alero que remata la cubierta (ver esquema sólido capaz). Las alturas se medirán en el centro de la fachada, para tramos no superiores a 20 m. En caso de fachadas con una longitud mayor de 20 metros, para el cálculo de las alturas se tomarán franjas de longitud máxima 20 metros y se medirán las alturas en el punto medio de dichas franjas, debiendo cumplirse las condiciones particulares que se marcan en estas Normas para cada zona, en todas las franjas.



Altura de Coronación (Alero)

- Artículo 32. Cubierta. 1. Se admite cubierta inclinada con pendiente siempre inferior a 30°. Dentro de las posibilidades que ofrece ésta 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. Nunca se podrá superar en ninguno de sus puntos la altura de 4,5 m. medidos perpendicularmente sobre el plano de forjado de techo de la última planta hasta la altura superior de la línea de cumbrera o del caballete (medida tomada interiormente).
2. En general no se admite cubierta plano, salvo que se permita específicamente en la ordenanza correspondiente.
3. El alero será continuo.
4. Por encima de la cubierta sólo podrán disponerse los siguientes elementos: barandillas (transparentes) chimeneas, paneles de energía solar, antenas y otras instalaciones de servicios o para la seguridad. Las chimeneas que sobresalgan por encima de la cubierta deberán revestirse con materiales de acabado similares a los permitidos para la fachada. Respecto a los otros elementos emergentes (instalaciones), se debe tender a colocarlos en el faldón posterior a patio, siempre que ello sea posible.
5. Las placas solares se instalarán integradas en el faldón de cubierta siempre que sea posible por la orientación. En caso de que no sea la orientación favorable para el óptimo rendimiento de la placa se permite la colocación mediante estructura independiente preferentemente en el faldón posterior y minimizando el impacto visual.
6. El acabado de cubierta dentro de los ámbitos de protección de los BIC será de teja cerámica con la teja colocada a canal.
7. Las buhardillas, troneras o similares, en caso de que no estén prohibidas por la ordenanza correspondiente, deberán cumplir las condiciones que indica el esquema siguiente.



Artículo 33. Huecos. 1. *En fachadas*: Cada ámbito urbanístico u ordenanza de zona regulará las condiciones de los huecos en fachada.

2. *En cubiertas*: Podrán abrirse huecos tipo tronera siempre que se cumplan las condiciones del artículo anterior. Además también podrán abrirse huecos integrados en el faldón de cubierta (tipo velux).

3. Para los usos dotacionales deberá justificarse la necesidad del cambio de las proporciones de los huecos por necesidades de desarrollo del uso asignado. Los huecos de cubierta se situarán en los ejes compositivos de los huecos de fachada.

4. En cualquier caso, y para evitar la excesiva proliferación y visibilidad de huecos en las cubiertas, la separación del paramento de los mismos en relación con la alineación de fachada no será inferior a 1 m. Asimismo, la separación entre ellos será, como mínimo, de 3 m y el ancho de cada uno no superará 1,25m.

Artículo 34. Fondos de edificación. Definidos como la distancia máxima edificable desde la alineación o retranqueo obligatorio (línea discontinua), expresados en el plano. Serán variables para cada zona, determinándose en cada una de las ordenanzas particulares.

Artículo 35. 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 36. La regulación de los patios. 1. Las dimensiones mínimas de los patios interiores deberán atender a las determinaciones fijadas en el Código Técnico de la Edificación (CTE).
2. No se permite reducir la superficie mínima de patios con galerías, terrazas en voladizo sobre la línea de fachada, ni salientes de ningún otro tipo.
3. La mancomunidad de patios debe hacerse mediante escritura pública, constituyendo un derecho real de servidumbre sobre los solares a inscribirse en el registro de la propiedad. La cancelación de esta servidumbre requiere autorización municipal y no podrá realizarse mientras alguna de las edificaciones requiera del patio mancomunado completo para conservar las condiciones mínimas requeridas.

Condiciones de accesibilidad.

- Artículo 37. El acceso a las edificaciones se hará siempre desde una vía pública o un espacio libre público, con las condiciones que exige el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, aprobado por el Decreto 217/2001, de 30 de agosto.
- Artículo 38. Portal y corredores. El portal, zaguán o zona de acceso, tendrá unas dimensiones mínimas de 2 x 2 metros y una altura libre no menor de 2,5 m.
- Artículo 39. Acceso a instalaciones comunes. Se podrá acceder a las instalaciones comunes de los edificios a través del espacio de acceso común (portal, corredores y elementos de comunicación vertical), a través de puntos de acometida registrables. Todos los patios no privativos y la cubierta del edificio tendrán acceso directo desde ese mismo espacio de acceso común.
- Artículo 40. La regulación de los accesos a los garajes. Los accesos a los garajes, se diseñarán con garantías de seguridad para los peatones y demás usuarios de la vía pública.
- Artículo 41. Para los edificios de usos colectivos (equipamientos) se aplicará la legislación autonómica vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

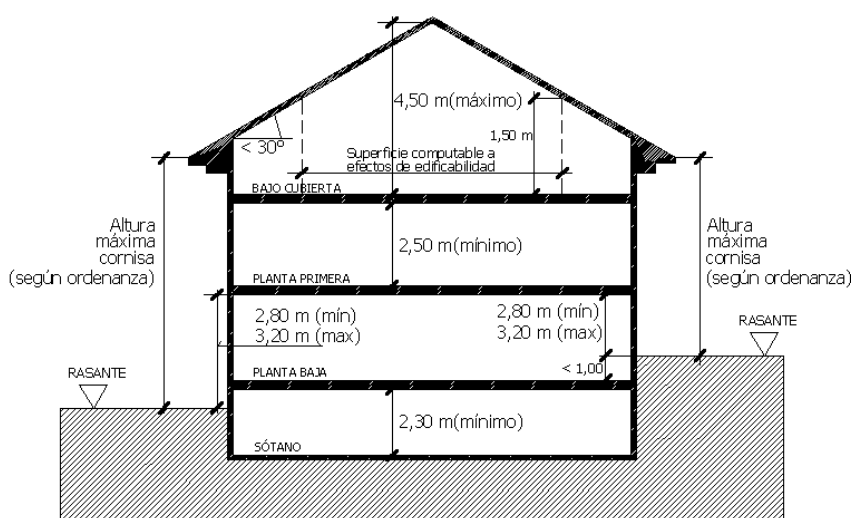
Condiciones de la sección: habitabilidad y seguridad interior de los edificios.

- Artículo 42. Planta baja. Se entiende por planta baja de un edificio aquella cuyo suelo está por encima de la cota -1m, 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 m. y como máximo de 3,20 m. Podrá superarse esta altura en los casos de instalaciones especiales que quieran dejarse vistas (aire acondicionado u otros) y sólo en la altura necesaria para albergarlos. La planta baja podrá unirse con la planta primera o semisótano para optar por un diseño interior de altura libre única, siempre que respeten las condiciones de altura máxima (al alero) definidas para cada ordenanza.

Artículo 43. Altura libre interior. 1. Es la distancia vertical medida entre suelo y techo. En planta de piso se establece una altura libre interior mínima de 2,50 metros. En plantas de sótano o semisótano se fija en 2,30 m., también como mínima. 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.

2. Las alturas mínimas libres citadas anteriormente (2,80 m en planta baja y 2,50 en las restantes) podrán reducirse hasta 2,40 m de altura libre interior cuando se trate de la rehabilitación de una edificación tradicional existente.

Artículo 44. Definición del Sólido Capaz:



Esquema de Sólido Capaz.

Artículo 45. Espacio bajo cubierta. Dentro de las posibilidades que ofrece la pendiente de la cubierta y la altura de la edificación, comentadas en el apartado de condiciones volumétricas, se admite el uso de vivienda (o equipamiento en cada caso) en este espacio bajo cubierta, desván o sobrado, con la siguiente consideración: No se computará como superficie útil aquella con una altura libre inferior de 1,50 m medidos perpendicularmente sobre el plano de forjado de techo de la última planta hasta la cara inferior del plano de cubierta.

Artículo 46. Escaleras y rampas: El diseño de escaleras y rampas responderá a las exigencias de la normativa técnica aplicable, Código Técnico de la Edificación (CTE) y Reglamento de Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 47. Antepechos y barandillas: Igualmente el diseño de dichos elementos responderá a las exigencias de la normativa sectorial técnica aplicable.

Condiciones relativas a instalaciones y servicios.

Artículo 48. Instalaciones en fachada. 1. Ninguna instalación de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o cualquier otra clase, a excepción de las bajantes de

cubierta, 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 y sus desagües serán conducidos al interior del edificio.

2. Solo la canalización de agua de lluvia puede instalarse por el exterior. Deberá guardar relación el color de la bajante con el del resto de la fachada. Posibilidades de acabado: cobre, zinc, tuberías coloreadas. No permitido: materiales brillantes, color aluminio, grises plásticas, blancas.

3. 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.

4. Las instalaciones eléctricas, telefónicas o cualquier otra que necesite cableado, se ubicarán enterradas en el caso de ser instalación nueva y en todas las calles de nueva urbanización (parcial o total) o remodelación de las existentes; en estos casos los registros se señalarán debidamente sobre el pavimento y se recogerán sobre planos al efecto facilitados al Ayuntamiento. Si fuera absolutamente necesaria su instalación exterior, esta será objeto de Proyecto detallado, en el que se plantearán las medidas de ocultamiento o disimulo para la instalación.

5. Las bajantes de pluviales provenientes de la cubierta que discurren vistas por fachada no podrán desaguar a vial público debiendo reconducirse al interior del edificio hasta conectar con la red de saneamiento del mismo en las condiciones que mediante ordenanza municipal establezca el Ayuntamiento.

Artículo 49. Salida de humos. 1. Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2. Se admitirá la salida de humos procedentes de aparatos de circuito estanco en aquellos edificios donde previa justificación se demuestre que no es posible la instalación de chimeneas.

Artículo 50. Riesgo de desprendimientos. No podrá instalarse en las fachadas, medianeras o patios de ningún tipo materiales ni elementos que puedan suponer riesgos para los viandantes o vecinos.

Artículo 51. Antenas. 1. Las antenas de televisión y radio, pantallas de recepción, antenas parabólicas o dispositivos similares se deben situar en lugares que no perjudiquen la imagen urbana o de conjunto, en zonas de poco impacto visual. No obstante prevalecerán las razones técnicas que garanticen la calidad del servicio a los usuarios.

2. Deben minimizar los niveles de exposición al público en general de las emisiones radioeléctricas. A este respecto se atenderá lo indicado en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que establece los niveles de exposición a los campos electromagnéticos, de acuerdo con la Recomendación del Consejo de Ministros de Sanidad de la unión Europea de 12 de julio de 1999 relativa a la exposición del público en general a campos electromagnéticos.

3. La instalación cumplirá con las determinaciones de la normativa sectorial aplicable.

Artículo 52. Depósitos. En todos los edificios con uso residencial multifamiliar y los equipamientos que por su uso así lo requieran, es obligatoria la instalación de un depósito regulador para el abastecimiento de agua.

- Artículo 53. Toldos, marquesinas. Los toldos y elementos móviles no podrán desplegarse a una altura inferior a 3,00 m. Las marquesinas y elementos fijos cumplirán las condiciones en cuanto a vuelo máximo determinadas en la presente Normativa, sobre salientes y vuelos.
- Artículo 54. Numeración. Toda edificación contará con la numeración que le corresponde de la vía pública en que esté situado, según modelo y normativa dictados por el Ayuntamiento. Las portadas, escaparates y vitrinas no podrán sobresalir de la alineación oficial. No podrán ocultar ni total ni parcialmente el hueco del portal. Sólo podrán ocupar la superficie de fachada correspondiente a la planta baja del establecimiento, sin invadir ninguna parte de la superior.
- Artículo 55. Cerramiento de áticos y terrazas. 1. Se prohíbe la cubrición y cerramiento de terrazas en áticos.
2. Las terrazas a fachada en edificios existentes antes de la fecha de aprobación inicial de las Normas podrán cerrarse cuando se cumplan las siguientes condiciones:
- Se solicitará licencia municipal con la entrega de un croquis y fotografía de la fachada y copia del acuerdo de aprobación del mismo por la comunidad de propietarios del edificio.
 - El sistema y morfología de cerramiento será desmontables y afectará a todas las viviendas del edificio que deberán realizarse con idéntico material y diseño.
 - Los cerramientos se ajustarán al croquis aprobado por el Ayuntamiento.

Concepto y cómputo de la edificabilidad.

- Artículo 56. Concepto y cómputo de la edificabilidad o intensidad de uso.¹ La edificabilidad define la cantidad máxima de m² de techo edificable (intensidad de uso) que las presentes Normas Urbanísticas atribuyen a las distintas parcelas. Se expresa en función de cada ordenanza, bien en m² construibles sobre m² de parcela bruta o en función de las condiciones del sólido capaz.
2. A efectos de edificabilidad y m² construibles se considerarán todo tipo de superficies cubiertas y cerradas, incluidas las ocupadas por los propios cerramientos. Se computará la superficie edificada en sótanos, semisótanos y bajo cubiertas (sobrados)² siempre que su uso sea distinto de garaje o trastero. Computan además, todos los usos, incluidos los anteriores, situados en planta baja.³
3. No se computarán a efectos de edificabilidad el 50% de las terrazas y porches cubiertos. Para que en este caso de porches y terrazas cubiertos se compute a efectos de edificabilidad solo el 50% de su superficie, deberán estar abiertos en tres de sus cuatro lados, en caso contrario computará el 100% de su superficie.

² En el caso del bajo cubierta o sobrado, a efectos de cómputo de la edificabilidad, se tendrá en cuenta la superficie edificable cuya altura interior sea igual o superior a 1,50 m., incluida la parte correspondiente de los cerramientos.

³ Se considera Planta Baja, aquella cuyo suelo está por encima de la cota -1 m., desde la rasante de la acera o calle.

Concepto del aprovechamiento lucrativo

- Artículo 57. Concepto y cómputo del aprovechamiento lucrativo: El aprovechamiento lucrativo se define como la cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinadas al uso privado, expresada en m² construibles, que las presentes Normas Urbanísticas atribuyen a las distintas parcelas, según las condiciones de edificación definidas para cada zona de ordenanza diferente, incluyendo todo uso no dotacional, así como las dotaciones urbanísticas privadas y excluyendo las públicas.
- Artículo 58. Uso Predominante: El uso predominante de un Sector se define como aquel uso pormenorizado que supone el mayor **aprovechamiento lucrativo** del Sector.

Sección 2ª. Condiciones generales de uso.

Usos básicos.

- Artículo 59. Definiciones de los usos básicos. 1. Los usos básicos constituyen el nivel más desagregado de actividades o situaciones de actividad, contempladas en estas Normas. Pueden coexistir dos o más dentro del mismo solar o edificio. A efectos de aplicación de las presentes Normas se consideran los siguientes:
1. **Vivienda**: Todo edificio, o parte de él, destinado a uso autónomo, que haga posible el desarrollo de la vida privada de carácter permanente; ya sean estudios, apartamentos o alojamientos de programa completo, para una o varias personas.
 2. **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.
 3. **Oficinas**: Locales destinados a la prestación de servicios privados al público, de carácter administrativo o profesional.
 4. **Hostelería**. Locales abiertos al público con fines de restauración y expedición de bebidas: bares, bares musicales, merenderos, restaurantes y similares.
 5. **Alojamiento turístico**: Todo edificio o parte de él, destinado a uso colectivo para la estancia temporal: hoteles, pensiones, hostales, casas de turismo rural y similares. No se incluyen los campamentos de turismo.
 6. **Espectáculo y Reunión**: Locales abiertos al público, no incluidos entre los anteriores, con fines de cultura y recreo como cines, teatros, salas de fiestas, discotecas, salas de exposiciones y de conferencias, y similares.
 7. **Taller**: Se entienden por talleres los locales destinados a la realización de artes u oficios como artes gráficas, joyería, reparación de automóviles y análogos.
 8. **Industria**: Se entiende por industrias los establecimientos dedicados a la obtención o transformación de materias primas, preparación para otras transformaciones incluso envasado, transporte y distribución.
 9. **Almacén**: Se entienden por almacenes los locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos, con exclusivo suministro a

mayoristas, instaladores, fabricantes, y distribuidores y, en general, sin servicio de venta directa..

10. **Agrícola:** construcciones o instalaciones cuyos fines, de forma general, están directamente al servicio de las actividades de agricultura.
11. **Ganadero:** construcciones o instalaciones cuyos fines, de forma general, están directamente al servicio de las actividades de ganadería.
12. **Bodegas:** Sótanos que sirven de almacén para guardar el vino.
13. **Colectivo:** Locales, instalaciones, construcciones y espacios asociados destinados a la prestación de servicios sanitarios, sociales, educativos, culturales, deportivos, administrativos, logísticos, religiosos, de alojamiento de integración, de seguridad, de ocio y otros que se consideren necesarios.
14. **Deportivo:** Instalaciones para la práctica deportiva.
15. **Zonas Verdes:** Parques y jardines destinados específicamente a la plantación de especies vegetales.
16. **Otras Áreas Libres:** Áreas de libre acceso, no vinculadas al transporte ni complementarias de vías públicas o de equipamientos, destinadas al ocio, expansión y recreo de la población. Incluye además zonas de estancia y celebración, como las plazas públicas, no incorporadas al sistema de parques y jardines.
17. **Garaje y estacionamiento:** Locales y espacios para la estancia de vehículos automóviles. Incluye los espacios de acceso.
18. **Viarío y comunicación:** Espacios del movimiento institucionalizado, de carácter público, que se destinan al tránsito de personas o al transporte de mercancías.
19. **Infraestructuras:** Entendiendo por tales los usos construidos vinculados al transporte, la energía, el abastecimiento y el saneamiento, la recogida y tratamiento de residuos, las telecomunicaciones y a otros sistemas así calificados por la legislación sectorial.
20. **Usos especiales:** No incluidos en ninguna otra categoría, como gasolineras, centros de transformación eléctrica, etc
21. **Logístico:** Edificaciones, instalaciones y superficies destinadas a medios, métodos, actividades e infraestructuras complementarias que ofrecen apoyo y servicios básicos y avanzados a empresas y a infraestructuras del transporte.

Artículo 60. Compatibilidad entre usos básicos. 1. Sin perjuicio de lo determinado en los artículos que establecen las condiciones detalladas para los usos en cada ámbito, pueden coexistir en un mismo edificio todos los usos básicos. En cualquier caso las viviendas dispondrán de acceso independiente de los otros usos.

2. Cuando se dé integración de usos en un mismo local; por ejemplo, tienda y obrador, exposición y venta, 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.

3. Los usos básicos dotacionales y libres pueden entrar con un 100%, siempre que ello no implique la conversión de un uso público en privado.

4. Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos.

5. Se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela de entre el uso de espacio libre público y cualquier otro, a excepción del uso deportivo público al aire libre, los usos no constructivos vinculados al ocio, el aparcamiento bajo rasante en

condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie y otros usos dotacionales; estos últimos no deben ocupar más de un 10% de la superficie.

6. Se admite el uso agrícola-ganadero en grado de corral doméstico (2 cabezas de ganado vacuno o equino, 2 cerdas reproductoras, 3 cerdos de cebo, 5 cabezas de ganado ovino o caprino, 10 conejas madre o 20 aves), vinculado a la vivienda, solo en el caso de tipología unifamiliar y sin carácter comercial.

Condiciones específicas de los usos básicos.

Artículo 61. Condiciones del uso de vivienda. 1. No se define una tipología general para este uso permitiéndose tanto la edificación unifamiliar como la plurifamiliar en función de la zonificación de ordenanzas definida.

2. Como vivienda unifamiliar se entiende una (1) sola vivienda por parcela. En el caso de vivienda plurifamiliar en proindiviso a cada unidad residencial que se ubique en la parcela se le deberá adscribir una superficie igual a la parcela mínima fijada para la ordenanza de aplicación.

3. Usos compatibles. El uso de vivienda será compatible con el ejercicio dentro de la misma de profesión, función pública, oficina o pequeña industria doméstica, de que sea titular el inquilino o cualquier otro de los miembros que compongan el hogar y esté empadronado en ese domicilio. Será compatible el uso de garaje. Se admite el uso de corral doméstico (instalación pecuaria con capacidad máxima de 2 cabezas de ganado vacuno o equino, 2 cerdas reproductoras, 3 cerdos de cebo, 5 cabezas de ganado ovino o caprino, 10 conejas madre o 20 aves).

4. Situación. El uso de vivienda no podrá situarse en sótanos ni semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda, como garajes, almacenes o cuartos de instalaciones.

5. Habitabilidad: Son de aplicación las condiciones establecidas en la legislación que regula el régimen de viviendas protegidas y las que derivan del Código Técnico de la Edificación (CTE) en cuanto a superficies mínimas de cada estancia dentro de las viviendas. Así como otras condiciones relativas a tamaño de huecos.

6. No se admiten viviendas con superficie inferior a 28 metros cuadrados.

7. Toda vivienda dispondrá de acometidas normalizadas a las redes de servicios urbanos (al menos abastecimiento de agua potable, energía eléctrica y saneamiento), y dispondrá de buzones de correos en la planta de acceso al edificio (en el espacio de acceso común, en el caso de edificios multifamiliares; y accesible desde el espacio público de los unifamiliares).

8. El proyecto de edificación deberá garantizar un correcto suministro de las redes de servicios urbanos antes mencionados a las viviendas que se prevean.

9. Por cada unidad residencial que albergue la parcela dentro de la ordenanza "AC Ampliación Casco" se deberá resolver 1 plaza de aparcamiento de uso privado dentro de la misma, a excepción de parcelas existentes de menos de 250 m².

Artículo 62. Condiciones de los usos de comercio y servicios, hostelería, oficina, alojamiento turístico y espectáculo y reunión. 1. La zona destinada al público no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. La altura libre interior mínima de la zona destinada al público en locales comerciales y oficinas es de 2,80

m. En esta misma zona además deberá tenerse en cuenta lo especificado en la Normativa de Accesibilidad y Supresión de Barreras. En los locales con más de 750 m² de superficie las circulaciones tendrán una anchura mínima de 1,40 m.

2. No se admiten locales comerciales en sótano o semisótano. Los usos de hostelería (salvo espacios destinados a bodega), oficina y alojamiento turístico, no podrán situarse en sótanos.

3. Para los usos de hostelería y espectáculo y reunión, los conductos de ventilación de evacuación de humos no podrán servir ni servirse de los de otros locales o viviendas del edificio en que está situado.

Artículo 63. Condiciones de los usos taller, industria, almacén, agrícola y ganadero. 1. La altura máxima de cornisa y la ocupación máxima de parcela se regula en las condiciones generales y la ordenanza específica de cada zona.

2. Los talleres y pequeñas industrias o sus usos auxiliares, con menos de 250 m² de superficie (construida) y compatibles con otros usos, pueden instalarse en las plantas bajas, primera y sótanos de un edificio que incluya otros usos básicos compatibles.

3. Cuando la superficie construida supere los 500 m² se dispondrán espacios para uso exclusivo de carga y descarga, con capacidad para un camión cada 1.000 m² construidos o fracción. Las dimensiones de estos espacios serán de 3 x 15 m. Las plazas de carga y descarga se localizarán en los espacios libres interiores de parcela, en retranqueos laterales o posteriores. Sólo se permitirá la localización en el interior de la edificación cuando se garantice que se dedicará un espacio exclusivo delimitado físicamente para este uso.

4. Deberá preverse el aparcamiento de todos los vehículos vinculados a la actividad industrial, al taller o al almacén en el interior de la parcela. Las plazas de aparcamiento se localizarán en los espacios libres interiores de parcela, en retranqueos laterales o posteriores. Sólo se permitirá la localización en el interior de la edificación cuando se garantice fehacientemente la dedicación de un espacio exclusivo para este uso, separado del espacio de producción o almacenamiento.

Artículo 64. Condiciones de los usos colectivo y deportivo. Sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones vigentes para cada tipo de actividad, los locales destinados a equipamientos cumplirán las condiciones asignadas a los usos básicos no dotacionales cuyas características les sean más afines tanto a la actividad principal como a las auxiliares.

Artículo 65. Condiciones de las Zonas Verdes. 1. Las especies dominantes serán las autóctonas y especies xerófitas (adaptadas a medios secos).

2. Las especies arbóreas dominantes serán de baja demanda de riego, excepto en las zonas de ribera, donde predominarán las frondosas y donde se debe mantener en la medida de lo posible la vegetación rupícola existente.

3. En los parques y zonas reservadas para este uso y cuya superficie de ordenación permita la inscripción de un círculo de al menos 6 m. de diámetro, se deberá 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 80% siempre que el tamaño de la parcela supere los 300 m²

4. Se establecerá, en la medida de lo posible, para árboles y arbustos, riego por goteo.

5. Al menos el 50% será plantación.

Artículo 66. Condiciones del uso de viario y comunicación. Las condiciones serán las que se derivan de las ya señaladas en estas Normas como condiciones de urbanización; donde se dan las condiciones generales tanto para el viario rodado como para el de coexistencia, los callejones, el viario de nueva urbanización o las zonas de pavimentación especial.

Artículo 67. Condiciones de las infraestructuras. Son las establecidas en cada caso por la legislación sectorial correspondiente.

Artículo 68. Usos Especiales: Sus condiciones se determinarán en cada caso en función de las características y finalidad de los mismos.

Sección 3ª. Condiciones generales de la urbanización.

Artículo 69. Nueva Urbanización: 1. En toda nueva urbanización, viario nuevo o existente, se respetará el criterio general de distribuir equitativamente el espacio entre peatones, bicicletas y vehículos de motor.

2. En cualquier caso y sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones anteriores, se establecen unas dimensiones mínimas de calzada para las nuevas vías:

- En Suelo Urbano Consolidado: tamaño de vías existentes, con excepción de algún tramo que se ha considerado necesario ampliar.
- En Suelo Urbano No Consolidado: 8 m. para vías de estructura general.
- En Suelo Urbanizable: 12 m. para vías de la estructura general.
10 m. para vías de segundo orden.
8 m. para vías de tercer orden.

3. En los casos en que surja un cambio de sección al conectarse con el viario existente porque éste tenga menor sección que los anteriores, deberá resolverse la embocadura de forma adecuada. Si la sección del existente es mayor a los mínimos anteriores, entonces deberá adoptar esta sección en toda la longitud del primer tramo continuo.

4. En las áreas de nuevo desarrollo (sectores) se reservará siempre superficie para arbolado, en grupos o en alineación, en vías de más de 11 m. de sección total.

5. Todas las calles de menos de 6 m. se urbanizarán preferentemente como plataforma única, según las condiciones que se describen más adelante para los espacios libres de coexistencia.

6. En general, todas las instalaciones urbanas y en particular las de gas, electricidad, televisión y telefonía se realizarán de forma subterránea y serán debidamente indicadas, tanto en planos para ser facilitados al Ayuntamiento, como por indicadores sobre el pavimento, sean registros u otro tipo de indicador.

Artículo 70. Viario de coexistencia: Todas las vías del núcleo con sección menor de 6 m, por la imposibilidad material de definir recorridos peatonales exclusivos y seguros se consideran viario de coexistencia de preferencia peatonal. El tratamiento del firme se

realizará con plataforma única con la inclusión de elementos para el control de estacionamiento en los puntos más estrechos y conflictivos de la trama.

Artículo 71. Mejora de la urbanización de travesías: Para el recorrido de la travesía de la carretera SG-222 a su paso por suelo urbano las NUM definen una pavimentación especial en la que se fijan las condiciones para la intervención, tomando como modelo el estado actual del Paseo de la Chopera. El proyecto de urbanización atenderá obligatoriamente la mejora y consolidación del asfaltado y la creación de un espacio de acerado de dimensiones holgadas integrando líneas vegetación y zonas estanciales en el recorrido peatonal.

Artículo 72. Parques y Jardines públicos: Sus condiciones de urbanización son las que se derivan de las condiciones del uso y la edificación para esta zona, en los artículos correspondientes de esta Normativa.

Sección 4ª. Condiciones específicas de la Normativa sectorial.

Artículo 72 bis. Condiciones específicas de normativa sectorial. Derivado del informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Duero se incorporan las siguientes determinaciones de carácter específicos respecto de:

- CAUCES y ABASTECIMIENTO:
 - Los límites del Suelo Urbano, deberán respetar en toda su longitud los cauces públicos y sus zonas de servidumbre. Tanto el cauce como su zona de servidumbre en ningún caso podrán ser urbanizados.
 - Para la realización de cualquier obra u actividad en los terrenos situados en zona de policía de cauces, se deberá solicitar la preceptiva autorización al Organismo de cuenca, con independencia de su clasificación urbanística.
 - Los proyectos derivados del desarrollo de este planeamiento deben ser comunicados a este Organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico.
 - A falta de Estudio Hidrológico que discrimine las superficies que puedan encontrarse afectadas por zonas o terrenos inundables, en los solares situados junto al arroyo Malucas se deberá dejar al menos una franja de 15 m libre de edificaciones, a partir de la zona de servidumbre del mencionado arroyo. Asimismo, las ordenanzas reguladoras de dicho solares, incluidas en el documento de las Normas Urbanísticas Municipales, deberán recoger el compromiso de solicitar la autorización administrativa previa de obras en zona de policía.
 - La ordenación detallada sector UR3 queda condicionada a la presentación de un estudio hidrológico-hidráulico del arroyo Malucas, que deberá ser validado por el Organismo de cuenca, y que garantice su no afección por zonas o terrenos inundables o que discrimine aquellas superficies afectadas por zonas o terrenos inundables en base a los usos autorizables según los criterios expuestos por la Confederación Hidrográfica del Duero.
 - El Ayuntamiento de Fuentepelayo deberá garantizar el abastecimiento de la población actual así como para los planeamientos futuros por lo que se deberá solicitar la modificación de características de las inscripciones actualmente vigentes o bien solicitar una nueva, de acuerdo con lo señalado en los artículos 144 y 123 o 124 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico de 11 de abril de 1986.

Capítulo 4. CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO.

Sección 1ª. Condiciones generales.

Artículo 73. Alcance del catálogo. Determinados inmuebles están adscritos a un régimen especial de uso que contempla la finalidad de su conservación parcial, y a cuyas determinaciones se vincula su utilización. A estos efectos y como documentos complementarios de estas Normas Urbanísticas, y de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, se establece un Catálogo de bienes protegidos.

Artículo 74. Prevalencia. En ausencia de una norma concreta aplicable, relativa a la conservación y protección del patrimonio, o en el caso de contradicción entre las normas urbanísticas municipales y la legislación sectorial concurrente⁴, los criterios de interpretación serán siempre los más favorables a la conservación del patrimonio protegido y tendrán en cuenta en todo momento la preservación de la contemplación del mismo y la mejora de la imagen urbana general.

Artículo 75. Régimen Urbanístico: El régimen urbanístico para todos y cada uno de los elementos incluidos en el catálogo de elementos protegidos queda definido por las determinaciones contenidas en los siguientes apartados de la Normativa.

- a) Condiciones generales de Urbanización.
- b) Condiciones Generales de Edificación.
- c) Condiciones Generales de Uso.
- d) Ordenanzas de Edificación.
- e) Condiciones de protección y conservación del patrimonio.
- f) Normas de Procedimiento y Tramitación.
- g) Condiciones Específicas definidas en la ficha del catálogo.

2. En aquellos inmuebles y elementos incluidos en el catálogo las determinaciones y condiciones específicas incluidas en la ficha del catálogo prevalecerán en cualquier caso sobre el resto de las condiciones generales.

Sección 2ª. Clasificación Urbanística de los elementos con algún tipo de Protección.

Artículo 76. Clasificación Urbanística, BIC y entorno: 1. Por su localización en la estructura urbana, el solar sobre el que se asientan los BIC iglesia de Santa María La Mayor e iglesia del Salvador el BIC, así como los solares y los espacios públicos incluidos en sus entornos correspondientes se clasifican como Suelo Urbano Consolidado.

Artículo 77. Clasificación Urbanística, Yacimientos Arqueológicos: 1. Por su localización fuera de la estructura urbana del núcleo de población, las parcelas que albergan los yacimientos arqueológicos nº YA-01, YA-03, YA-04, YA-05, YA-07, YA-08, YA-10 y YA-13 se clasifican como Suelo Rústico con Protección Cultural.

⁴ Recogida en el Capítulo 4 de esta normativa reguladora.

2. Por su inserción en la estructura urbana, los espacios delimitados como yacimientos arqueológicos YA-02, YA-11, YA-12 y YA-14 se clasifican como Suelo Urbano.

3. Por su localización en continuidad con la estructura urbana, los yacimientos YA-09 y YA-06 se clasifican parte como suelo rústico de protección cultural y parte como suelo urbano consolidado.

Artículo 78. Clasificación Urbanística, Vías Pecuarías: 1. Por su localización fuera de la estructura urbana del núcleo de población, la mayoría de los itinerarios correspondientes a las vías pecuarías clasificadas se clasifican como Suelo Rústico con Protección Natural.

2. Los tamos que discurren por suelo urbano o por sectores de suelo urbanizable o urbano no consolidado mantienen la titularidad pública del suelo siendo viario o espacios libres públicos.

Artículo 79. Clasificación Urbanística, Elementos Catalogados: 1. Por su localización en la estructura urbana, los solares que albergan los inmuebles catalogados, Fichas N° de GN-01 a GN-12, de GN-15 a GN-16, de GN-18 a GN-24, y GN-26 se clasifican como Suelo Urbano Consolidado.

2. Por su localización fuera de la estructura urbana del núcleo de población, las parcelas sobre la que se asienta los elementos catalogados correspondientes a las fichas N° GN-13 y GN-25 se clasifican como suelo rústico.

3. Por su localización fuera de la estructura urbana y la localización del yacimiento YA-13 parte de la parcela sobre la que se ubica el elemento catalogado GN-14 se clasifica como suelo rústico de protección cultural.

4. Por su distribución por el territorio los numerosos cruceros, que son BIC por declaración genérica, se clasifican de la siguiente manera. En el caso de localización en la estructura urbana, el espacio público sobre el que se asienta la cruz se clasifican como Suelo Urbano Consolidado. En el caso de las cruces localizadas fuera de la estructura urbana del núcleo de población, la parcela sobre la que se asienta el cruce se clasifica como Suelo Rústico común, el elemento catalogado y un círculo de 7 metros en torno al mismo se clasifica como suelo rústico con protección cultural.

Sección 3ª. Contenido del Catálogo.

Artículo 80. Contenido del Catálogo. Forman parte del catálogo de elementos protegidos de estas Normas Urbanísticas:

Grupo 1: VIAS PECUARIAS			
Nº catalogo	Denominación	Clase de Suelo	Grado de Protección
VP-01	Colada de Carralcojo	varios	VIA PECUARIA
VP-02	Vereda de Carrasegovia	varios	VIA PECUARIA
VP-03	Colada de Carrazarzuela	varios	VIA PECUARIA
VP-04	Vereda Carranavarredonda	varios	VIA PECUARIA
VP-05	Colada de la Cañada de San Juan	varios	VIA PECUARIA
VP-06	Vereda del Camino Carretero	rústico	VIA PECUARIA

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE **FUENTEPelayo**
NORMATIVA REGULADORA. TEXTO REFUNDIDO

VP-07	Colada de Carracuellar	rústico	VIA PECUARIA
VP-08	Vereda del Verdinal	varios	VIA PECUARIA
Grupo 2: YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS			
Nº catalogo	Denominación	Clase de Suelo	Grado de Protección
YA-01	El Prado	rústico protección cultural	ARQUEOLÓGICO Nivel B
YA-02	Puente	urbano	ARQUEOLÓGICO Nivel C
YA-03	Puente de piedra	rústico protección cultural	ARQUEOLÓGICO Nivel C
YA-04	San Juan	rústico protección cultural	ARQUEOLÓGICO Nivel B
YA-05	San Gregorio	rústico protección cultural	ARQUEOLÓGICO Nivel B
YA-06	El Prado II	urbano-rústico protección cultural	ARQUEOLÓGICO Nivel B
YA-07	Los Arenales	rústico protección cultural	ARQUEOLÓGICO Nivel B
YA-08	Carranava	rústico protección cultural	ARQUEOLÓGICO Nivel A
YA-09	Fuentepelayo	urbano-rústico protección cultural	ARQUEOLÓGICO Nivel A y B
YA-10	Hontanillas	rústico protección cultural	ARQUEOLÓGICO Nivel B
YA-11	Iglesia Sta. María la Mayor	urbano	ARQUEOLÓGICO Nivel B
YA-12	Iglesia del Salvador	urbano	ARQUEOLÓGICO Nivel B
YA-13	Ermita de San Miguel	rústico protección cultural	ARQUEOLÓGICO Nivel B
YA-14	Ermita del Santo Cristo del Humilladero	urbano	ARQUEOLÓGICO Nivel C
Grupo 3: EDIFICIOS Y ELEMENTOS			
Nº catalogo	Denominación	Clase de Suelo	Grado de Protección
GN-01	Iglesia de Sta. María La Mayor	Urbano	INTEGRAL (BIC)
GN-02	Iglesia del Salvador	Urbano	INTEGRAL (BIC)
GN-03	Residencia de ancianos de San Miguel	Urbano	AMBIENTAL
GN-04	Ermita del Santo Cristo Humilladero	Urbano	INTEGRAL
GN-05	Vivienda	Urbano	AMBIENTAL
GN-06	Dintel	Urbano	AMBIENTAL-BIC genérico
GN-07	Dintel	Urbano	AMBIENTAL-BIC genérico
GN-08	Dintel	Urbano	AMBIENTAL-BIC genérico
GN-09	Dintel	Urbano	AMBIENTAL-BIC genérico
GN-10	Dintel	Urbano	AMBIENTAL-BIC genérico
GN-11	Antigua fábrica de harinas	Urbano	AMBIENTAL
GN-12	Casa de Cultura	Urbano	AMBIENTAL
GN-13	Silos	rústico	ETNOLOGICO
GN-14	Ermita de San Miguel Arcángel	rústico	INTEGRAL
GN-15	Edificio residencial	Urbano	AMBIENTAL
GN-16	Antigua casa de los marqueses de Fuentepelayo	Urbano	AMBIENTAL
GN-17	Cruces	Urbano	BIC genérico
GN-18	Edificio residencial	Urbano	AMBIENTAL

GN-19	Casa natal Anastasio Torres	Urbano	AMBIENTAL
GN-20	Edificio	Urbano	AMBIENTAL
GN-21	Edificio residencial	Urbano	AMBIENTAL
GN-22	Ayuntamiento	Urbano	AMBIENTAL
GN-23	Edificio residencial	Urbano	AMBIENTAL
GN-24	Edificio residencial	urbano	AMBIENTAL
GN-25	Silos	rústico	ETNOLOGICO
GN-26	Edificio residencial y dintel	Urbano	AMBIENTAL+BIC genérico

Sección 4ª. Tipos de actuaciones.

- Artículo 81. Definiciones de las diferentes actuaciones posibles: En función de lo señalado en los distintos niveles de protección y en las fichas del catálogo, se definen las siguientes actuaciones: Conservación, Consolidación, Restauración, Rehabilitación y Reconstrucción.
- Artículo 82. Actuaciones de Restauración: 1. Se entiende por restauración la actuación realizada en un edificio de especial valor arquitectónico o histórico, con la finalidad general de conservar o restituir las características arquitectónicas originarias del mismo.
 2. En caso de carencia o insuficiencia de información y documentación sobre partes o elementos desaparecidos, o en caso de alteraciones irreversibles, se recomienda evitar actuaciones de carácter análogo y desarrollar las obras con criterios de integración y coherencia formal, pero con diseño diferenciado.
 3. Se admitirán en cualquier caso las obras de adecuación funcional de instalaciones, o de accesibilidad o protección contra incendios, u otras relativas a Normativa Técnica exigidas para el correcto desarrollo de las actividades autorizadas en el edificio.
- Artículo 83. Actuaciones de Conservación: Tendrán por objeto la conservación, valoración y, en su caso, la recuperación de las características arquitectónicas y formales originarias del conjunto. Incluyen operaciones como restitución de elementos ornamentales, de carpintería o cerrajería que hubiesen sido sustituidos por otros disconformes con el elemento original, supresión de elementos incongruentes con el conjunto del edificio, recomposición de huecos, etc...
- Artículo 84. Actuaciones de Rehabilitación: 1. Se entiende por rehabilitación la actuación efectuada en un edificio que presente unas condiciones inadecuadas para un uso específico autorizado, por su estado de deterioro, sus deficiencias funcionales y su distribución interior, y que tenga por finalidad su adecuación para su uso a través de la ejecución de obras que supongan la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria.
 2. Las actuaciones de rehabilitación, incidentes en los espacios interiores del edificio, podrán suponer la redistribución de los mismos, siempre que conserven los elementos determinantes de su configuración tipológica.
- Artículo 85. Actuaciones de Consolidación: 1. Se consideran actuaciones de consolidación las que se realicen en un edificio inadecuado para un uso específico autorizado, por su

extremo estado de deterioro o las especiales deficiencias de su organización, que tengan por finalidad su adecuación para ese uso, a través de obras que supongan la modificación de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria, manteniendo en cualquier caso los elementos de cerramiento que definen el volumen y forma del edificio.

2. Podrán comportar obras de sustitución de elementos estructurales y de forjados, así como la sustitución o modificación de elementos determinantes de la organización tipológica, como escaleras o patios. Asimismo, podrán conllevar la redistribución de los espacios interiores.

Artículo 86. Actuaciones de Reconstrucción: Supone la reproducción de partes o de la totalidad de un edificio preexistente desaparecido, en el lugar que ocupaba originariamente, con criterios que garanticen su plena identidad estructural, constructiva y de imagen con respecto al elemento desaparecido.

Sección 5ª. Niveles de Protección.

Artículo 87. Niveles de Protección. 1. En función de las características y condiciones de los elementos catalogados se definen 6 niveles de protección, determinándose para cada uno de ellos los tipos de actuaciones posibles y los criterios de intervención para cada elemento catalogado

Artículo 88. Niveles de Protección. En cada uno de los niveles de protección indicados se señalan las condiciones generales de actuación permitidas. En su caso, en las fichas correspondientes se señalan actuaciones concretas vinculadas a cada edificio o elemento catalogado.

Se distinguen los siguientes niveles:

1. Nivel de Protección INTEGRAL: Edificios singulares de alto valor artístico, histórico o cultural.
2. Nivel de Protección ESTRUCTURAL: Edificios cuya protección ha de ser total, pero admiten otros usos que no sean los actuales mientras respeten la edificación.
3. Nivel de Protección AMBIENTAL: Edificios singulares por su presencia como parte de la trama urbana.
4. Nivel de Protección ETNOLÓGICO: Construcciones de relevancia arquitectónica y etnológica o piezas de singular importancia urbana por historia, tradición...
5. Nivel de Protección ARQUEOLÓGICO: Yacimientos arqueológicos.
6. Nivel de Protección VIAS PECUARIAS: Cañadas, cordeles, veredas de significativa importancia histórica, económica y cultural y función estructurante del territorio.

Artículo 89. Nivel de protección integral. 1. Se aplica a los edificios de valor histórico, artístico o singular. El carácter de la protección se extiende a la conservación integral de fachadas y cubiertas, de las estructuras y de la organización espacial interior.

2. Las obras permitidas son las de Conservación y Restauración, todas ellas encaminadas al mantenimiento de las características principales propias del edificio y de su uso.

3. Se admite, en casos muy excepcionales y siempre que se justifiquen con un informe técnico (de ruina o riesgos de seguridad), las obras de Rehabilitación y

Consolidación; así como la Reconstrucción parcial que dicho informe considere necesaria. No se admite la ampliación del volumen edificado, ni la adición de nuevos elementos estructurales (salvo los necesarios para la consolidación), ni decorativos.

Artículo 90. Nivel de protección Estructural. 1. Se aplica a aquellos edificios o construcciones en los que tenga especial interés su estructura interior original, ya que identifica una tipología de construcción y distribución tradicional, destacable como seña de identidad del asentamiento o municipio.

2. Los tipos de actuaciones generales autorizadas son: Rehabilitación, Restauración y Conservación. No obstante, el Ayuntamiento, previo informe de técnico competente, podrá autorizar la realización de actuaciones de Reconstrucción media o mayoritaria cuando se justificase el estado de ruina estructural del edificio o si fuese imprescindible para la organización funcional del nuevo uso.

3. En cualquier caso se mantendrá el esquema tipológico definido por la posición de núcleos de escaleras o patios de características significativas. Podrá exigirse el mantenimiento o restitución del núcleo de escaleras y portal u otros elementos de interés.

4. Las actuaciones generales excluidas son: Reestructuración interior transformando su organización tipológica, Reestructuración media o mayoritaria (salvo en los casos anteriormente señalados), Ampliación, Demolición y sustitución.

Artículo 91. Nivel de protección Ambiental. 1. Se aplica a edificios en los que su fachada o fachadas caracterizan el paisaje urbano general, siendo estos elementos merecedores de protección urbanística. El carácter de la protección se dirige en estos edificios al mantenimiento de las tipologías de fachada con todos sus elementos y composición, cubiertas y elementos visibles al exterior.

2. Además de las obras dirigidas al mantenimiento del edificio se permiten las de Rehabilitación, Restauración, Consolidación y Reconstrucción.

3. En los casos de Rehabilitación, Reconstrucción o Conservación de fachadas, las condiciones de edificación y usos serán las que se indican en el plano de ordenación de Suelo Urbano (plano 3), salvo la altura y número de plantas que deberá respetar las originales. Los nuevos forjados (si procede) que acometan a fachadas conservadas tendrán los mismos niveles que los precedentes; y las nuevas cubiertas que acometan a fachadas conservadas lo harán con la misma pendiente y solución del encuentro que las precedentes. Todo ello, salvo que en las condiciones particulares indicadas en el catálogo se permitan actuaciones especiales.

Artículo 92. Nivel de protección Etnológico. 1. Se aplica a elementos o pequeñas edificaciones que caracterizan el paisaje, tanto urbano como rústico. Pueden ser elementos que ayuden a recordar los valores de la comunidad, por su significado histórico o manifestación artística, o arraigo tradicional.

2. Además de las obras dirigidas al mantenimiento de los elementos o edificios, se permiten las de rehabilitación y reestructuración. Deberá respetarse su volumetría y ocupación, además de su uso, siempre que sea posible. Se respetará igualmente la morfología y cromatismo de los mismos.

3. En el caso de que sólo se conserven simples vestigios o ruinas de la edificación, se admite la reconstrucción del edificio o elemento en las condiciones generales de edificación y materiales que determine la ordenanza de la zona, siempre que el elemento considerado se mantenga o resitúe en su ubicación original. Si existe la

posibilidad de aportar documentación sobre sus características formales y de materiales originales, entonces se tomarán estas como condiciones de edificación. No obstante, la ficha de catálogo correspondiente podrá definir condiciones complementarias para la nueva edificación, que incluso modifiquen estas condiciones generales.

4. Se mantendrá la condición aislada del elemento y se protegerá su entorno próximo. Se prohíbe, por tanto, la construcción de edificaciones de nueva planta que puedan perturbar la contemplación del elemento protegido. Asimismo queda prohibida la instalación de publicidad, cables, antenas, conducciones aparentes y todo aquello que impida o menoscabe la apreciación del bien dentro de su entorno.

Artículo 93. Nivel de protección de Yacimientos Arqueológicos: Cualquier actuación prevista, sea ésta pública o privada sobre estas áreas estará sometida a su valoración previa por parte de la Consejería de Cultura, Comisión Territorial de Patrimonio (Artículo 55 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural), que informará sobre la idoneidad o no de las actuaciones previstas, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fueren precisos. Para la concesión de la licencia municipal en estos casos, será precisa la presentación por el promotor de las obras de un estudio arqueológico, firmado por Técnico competente (Arqueólogo Titulado) sobre el punto de intervención. Los correspondientes permisos de prospección o de excavación arqueológica se solicitarán a través del Servicio Territorial de Cultura de Segovia.

Artículo 94. Medidas Cautelares para la protección del Patrimonio Arqueológico: 1. En general y fuera de los puntos clasificados como Suelo Rústico con Protección Cultural, se contemplarán las siguientes actuaciones que requieren la realización de seguimientos arqueológicos:

- a) Apertura de Caminos y Viales: carreteras, concentración parcelaria, pistas forestales, vías de saca, etc.
- b) Movimientos de tierra de cualquier tipo: minería, balsas de depuración, cortafuegos, cimentaciones.
- a) Grandes roturaciones: repoblación forestal, cambios de cultivo, utilización de arados subsoladores.

2. Cuando en aquellos lugares del término municipal donde no se hayan documentado evidencias arqueológicas, éstas se descubrieran, su hallazgo deberá ser comunicado, en virtud del Artículo 60 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, a las Administraciones competentes en materia arqueológica. El Ayuntamiento de Fuentepelayo deberá ordenar entonces la paralización inmediata, si se estuvieran produciendo, de las actividades lesivas que pudieran afectar al yacimiento, al tiempo que arqueólogos de las Administraciones competentes o bien designados por ellas, deberán elaborar un informe de los hallazgos.

3. Si a partir del citado informe de la Consejería competente en materia de cultura se consideraran de interés arqueológico los restos encontrados, éstos deberán incorporarse al Catálogo de las Normas Urbanísticas Municipales de Fuentepelayo, beneficiándose, mediante las pertinentes modificaciones que hubieran de hacerse en las NUM, de la clasificación como Suelo Rústico con Protección Cultural.

Artículo 95. Protocolo de actuación arqueológica: Se define para cada yacimiento arqueológico contenido en el catálogo dentro de la correspondiente ficha bajo el epígrafe "actuaciones recomendadas/medidas correctoras".

Sección 6ª. Condiciones de protección en los B.I.C.

Artículo 96. Prohibiciones en monumentos. 1. En los Bienes de Interés Cultural con categoría de monumento queda prohibida la instalación de publicidad, cables, antenas, conducciones aparentes y todo aquello que impida o menoscabe la apreciación del bien dentro del entorno.

2. Se prohíbe también toda construcción que pueda alterar el volumen, la tipología, la morfología, el cromatismo de los inmuebles o perturbe su contemplación.

Artículo 97. Condiciones de intervención en los BIC: 1. Para garantizar la conservación y mejora de los Bienes de Interés Cultural serán de aplicación las siguientes condiciones:

- a) Deberá realizarse un estudio previo del BIC, que incluya una memoria histórica y constructiva, con la documentación gráfica existente, levantamiento del mismo (plantas, alzados y secciones generales a escalas 1:100, 1: 50 y detalles constructivos a 1: 10) y documentación fotográfica, en color, de su estado actual.
- b) Técnicas y materiales: Se respetarán las características constructivas esenciales del bien. En su rehabilitación se deberán utilizar materiales nobles similares a los originales. Se autorizará el uso justificado de materiales, técnicas y elementos actuales, con el fin de adaptar el bien a su uso o para destacar determinados elementos o épocas.
- c) Características volumétricas y espaciales: Se conservarán las características volumétricas y espaciales definidoras del inmueble, tanto en su configuración exterior como en su distribución espacial y estructural interior. Se respetarán las aportaciones de las distintas épocas históricas. Cualquier supresión deberá estar debidamente justificada y documentada y contará con una autorización expresa del organismo competente en materia de cultura, dado su carácter excepcional.
- d) Condiciones de actuación: Se permiten únicamente las actuaciones señaladas en el nivel de protección integral de estas normas. Se evitará en lo posible la reconstrucción, salvo en los casos en que la existencia de suficientes elementos originales así lo permita. En ningún caso se podrán realizar reconstrucciones miméticas que falseen su autenticidad histórica. Además, cualquier adición de materiales, necesaria para la estabilidad o mantenimiento del inmueble, deberá ser reconocible, pero no discordante con la imagen o funcionalidad del BIC.

Artículo 98. Condiciones particulares de intervención en los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico, declarados de forma genérica Bienes de Interés Cultural (BIC)⁵. 1. Deberán mantener obligatoriamente su localización actual, excepto en casos excepcionales, debidamente documentados, en que se pueda autorizar su traslado, con el único fin de reintegrarlos a su ubicación original.

⁵ De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y el Decreto 571/1963, de 14 de marzo.

2. Las instalaciones de publicidad, conducciones de infraestructuras, o elementos similares, se deberán disponer de forma que no menoscaben la apreciación del bien, ni puedan comprometer su conservación.

Bloque 2. Normas por ámbitos.

TÍTULO I. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Capítulo 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 99. Además de las condiciones recogidas en el Bloque 1º de esta normativa, Título II "Normas generales", que se refieren a las condiciones generales de las edificaciones, los usos y las dotaciones y que afectan a todos los tipos de suelo; el Suelo Urbano Consolidado deberá tener en cuenta las condiciones de este capítulo, también con carácter general.

Sección 1ª. Determinaciones generales para las edificaciones.

Definición de las tipologías de edificación.

Artículo 100. Tipología entre medianeras. Se define este tipo de edificación como aquel semejante a las manzanas tradicionales dentro del casco urbano más céntrico y consolidado, que mantienen su carácter (tipológico, constructivo, de ocupación parcelaria, de entorno urbano, etc.) tradicional del casco urbano. La edificación se adosará a ambos linderos laterales en parcelas con menos de 12 metros de frente y los cerramientos se dispondrán de manera continua a lo largo de las calles. Cualquiera de las edificaciones posibles se alineará al vial respetando las nuevas alineaciones a calles públicas que se dibujan en plano.

Artículo 101. Edificación adosada. Disposición continua de las fachadas situadas sobre la misma línea de frente edificable, adosándose las edificaciones a ambos linderos laterales.

Artículo 102. Edificación pareada. Disposición de la edificación en agrupaciones de dos unidades en dos parcelas contiguas que adosan sus edificaciones sobre la medianera coincidente.

Artículo 103. Edificación aislada. Se define esta tipología como aquella en que la edificación se dispone libremente en una parcela, manteniendo unos retranqueos mínimos respecto de los linderos de misma.

Condiciones generales estéticas.

Artículo 104. Condiciones estéticas de la edificación. Las edificaciones nuevas, en todo el ámbito de las Normas Urbanísticas, están sujetas a lo determinado en el presente capítulo, que se refiere a:

1. Condiciones relativas a la implantación de las edificaciones.
2. Condiciones relativas al diseño de las edificaciones.
3. Condiciones relativas al empleo de los materiales.
4. Condiciones relativas al cierre de las parcelas y solares.

Condiciones relativas a la implantación de las edificaciones.

Artículo 105. Las edificaciones se implantarán dentro de las parcelas, según las condiciones de alineación obligatoria o posibles retranqueos indicados en el plano de ordenación y que marcan la posición del plano de fachada de la construcción y a su vez cumplirán las condiciones fijadas en su respectiva ordenanza.

Condiciones relativas al diseño de las edificaciones.

Artículo 106. Las edificaciones tendrán total libertad de diseño siempre que sigan las condiciones tipológicas y estéticas fijadas por su respectiva ordenanza de edificación.

Artículo 107. Salientes y vuelos. 1. No se permiten cuerpos volados de fábrica. Los volados únicamente podrán admitirse en balcones con barandillas de elementos metálicos verticales. No se permiten petos de fábrica para cerramientos de balcones.

2. En vuelo de los balcones se regula en función del ancho del viario:

- calles de menos de 6 metros no se permiten vuelos.
- calles de más de 6 metros de ancho vuelo máximo de 40 cm.

3. La altura mínima de los rótulos y otros salientes sobre la rasante de la acera será de 3,00 m. Ninguno de ellos podrá sobresalir mas de 0,30m sobre el paño de fachada, salvo los balcones con las limitaciones anteriores.

4. No se permiten retranqueos en fachada respecto a la alineación oficial, salvo los expresamente indicados en los planos de ordenación y en función de las ordenanzas de edificación.

5. Las terrazas rehundidas respecto de la alineación de fachada se permiten tanto en el "Casco Actual" como en las áreas de "Ampliación Casco".

6. No se permite cerrar los balcones existentes.

Condiciones relativas al empleo de los materiales.

Artículo 108. Condiciones generales. 1 Como criterio general se procurará el mantenimiento, consolidación y rehabilitación de los edificios construidos de forma tradicional o de algunos de sus componentes.

Artículo 109. Acabados de fachadas: Se admite libertad de diseño y composición, con las limitaciones que establece cada ordenanza de edificación en los artículos siguientes y además con las limitaciones siguientes:

- a) Se emplearán preferentemente como acabado del paramento enfoscados de colores blancos, ocre o terrosos similares a los colores tradicionales, quedando prohibidos los acabados en cualquier material de colores que no estén dentro de la gama posible de la tierra, piedra o ladrillo tradicional de la zona.
- b) Se permite el uso de piedra de características similares a la presente en la edificación tradicional en los zócalos de las viviendas, dinteles, recercados de huecos, líneas de imposta y refuerzos de esquinas.
- c) Se prohíben los enfoscados plásticos, los paramentos de fibrocemento o de chapa vista.

Artículo 110. Elementos constructivos que sobresalen del plano de fachada. 1. El vuelo máximo para aleros y cornisas se define en función de la altura del inmueble:

- Si la altura de alero es menor de 4 m (cálculo de la altura según lo definido en la presente normativa) el vuelo máximo de cornisa será de 40 cm.
- Si la altura de alero es mayor de 4 m (cálculo de la altura según lo definido en la presente normativa) el vuelo máximo de cornisa será de 60 cm.

2. Resto de elementos que sobresalgan del plano de fachada deberán igualmente respetar las condiciones de materiales de acabado similares a las definidas anteriormente.

Artículo 111. Cerramientos laterales. 1. Todos los paramentos vistos de esta naturaleza presentarán un acabado cuidado que, sin que necesariamente asemejen fachadas, tengan calidad análoga a la de éstas. Se prohíbe en las mismas tendidos de cemento bruñido, asfalto y otros impermeabilizantes que queden al descubierto.

Artículo 112. Acabados de las cubiertas: Serán obligatoriamente con faldones acabados de colores rojizos o tierra, y en ningún caso esmaltados. No se permitirán chimeneas de fibrocemento, shunt o remates de cubierta sin tratamiento similar en textura y color al conjunto del edificio. Sólo en las zonas de uso Mixto para la tipología de nave se permite la utilización de otros materiales de cubierta, siempre en colores rojizos.

Condiciones relativas al cierre de parcela

Artículo 113. Cierre de parcelas: 1. En Suelo Urbano consolidado, tanto si existe como si no existe edificación sobre la parcela, el cierre de la misma deberá respetar las mismas condiciones de alineaciones que el resto de los usos, tal y como se dibujan en los planos de ordenación. De esta forma, la alineación marca la posición del cerramiento o del plano de fachada, que puede coincidir o no con la actual, y se dibuja en dicho plano de ordenación.

2. Es obligatorio el cierre de los solares dentro de suelo urbano consolidado, que tendrá una altura máxima de 2,20 m. Se realizará con zócalo de fábrica de altura

máxima 1,20 m y el resto de vallado metálico ligero o cierre vegetal. A excepción de la zona de ordenanza casco actual donde la tipología de cerramiento será de tapia opaca de altura máxima 2,20m.

Sección 2ª. Determinaciones generales para los usos.

Artículo 114. Compatibilidades entre usos básicos. 1. El uso básico viario y comunicación es compatible con todos los demás y por tanto está incluido implícitamente en cada calificación aunque no se indique expresamente, salvo en los espacios libres, donde sólo se admite implícitamente el uso de viario destinado a peatones, ciclistas y acceso a garajes.

2. Se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela entre el uso de espacio libre público y cualquier otro, a excepción del uso deportivo público al aire libre, los usos no constructivos vinculados al ocio, el aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie y otros usos dotacionales que no ocupen más de un 10% de la superficie.

3. En suelo urbano consolidado se permitirá el uso infraestructuras (instalaciones y servicios urbanos tipo transformadores etc.) en viario y Espacio Libre Público, con la condición de ubicarse enterrado, ocupando en superficie el espacio mínimo que se requiera por cuestiones de uso, ventilación y seguridad. En suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado el plan parcial o el estudio de detalle deberán prever en la ordenación suelo con la calificación de "equipamiento servicios urbanos" para albergar las instalaciones necesarias no estando permitido ubicarlas en espacio libre público.

Condiciones relativas al ajardinamiento de parcelas y piscinas.

Artículo 115. Condiciones generales. Se atenderá a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales que le sean de afección.

Artículo 116. Piscinas: 1. La construcción / instalación de una piscina se considera obra mayor.

2. Todo tipo de piscinas, tanto de uso público como privado estarán a lo dispuesto en las ordenanzas municipales que le sean de afección.

Sección 3ª. Determinaciones generales para las dotaciones urbanísticas:

Viario

Artículo 117. Los Callejones: Para los callejones o "fondos de saco" las condiciones de urbanización serán las calles de coexistencia, en plataforma única y con acabados que permitan la estancia no permanente de vehículos para facilitar la carga y descarga de servicio y el acceso a las viviendas.

Artículo 118. Calles de coexistencia (plataforma única).1. Se realizará la pavimentación con plataforma única de todas las vías interiores de Fuentepelayo de menos de 6 metros de anchura. En ellas los peatones y vehículos convivirán en una vía de tratamiento continuo con prioridad peatonal.

2. A pesar de ser vías de plataforma única, según las posibilidades que su anchura ofrezca, se distinguirán, por el tratamiento de la pavimentación (nunca por un cambio de cota o escalonamiento), las zonas de tránsito de las zonas con un carácter más estancial. También se variará la textura y el color del pavimento, para indicar puntos singulares de la trama urbana, como salidas de garajes, comienzo y final de escaleras públicas y otros elementos del diseño de la urbanización, según las características recogidas en el Reglamento sobre Accesibilidad y supresión de Barreras Arquitectónicas.

3. El mobiliario urbano que se ubique en este tipo de vías: tales como farolas, alcorques, rejillas de canalización, señales de tráfico, indicadores de dirección o puntos de interés turístico, bancos... deberá ser compatible con el tránsito de vehículos por ellos, dejando el espacio pertinente para posibilitar el tráfico rodado.

4. Las soluciones de urbanización seguirán las pautas que el Ayuntamiento determine en cuanto a materiales y elementos.

Artículo 119. Viaríos que separen los tráficos (peatonal y rodado). En el resto del núcleo, en vías de más de 6 m de anchura en las que se pueden garantizar aceras de, al menos, 1,20 m de anchura, libres de paso y continuas en todo su tramo, se opta por aceras a distinta cota de la calzada.

Artículo 120. Urbanización especial "Travesía": 1. Se define para la travesía de la carretera SG 222, y para aquellos tramos de otras carreteras tal y como se indica en los planos de ordenación.

2. Se toma como modelo el actual estado de la travesía de la SG-222 en la zona del parque de Pompayán y el frente de los nº 1 a 35 del paseo de los Álamos.

3. La sección de la vía se organizará de forma asimétrica en 3 bandas:

- Zona A: dos carriles, uno por sentidos para circulación de vehículos y posible zona de estacionamiento a establecer por el proyecto de urbanización.
- Zona B: circulación peatonal, distinta cota, ancho variable, mínimo recomendado 1,20 m, sin banda de arbolado y libre de obstáculos. Señalización e iluminación sobre fachadas.
- Zona C: circulación peatonal, distinta cota. Ancho variable con mínimo de 3,70 m. Una o dos bandas de ajardinamiento en función del ancho de la vía. Capacidad para mobiliario urbano creando zonas estanciales.

4. Parámetros de diseño y acabados unitarios para crear una imagen de conjunto identificativa del municipio.

Artículo 121. Urbanización especial "Hitos Verdes": 1. Se define para los 7 puntos de conexión de la trama urbana con el paseo de los Álamos, tal y como se indica en los planos de ordenación.

- Entrada-salida oeste (dirección Navalmanzano), hito a realizar, plantación de ejemplar arbóreo de hoja perenne.
- Intersección con calle La Ronda, hito a realizar, plantación de ejemplar arbóreo de hoja perenne.

- Intersección con calle La Rectoría, hito a mantener y completar con plantación de ejemplar arbóreo de hoja perenne.
- Intersección con plaza Tenerías, hito a mantener.
- Intersección con calles del jardín y del Puente, hito a mantener.
- Intersección con calle Dulzaineros, hito a mantener.
- Mantenimiento del arbolado existente dentro de la parcela de equipamiento.
- Entrada-salida este (dirección Aguilafuente), hito a realizar, plantación de ejemplar arbóreo de hoja perenne.

Espacio libre público

Artículo 122. Parques y jardines públicos: En los planos de ordenación se señalan como espacios libres públicos. Sus condiciones de urbanización son las que se derivan de las condiciones del uso y edificación para esta zona, en los artículos correspondientes de esta Normativa.

Artículo 123. Ajardinamiento: 1. Tanto para parques y jardines públicos, como para espacios verdes privados se deben aplicar técnicas de xerojardinería:

2. Se atenderá a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales que le sean de afección.

Equipamiento

Artículo 124. Intervención "La Panera": 1. Posibilidad de ampliación o nueva construcción del equipamiento actual.

2. Realización de proyecto conjunto para la urbanización del espacio público adyacente y el ámbito libre de edificación dentro de la parcela de equipamiento que singularice y recualifique el espacio para el uso de ferias.

3. El Proyecto de urbanización correspondiente deberá prever un tipo de pavimento y de mobiliario urbano adecuado tanto para su uso cotidiano como para el temporal de ferias.

4. La gestión de este ámbito se realizará mediante una actuación aislada de normalización y urbanización.

Sección 4ª. Gestión y Procedimiento en Suelo Urbano Consolidado.

Artículo 125. Condicionamiento general. Cualquier obra de nueva planta, ampliación, reforma o conservación y cualquier parcelación que quiera realizarse en el Suelo Urbano de Fuentepelayo precisa licencia previa del Ayuntamiento, y sujeción a las condiciones que en los artículos siguientes se determinan; además de las determinaciones generales señaladas sobre gestión en el Bloque 1º de esta Normativa.

Artículo 126. Condiciones previas a la edificación. Antes de proceder a la edificación, la parcela correspondiente y el vial principal de acceso a la parcela deben poseer las características que se determinan en los dos artículos que siguen al presente.

- Artículo 127. Condiciones de la parcela edificable. Toda parcela en Suelo urbano, para ser edificable, ha de tener una superficie, un frente y un fondo iguales o superiores a los mínimos que para cada zona del Suelo urbano se fijan en las ordenanzas particulares de estas Normas, teniendo en cuenta las alineaciones oficiales fijadas en el Plano de Ordenación.
- Artículo 128. Condiciones del vial principal de acceso. El vial de acceso de una parcela incluida en Suelo urbano, para que ésta sea edificable, ha de estar dotado, a pie de parcela, de abastecimiento de agua potable, energía y saneamiento, estará pavimentado de acuerdo con las exigencias de la actuación según sus características y con las determinaciones de estas Normas para cada tipo de vial.
- Artículo 129. Edificación y urbanización simultáneas. 1. Se podrá solicitar la licencia de edificación con anterioridad a la adquisición de la condición de solar, cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización en los términos que a continuación se fijan.
2. En las actuaciones aisladas y sectores de planeamiento ha de garantizarse que al terminar la edificación, se halle asimismo finalizada la urbanización de toda la unidad o sector, debiendo presentarse compromiso expreso del obligado a urbanizar.
3. En los supuestos en que la obra de urbanización sea consecuencia de cambios de alineaciones, o de ejecución de la ordenación prevista, corresponde la urbanización de la zona al particular solicitante, previa presentación del Proyecto correspondiente. El Proyecto de obras de urbanización se presentará por el solicitante, cargando su importe dentro del coste total de la obra.

Actuaciones aisladas

- Artículo 130. Actuaciones Aisladas. Todas las parcelas incluidas dentro de Actuaciones Aisladas, tanto actuaciones sobre la propia parcela, como formando parte de unidades pluriparcelarias (señaladas o no en el plano de ordenación), deberán alcanzar su derecho a edificar mediante la gestión de Actuaciones Aisladas, cumpliendo las determinaciones establecidas en la legislación urbanística autonómica vigente, según sean actuaciones de urbanización, normalización de fincas o de normalización y urbanización.
- Artículo 131. Actuaciones Aisladas (AAU, AAN AAN+U): 1. En planos de ordenación se señalan actuaciones aisladas pluriparcelarias como un solos ámbito, entendiéndose que deben gestionarse conjuntamente para completar la urbanización y adaptarse a las condiciones del planeamiento. Para este tipo de actuaciones se han delimitado cuatro ámbitos. Cada uno de ellos debe desarrollarse mediante el instrumento de gestión denominado Proyecto de Normalización (PN)⁶.
2. Además de las Actuaciones Aisladas señaladas en los planos de ordenación tienen el carácter de "actuación aislada" todas las modificaciones de alineación expresadas en plano. Cada parcela constituye una actuación aislada.
- Artículo 132. Condiciones específicas para las parcelas incluidas dentro de la AA8:

⁶ El PN debe contener el Proyecto de Urbanización (PU) que defina las obras necesarias para la ejecución de las determinaciones de las NUM y con las consideraciones técnicas que determine el Ayuntamiento en su momento, y, si fuese necesario, el Proyecto de Reparcelación.

- Solo pueden contar con acceso rodado a las mismas desde la vía pecuaria, nunca desde la carretera.
- No podrán segregarse si con ello una de las parcelas resultantes de la segregación solo tuviese acceso desde la carretera.

Nº actuación	Tipo	Objeto:
AA1	A.A.U	Urbanización del viario
AA2	A.A.N+U.	Normalización y urbanización de los viales
AA3	A.A.U	Urbanización del viario
AA4	A.A.N+U	Normalización y urbanización del viario.
AA5	A.A.N+U	Normalización y urbanización del viario.
AA6	A.A.N+U	Normalización y urbanización del viario.
AA7	A.A.U	Urbanización del viario
AA8	A.A.N+U	Normalización y urbanización del viario. En la normativa reguladora se establecen condiciones específicas para las parcelas incluidas en la AA8.
AA9	A.A.U	Urbanización del viario
AA10	A.A.N+U	Normalización y urbanización del viario.
AA11	A.A.N+U	Normalización y urbanización del viario.
AA12	A.A.N+U	Normalización y urbanización del viario.
AA13	A.A.N+U	Normalización y urbanización del viario.
AA14	A.A.N+U	Normalización y urbanización del viario.
AA15	A.A.N+U	Normalización y urbanización del viario.
AA16	A.A.N+U	Normalización y urbanización del viario.
AA17	A.A.N+U	Normalización y urbanización del viario.
AA18	A.A.U	Urbanización del viario
AA19	A.A.N+U	Normalización y urbanización del viario.
AA20	A.A.N+U	Normalización y urbanización del viario.
AA21	A.A.N+U	Normalización y urbanización del viario.
AA22	A.A.N+U	Normalización y urbanización del viario.

Capítulo 2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER DETALLADO.

Sección 1ª. Ordenanzas de uso y edificación.

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

Artículo 133. Relación de zonas. 1. La identificación de cada una de estas zonas se recoge en el plano de ordenación por medio de un icono circular que indica sobre cada ámbito los datos correspondientes a: el uso predominante (dato que ocupa la primera posición), la ordenanza (dato que ocupa la segunda posición), el número máximo de plantas (tercera posición) y la altura máxima de la edificación en metros (última posición).

2. En los artículos siguientes se describen y detallan las condiciones particulares para cada una de las diferentes zonas (ordenanzas) en las que se ha subdividido el suelo clasificado como urbano consolidado. Cada una de ellas representa una calificación diferenciada del suelo y tiene condiciones particulares en cuanto a los siguientes parámetros: los usos pormenorizados (predominante, compatibles y prohibidos), la edificabilidad y la intensidad de los usos, la tipología edificatoria y las condiciones de la parcela edificable. Las diferentes ordenanzas definidas son las siguientes:

- ZONA 1. Residencial casco actual (CA)
- ZONA 2. Residencial ampliación casco (AC)
- ZONA 3. Residencial conjunto previo (CP1)
- ZONA 4. Conjunto previo con proyecto (CP2, CP3, CP4)
- ZONA 5. Mixto (MTA)
- ZONA 6. Equipamiento colectivo /deportivo
- ZONA 7. Espacio libre público: parques y jardines.
- ZONA 8. Espacio libre público: plazas
- ZONA 9. Espacio libre privado
- ZONA 10. Viario y comunicación

Calificación: ZONA 1. Casco Actual (CA)

Artículo 134. Usos pormenorizados:

- a) **Uso básico predominante:** Vivienda unifamiliar.
- b) **Usos básicos compatibles y condiciones de compatibilidad:**
 - De forma general son usos compatibles todos aquellos para los que no se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico o en polígonos industriales, a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, impacto ambiental, accesos, ruidos, ventilación u otras

circunstancias especiales; conforme a las determinaciones de la legislación sectorial aplicable.

- Se prohíbe el uso de vivienda en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.
 - Sólo los usos de oficina, despacho profesional, alojamiento turístico y equipamientos pueden ubicarse por encima de los espacios de vivienda.
 - Se admite el uso comercial solamente ubicado por debajo de los locales destinados a vivienda.
 - Uso de garaje y estacionamiento.
 - Ganadero a escala de corral doméstico con la composición anteriormente citada en esta normativa.
- c) **Usos prohibidos:** Todos los no incluidos en los umbrales de compatibilidad anteriores. No se permite el uso de explotación ganadera de carácter comercial, únicamente se permite el uso ganadero a escala de corral doméstico.
- d) **Intensidades de los usos:** No se fijan.

Artículo 135. **Tipología edificatoria:** entre medianeras.

Artículo 136. **Edificabilidad.**

- **Total sobre la parcela:** Se regula en función del sólido capaz y las condiciones de fondo edificable y ocupación definidas para la ordenanza. En caso de derribo o ruina de alguna de las construcciones del parcelario existente, su superficie edificada no podrá acumularse como derecho de aprovechamiento, si con ello se superan los parámetros de ocupación o edificabilidad máximos permitidos.

Artículo 137. **Parámetros de ocupación y volumen:**

- a) **Número de plantas y altura máxima:**
- En general: B + 1 + bajo cubierta (7,50 m).
 - Para las parcelas indicadas en los planos de ordenación en el Paseo de los Álamos: B + 2 + bajo cubierta (9,50 m).
 - En caso de inmuebles catalogados, se mantiene la envolvente actual del edificio, fachada, altura de cornisa y pendiente de cubierta.
- b) **Fondo máximo de la edificación:** Se fija un fondo máximo edificable de 25 m para todas las plantas.
- c) **Condiciones para las edificaciones auxiliares en los patios de parcela:**
- Situación: libre pudiéndose adosar a la edificación principal y a los linderos.
 - Altura máxima:
 - Para las que se sitúen más allá del fondo que ocupa la edificación principal y de forma contigua a la misma la altura máxima es de 4,5 m al punto más alto de la cubierta que deberá ser inclinada y con una altura libre interior máxima de 3,80 m.
 - Para las que no den continuidad al uso de planta baja y por tanto sean discontinuas a la edificación principal la altura máxima de cornisa será 3,5 m.
 - Edificabilidad: La edificabilidad consumida en las edificaciones auxiliares computa en el cómputo general de la edificabilidad de la parcela.
 - Usos: queda sujeto al régimen de usos definido en la ordenanza correspondiente.
- d) **Ocupación de la parcela:** No se regula.

- e) **Posición y alineación de la edificación:** 1. La edificación se debe disponer alineada al vial principal manteniendo obligatoriamente las alineaciones señaladas en plano.
2. No se permiten retranqueos, entendiéndose como tales los desplazamientos de la fachada de la edificación hacia el interior de la parcela, salvo los señalados en planos de ordenación. La edificación debe adosarse a ambos lados, salvo en parcelas con frente superior a 12 m que pueden optar por no ocupar todo el frente con la edificación, teniendo que adosarse a uno de los linderos laterales de la parcela, preferentemente a aquel que ya tenga una edificación adosada al lindero y siempre procurando eliminar las medianeras vistas.

Artículo 138. **Condiciones de parcela edificable:**

- a) **Parcela mínima:** Las existentes el día de la aprobación inicial y las nuevas no inferiores a 70 m². Podrá considerarse una superficie menor a 70 m² en todas aquellas parcelas resultantes de procesos de agregación-segregación, cuando mejoren las condiciones urbanísticas y de calidad urbana con respecto a las que tienen actualmente las parcelas existentes, siempre que la suma de las parcelas agregadas sea inferior a 140 m².
- b) **Frente mínimo:** A los efectos de segregaciones del parcelario actual, las parcelas resultantes debe tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 6 m, además de permitir la inclusión de un círculo de 6 m de diámetro.

Artículo 139. **Condiciones estéticas**

- a) **Acabados:** Se ha de atender a las condiciones generales de acabados establecidas en esta normativa. Se debe evitar la formación de medianeras nuevas si la ordenación y las condiciones de edificación ofrecen alternativas. Si no fuese así, entonces el tratamiento exterior de las mismas debe adecuarse a las condiciones generales de acabados, ya mencionadas.
- b) **Condiciones para los edificios catalogados:** Para todos los edificios que se incluyen en el catálogo, han de tenerse en cuenta las condiciones que establece la ficha correspondiente del mismo y cuyas determinaciones prevalecen sobre estas condiciones generales.

Artículo 140. **Condiciones especiales de aplicación en los entornos de protección de los BIC: Iglesia de Santa María la Mayor e Iglesia del Salvador**

- a) **Alturas:**
- Mantenimiento de la volumetría actual de los edificios tradicionales.
 - Para los solares con edificaciones recientes (construidos desde 1940) altura máxima, B+I+ bajocubierta, 7,50 m.
- b) **Cubiertas:**
- Han de ser obligatoriamente con faldones acabados en tejas en colores rojizos o tierra, de acuerdo con los acabados tradicionales de la zona. Se prohíbe expresamente la ubicación de troneras o buhardillas en cubierta.
 - Se prohíbe la cubierta plana y el uso de materiales de cubrición distintos a los descritos en el punto anterior.

- Se reutilizará la teja colocada a canal como sistema constructivo característico del núcleo.
- Se permite la instalación de la canalización de lluvia al exterior, siempre que guarde relación en su material y color con el resto de la fachada: cobre, zinc o tuberías pintadas en el color del elemento en el que se apoyan, nunca en color aluminio, ni grises plásticos ni blancos.

c) Fachadas:

- Composición: regular en base a ejes verticales. Zócalo opcional, recercado de huecos obligatorios, líneas de imposta obligatoria, balcones opcionales, refuerzo de esquinas opcional, alero obligatorio, huecos bajo cubierta opcional, bajantes opcionales, elementos vegetales opcionales.
- Zócalo: piedra caliza, estructural o placado, hormigón visto.
- Recercado de huecos: ladrillo, piedra, moldura lisa con color en contraste con el fondo del paramento.
- Paramentos: enfoscado, liso o esgrafiado o combinaciones de ambos, mampostería de piedra caliza, ladrillo caravista. Se prohíben los revestimientos vitrocerámicos y los paramentos de fibrocemento, bloques de hormigón o de chapa vista, así como los aplacados pétreos en formas y materiales que no estén dentro de los tradicionales del núcleo.
- No se permiten retranqueos del paño de fachada respecto a la alineación oficial, salvo los soportales existentes, de arquitectura tradicional, en planta baja. No se permiten cuerpos volados de fábrica, ni terrazas rehundidas.
- Líneas de imposta: mismos materiales que para los recercados de huecos.
- Esquinas: mismos materiales que para los recercados de huecos.
- En los huecos, la dimensión vertical debe predominar sobre la horizontal, ubicados en los ejes compositivos de la fachada.
- Balcones: Se permite el vuelo del forjado para la configuración del balcón. En calles de ancho menor de 6 metros no se permiten vuelos, en este caso se podrán realizar huecos rasgados tipo balcón con barandilla en línea de fachada.
- Barandillas y rejerías: realizadas con elementos metálicos verticales en color negro, preferiblemente forja.
- Carpinterías: colores acordes con gamas tradicionales (marrones, madera...). Se prohíben las carpinterías y persianas de aluminio o plástico, en su color o lacadas/ pintadas de blanco. Quedan prohibidas las cajas de persiana vistas al exterior.
- Huecos bajo cubierta: en los ejes de composición de la fachada recercados con el mismo criterio que el empleado en el resto de huecos.

Artículo 141. Condiciones especiales de protección de los soportales:

- a) De aplicación en los soportales ubicados en la plaza Mayor y en la plaza de la Fuente, con las siguientes referencias catastrales:
- 1643610VL0614S0001QE y 1643610VL0614S0002WR
 - 1542102VL0614S0001IE
 - 1443415VL0614S0001IE
 - 1443416VL0614S0001JE
 - 1443417VL0614S0001EE
 - 1542701VL0614S0001ME
 - 1542702VL0614S0001OE

- b) Cualquier intervención que se realice debe mantener el espacio de soportal existente en sus parámetros actuales de fondo, disposición de los pilares y altura libre del soportal medida desde la cota de suelo acabado a la cara inferior de las viguetas del forjado. Y en sus materiales actuales de pilar, viga carrera y forjado de techo de planta baja.

Artículo 142. Otras condiciones vinculantes: 1. las parcelas afectadas por yacimientos arqueológicos deberán realizar el control arqueológico previo al inicio de cualquier proceso constructivo tal y como se indica en la correspondiente ficha del catálogo arqueológico y en el artículo 21 de la presente Normativa Reguladora.

2. Las parcelas afectadas por la franja de 15 m libres de edificación respecto del cauce del arroyo Malucas deberán solicitar al organismo de cuenca a la autorización administrativa previa de obras en zona de policía.

Calificación: ZONA 2. Ampliación Casco (AC)

Artículo 143. Usos Pormenorizados (de aplicación para tipologías adosada y aislada-pareada):

- a) **Uso Básico Predominante**: Vivienda unifamiliar.
- b) **Usos Básicos Compatibles y condiciones de compatibilidad**:
- De forma general son usos compatibles todos aquellos para los que no se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico o en polígonos industriales, a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, impacto ambiental, accesos, ruidos, ventilación u otras circunstancias especiales; conforme a las determinaciones de la legislación sectorial aplicable.
 - Se prohíbe el uso de vivienda en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.
 - Sólo los usos de oficina, despacho profesional, alojamiento turístico y equipamientos pueden ubicarse por encima de los espacios de vivienda. Se admite el uso comercial solamente ubicado en planta baja por debajo de los locales destinados a vivienda.
 - Ganadero a escala de corral doméstico con la composición anteriormente citada en esta normativa.
 - Se preverá como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela a excepción de parcelas existentes de menos de 250 m² y con un frente mínimo inferior a 8 m.
- c) **Usos Prohibidos**: Todos los no incluidos en los umbrales de compatibilidad anteriores. No se permite el uso de explotación ganadera de carácter comercial, únicamente se permite el uso ganadero a escala de corral doméstico.
- d) **Intensidades de los usos**: No se fijan.

Artículo 144. Tipología edificatoria: Se permiten las siguientes tipologías: adosada, pareada y aislada. Para optar por la tipología aislada o pareada la parcela deberá tener un frente mínimo de fachada de 13 m y para la tipología adosada el frente mínimo deberá ser de 6,5.

TIPOLOGÍA ADOSADA

Artículo 145. Edificabilidad:

- **Total sobre la parcela:** con carácter general se establece que la edificabilidad máxima de 1,60 m²/m² en caso de optar por la tipología adosada. Si existe derribo o ruina de alguna de las construcciones del conjunto parcelario existente, su edificabilidad no podrá acumularse como derecho de aprovechamiento, si con ello se superan los parámetros de ocupación o edificabilidad máximos permitidos.

Artículo 146. Parámetros de ocupación y volumen

- a) **Número de plantas:** Baja + 1 + bajo cubierta.
- b) **La altura máxima:** Como norma general 7,50 metros medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada a la parte superior del alero. Se podrá optar por una altura menor (p.e. edificación de una sola planta) manteniendo el cumplimiento del resto de parámetros de ordenación establecidos (ocupación, retranqueos, fondo, edificabilidad, etc.)
- c) **Condiciones para las edificaciones auxiliares en los patios de parcela:**
 - Situación: libre pudiéndose adosar a la edificación principal y a los linderos.
 - Altura máxima:
 - para las que se sitúen más allá del fondo que ocupa la edificación principal y de forma contigua a la misma la altura máxima es de 4,5 m al punto más alto de la cubierta que deberá ser inclinada y con una altura libre interior máxima de 3,80 m.
 - Para las que no den continuidad al uso de la planta baja y por tanto sean discontinuas a la edificación principal la altura máxima de cornisa será de 3,5 m.
 - Edificabilidad: La edificabilidad consumida en las edificaciones auxiliares computa en el cómputo general de la edificabilidad de la parcela.
 - Usos: queda sujeto al régimen de usos definido en la ordenanza correspondiente.
- d) **Fondo máximo de la edificación en caso de tipología adosada:** No se regula en planta baja, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones de ocupación máxima. Para el resto de las plantas se fija un fondo máximo de 15 metros.
- e) **Ocupación de la parcela para tipología adosada:** Con carácter general el 80%.
- f) **Posición de la edificación en tipología adosada:**
 - La edificación se dispondrá alineada al vial principal manteniendo obligatoriamente las alineaciones o retranqueos señalados en planos de ordenación.
 - Se adosará obligatoriamente a ambos lados, salvo en el caso de parcelas con frente superior a 10 m que podrá optarse por no ocupar todo el frente con la edificación; teniendo que adosarse al menos a uno de los linderos laterales de la parcela.

- En caso de proyectos de edificación conjuntos de mínimo 5 viviendas se permite un retranqueo máximo de 3,00 m de la edificación principal respecto del frente de parcela.

g) Retranqueos a linderos en tipología adosada:

- En los 15 metros de fondo máximo edificable, la edificación se deberá adosarse a los linderos laterales según las condiciones de la tipología.
- El retranqueo mínimo de la edificación principal al fondo de parcela será de un mínimo de 3 metros.
- Para parcelas con un fondo menor de 15 metros se elimina la obligatoriedad de retranqueo a lindero posterior.

h) Condiciones estéticas.

- Acabados: Se atenderá a las condiciones generales de acabados establecidas en estas Normas. En cualquier caso, se intentará evitar la formación de medianeras nuevas, si la ordenación y las condiciones de edificación ofrecen alternativas que lo pueden evitar. Si no fuese así, entonces el tratamiento exterior de las mismas deberá adecuarse de forma obligatoria a las condiciones generales de acabados, ya mencionadas.

Artículo 147. **Condiciones de parcela edificable:**

- a) Parcela mínima:** las existentes el día de la Aprobación Inicial y las nuevas no inferiores a 120 m².
- b) Frente mínimo:** A los efectos de segregaciones del parcelario actual, las parcelas resultantes deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 6,5 m. además de permitir la inclusión de un círculo de 6,5 m. de diámetro.

TIPOLOGÍA AISLADA-PAREADA

Artículo 148. **Edificabilidad:**

- **Total sobre la parcela:** con carácter general se establece que la edificabilidad máxima de 1,00 m²/m² para el caso de tipología aislada-pareada. Si existe derribo o ruina de alguna de las construcciones del conjunto parcelario existente, su edificabilidad no podrá acumularse como derecho de aprovechamiento, si con ello se superan los parámetros de ocupación o edificabilidad máximos permitidos.

Artículo 149. **Parámetros de ocupación y volumen**

- a) Número de plantas:** Baja + 1 + bajo cubierta.
- b) La altura máxima:** Como norma general 7,50 metros medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada a la parte superior del alero. Se podrá optar por una altura menor (p.e. edificación de una sola planta) manteniendo el cumplimiento del resto de parámetros de ordenación establecidos (ocupación, retranqueos, fondo, edificabilidad, etc.)
- c) Condiciones para las edificaciones auxiliares en los patios de parcela:**
 - Situación: libre pudiéndose adosar a la edificación principal y a los linderos.
 - Altura máxima:
 - para las que se sitúen más allá del fondo que ocupa la edificación principal y de forma contigua a la misma la altura máxima es de 4,5 m al punto más alto de la cubierta que deberá ser inclinada y con una altura libre interior máxima de 3,80 m.

- Para las que no den continuidad al uso de la planta baja y por tanto sean discontinuas a la edificación principal la altura máxima de cornisa será de 3,5 m.
 - Edificabilidad: La edificabilidad consumida en las edificaciones auxiliares computa en el cómputo general de la edificabilidad de la parcela.
 - Usos: queda sujeto al régimen de usos definido en la ordenanza correspondiente.
- d) **Fondo máximo de la edificación:** No se regula, sin perjuicio de las condiciones de ocupación y retranqueos mínimos.
- e) **Ocupación de la parcela:** Con carácter general el 60%. El 40% de la parcela deberá mantenerse libre de edificación aplicándose sobre el mismo la ordenanza de espacio libre privado.
- f) **Retranqueos a linderos:**
- Se establecen retranqueos mínimos a todos los linderos de 3 metros.
 - En el caso de señalarse otro mínimo en los planos de ordenación de suelo urbano (línea discontinua) deberá cumplirse el mayor de los dos.
 - En el caso de optar por la tipología pareada, se sobre entiende que sólo se obliga a un retranqueo lateral de esa misma dimensión.
- g) **Pareada:**
- Se podrá optar por la tipología pareada siempre que se mantenga una distancia mínima de 3 m. al lindero sobre el que no se adosa la edificación y además la parcela mantenga la dimensión del frente mínimo de parcela desde su frente hasta la línea de máximo fondo edificable.
 - No será necesario presentar un proyecto conjunto.
- h) **Condiciones estéticas.**
- Acabados: Se atenderá a las condiciones generales de acabados establecidas en estas Normas. En cualquier caso, se intentará evitar la formación de medianeras nuevas, si la ordenación y las condiciones de edificación ofrecen alternativas que lo pueden evitar. Si no fuese así, entonces el tratamiento exterior de las mismas deberá adecuarse de forma obligatoria a las condiciones generales de acabados, ya mencionadas.

Artículo 150. **Condiciones de parcela edificable:**

- a) **Parcela mínima:** las existentes el día de la Aprobación Inicial y las nuevas no inferiores a 300 m².
- b) **Frente mínimo:** A los efectos de segregaciones del parcelario actual, las parcelas resultantes deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 13 m. además de permitir la inclusión de un círculo de 13 m. de diámetro.

Condiciones específicas independientes de la tipología adoptada

Artículo 151. **Condiciones para los edificios catalogados** (de aplicación para adosada y aislada-pareada): Para todos los edificios que se incluyen en el catálogo, han de tenerse en cuenta las condiciones que establece la ficha correspondiente del mismo y cuyas determinaciones prevalecen sobre estas condiciones generales.

Artículo 152. **Condiciones especiales** (de aplicación para adosada y aislada-pareada):

- a) De parcelación
 - De aplicación en las parcelas así indicadas en los planos de ordenación.
 - Para la obtención de licencia para cualquier tipo de edificación resulta vinculante que con anterioridad los propietarios realicen un proceso de agregación con la parcela de su propiedad que tenga acceso desde vial público. En caso contrario sobre esta parcela no se permitirá la edificación.
- b) Otras condiciones vinculantes: las parcelas afectadas por yacimientos arqueológicos, como aparece grafiado en los planos de ordenación, deberán realizar el control arqueológico previo al inicio de cualquier proceso constructivo tal y como se indica en la correspondiente ficha del catálogo arqueológico y en el artículo 21 de la presente Normativa Reguladora.
- c) Las parcelas afectadas por la franja de 15 m libres de edificación respecto del cauce del arroyo Malucas deberán solicitar al organismo de cuenca a la autorización administrativa previa de obras en zona de policía.

Calificación: ZONA 3. Conjunto Previo 1 (CP1)

Artículo 153. **Usos Pormenorizados:**

- a) **Uso Básico Predominante:** Vivienda unifamiliar.
- b) **Usos Básicos Compatibles y condiciones de compatibilidad:**
 - De forma general son usos compatibles todos aquellos para los que no se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico o en polígonos industriales, a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, impacto ambiental, accesos, ruidos, ventilación u otras circunstancias especiales; conforme a las determinaciones de la legislación sectorial aplicable.
 - Se prohíbe el uso de vivienda en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.
 - Sólo los usos de oficina, alojamiento turístico y equipamientos pueden ubicarse por encima de los espacios de vivienda. Se admite el uso comercial solamente ubicado por debajo de los locales destinados a vivienda.
 - Se preverá como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela.
 - Ganadero a escala de corral doméstico con la composición anteriormente citada en esta normativa.
- c) **Usos Prohibidos:** Todos los no incluidos en los umbrales de compatibilidad anteriores. No se permite el uso de explotación ganadera de carácter comercial.
- d) **Intensidades de los usos:** No se fijan.

Artículo 154. **Tipología edificatoria:** Aislada

Artículo 155. **Edificabilidad:**

- **Total sobre la parcela:** con carácter general se establece que la edificabilidad máxima de 0,70 m²/m². Si existe derribo o ruina de alguna de las construcciones del conjunto parcelario existente, su edificabilidad no podrá acumularse como derecho de aprovechamiento, si con ello se superan los parámetros de ocupación o edificabilidad máximos permitidos.

Artículo 156. **Parámetros de ocupación y volumen**

- a) **Número de plantas:** Baja + 1 + bajo cubierta.
- b) **La altura máxima:** Como norma general 7,50 metros medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada a la parte superior del alero. Se podrá optar por una altura menor (p.e. edificación de una sola planta) manteniendo el cumplimiento del resto de parámetros de ordenación establecidos (ocupación, retranqueos, fondo, edificabilidad, etc.)
- c) **Fondo máximo de la edificación:** No se regula, sin perjuicio de las condiciones de ocupación y retranqueos mínimos.
- d) **Ocupación de la parcela:** Con carácter general el 60%. El 40% de la parcela deberá mantenerse libre de edificación aplicándose sobre el mismo la ordenanza de espacio libre privado.
- e) **Retranqueos a linderos:**
 - Se establecen retranqueos mínimos a todos los linderos de 3 metros.
 - En el caso de señalarse otro mínimo en los planos de ordenación de suelo urbano (línea discontinua) deberá cumplirse el mayor de los dos.
 - Para las edificaciones pareadas existentes, se establece un retranqueo a todos los linderos salvo para el lindero común que conforma la tipología pareada.
- f) **Condiciones para las edificaciones auxiliares en los patios de parcela:**
 - Ocupación: no se establece sin perjuicio del cumplimiento de la ocupación máxima de parcela y de la edificabilidad máxima asignada a la parcela.
 - Situación: Libre con las siguientes condiciones:
 - En caso de encontrarse adosada no se considerará edificación auxiliar sino que se considerará parte de la edificación principal.
 - En caso de no encontrarse adosada la distancia mínima de separación con la edificación principal será de 3,00 m.
 - Posibilidad de adosarse a linderos.
 - En caso de no encontrarse ni adosada a linderos, ni adosada a la edificación principal la distancia mínima con estos será de 3,00 m.
 - Altura máxima: 3 metros al alero, 4,5 al punto más alto de la cubierta que deberá ser inclinada. En el supuesto de adosarse a lindero, lateral y/o posterior la altura máxima de la edificación auxiliar será de 2,20 m al punto más alto de la cubierta.
 - Número de plantas: baja

- Edificabilidad: En función de las condiciones de ocupación y altura definidos. La edificabilidad consumida en las edificaciones auxiliares computa en el cómputo general de la edificabilidad de la parcela.
- Usos: queda sujeto al régimen de usos definido en la ordenanza correspondiente.

Artículo 157. **Condiciones estéticas.**

- a) **Acabados:** Se atenderá a las condiciones generales de acabados establecidas en estas Normas.

Artículo 158. **Condiciones de parcela edificable:**

- a) **Parcela mínima:** las existentes el día de la Aprobación Inicial y las nuevas no inferiores a 300 m².
- b) **Frente mínimo:** A los efectos de segregaciones del parcelario actual, las parcelas resultantes deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 13 m. además de permitir la inclusión de un círculo de 13 m. de diámetro.

Calificación: ZONA 4. Conjunto Previo con proyecto (CP2, CP3, CP4)

Artículo 159. Se plantea este tipo de Ordenanza para aquellas intervenciones ya ejecutadas conforme a las determinaciones de las Normas anteriormente vigentes o conforme a instrumentos de planeamiento de desarrollo anterior (Estudios de Detalle, Planes Parciales, Proyectos,...). En concreto existen tres zonas en Fuentepelayo con esta ordenanza. Dos de uso residencial: CP2 y CP3 en la zona norte, en la calle Arenales. Y una de uso industrial: CP4.

Artículo 160. **Condiciones de edificación:** las definidas en los correspondientes proyectos, planes.

Artículo 161. **Otras condiciones vinculantes:** las parcelas afectadas por yacimientos arqueológicos deberán realizar el control arqueológico previo al inicio de cualquier proceso constructivo tal y como se indica en la correspondiente ficha del catálogo arqueológico y en el artículo 21 de la presente Normativa Reguladora.

Calificación: ZONA 5. Mixto Taller Almacén (MTA)

Artículo 162. **Usos Pormenorizados:**

- a) **Uso Básico Predominante:** taller, almacén, industria, agrícola y ganadero.
- b) **Usos Básicos Compatibles y condiciones de compatibilidad:**
 - De forma general son usos compatibles todos aquellos para los que no se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico o en polígonos industriales, a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, impacto ambiental, accesos, ruidos, ventilación u otras

- circunstancias especiales; conforme a las determinaciones de la legislación sectorial aplicable.
- Se permite el uso de vivienda unifamiliar siempre que se encuentre vinculado a una actividad en el uso predominante. Se prohíbe el uso de vivienda en sótanos y semisótanos.
 - Se preverá como mínimo 1 plaza de aparcamiento dentro de la parcela por cada 250 m² edificados.
- c) **Usos Prohibidos:** Todos los no incluidos en los umbrales de compatibilidad anteriores.
- d) **Intensidades de los usos:** No se fijan.

Artículo 163. **Tipología edificatoria:** Adosada, aislada, pareada

Artículo 164. **Edificabilidad:**

- **Total sobre la parcela:** con carácter general se establece que la edificabilidad máxima de 1,00 m²/m². Si existe derribo o ruina de alguna de las construcciones del conjunto parcelario existente, su edificabilidad no podrá acumularse como derecho de aprovechamiento, si con ello se superan los parámetros de ocupación o edificabilidad máximos permitidos.

Artículo 165. **Parámetros de ocupación y volumen**

- a) **Número de plantas:** Baja + 1.
- b) **La altura máxima:** 10 metros medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada hasta el alero, dentro de los cuales se podrá hacer la división vertical de pisos necesaria para el desarrollo de la actividad, para cada uno de los usos permitidos. Se permiten la ubicación de instalaciones en el faldón de cubierta que menos impacto visual provoque.
- c) **Fondo máximo de la edificación:** No se regula, sin perjuicio de las condiciones de ocupación y retranqueos mínimos.
- d) **Ocupación de la parcela:** Se establece una ocupación máxima del 75%.
- e) **Retranqueos a linderos:**
 - Tipología adosada: Se establecen retranqueos mínimos a linderos delantero y posterior de 4 metros.
 - Tipología aislada: Se establecen retranqueos mínimos a todos los linderos de 4 metros.
 - Tipología pareada: se sobre entiende que sólo se obliga a un retranqueo lateral de 4 metros en el lindero al que no se adosa.
 - En el caso de señalarse otro mínimo en los planos de ordenación de suelo urbano (línea discontinua) deberá cumplirse el mayor de los dos.

Artículo 166. **Condiciones estéticas.**

- a) **Acabados:** Se atenderá a las condiciones generales de acabados establecidas en estas Normas.

Artículo 167. **Condiciones de parcela edificable:**

- a) **Parcela mínima:** las existentes el día de la Aprobación Inicial y las nuevas no inferiores a 500 m².
- b) **Frente mínimo:** A los efectos de segregaciones del parcelario actual, las parcelas resultantes deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 15 m. además de permitir la inclusión de un círculo de 15 m. de diámetro.

Artículo 167 bis. Las parcelas afectadas por la franja de 15 m libres de edificación respecto del cauce del arroyo Malucas deberán solicitar al organismo de cuenca a la autorización administrativa previa de obras en zona de policía.

Calificación: ZONA 6. Equipamiento colectivo / deportivo

Artículo 168. Usos pormenorizados.

- a) **Uso básico predominante:** Colectivo, Deportivo.
- b) **Usos básicos compatibles:** Vivienda, para las personas que prestan o reciben el servicio, según los casos; garaje y estacionamiento, viario y comunicación, comercial, servicios y hostelería, deportivo, espectáculo y reunión sólo de carácter público, zonas verdes y otras áreas libres.
- c) **Usos prohibidos:** El resto.

Artículo 169. Edificabilidad.

- a) **Edificabilidad total sobre la parcela y Tipología:** En los equipamientos existentes, se reconoce la edificabilidad actual, que puede aumentarse hasta completar si es el caso el índice señalado. En edificaciones catalogadas se reconoce la edificabilidad actual debiendo ajustarse a las determinaciones establecidas en la ficha de catalogo y a las que deriven del nivel de catalogación. Para el resto de situaciones la edificabilidad será 1,5 m²/m².
- b) **Edificabilidad total sobre la parcela para uso deportivo:** 1 m²/m² para los espacios deportivos cerrados, como pabellones, polideportivos o pistas cubiertas en general; y 0,10 m²/m² para los espacios reservados a la práctica deportiva al aire libre, para vestuarios y otros anejos al uso principal.
- c) **Intensidades de los usos sobre la edificabilidad total de cada parcela:**
 - El uso Colectivo, deportivo: mínimo el 80%.
 - Los usos de Comercio, servicios y Hostelería: máximo 10%, como suma total de todos ellos.

Artículo 170. Tipología

- a) Para las edificaciones catalogadas, las condiciones serán las que establezca el nivel de protección y la ficha de catálogo correspondientes.
- b) Para el resto, La tipología queda definida por las necesidades funcionales, de diseño y constructivas propias de la actividad que pretenda desarrollarse.

Artículo 171. Parámetros de ocupación y volumen.

- a) Para las edificaciones catalogadas, las condiciones serán las que establezca el nivel de protección y la ficha de catálogo correspondientes.
- b) Ocupación máxima: Para las parcelas con superficie inferior a 300 m², podrá ser del 100%, en el resto de los casos será del 80%.

Artículo 172. **Condiciones de parcela edificable.**

- a) **Parcela mínima y frente mínimo:** la que se requiera para el uso al que se destine.

Calificación: ZONA 7. Espacio libre público: Parques y jardines.

Artículo 173. **Identificación en plano y descripción:** Se indican en el plano de ordenación como Espacios Libres Públicos y se diferencian mediante una trama indicada en la leyenda como tal. El fin de estos espacios es el desarrollo de actividades públicas al aire libre, culturales, sociales o simplemente el paseo y estancia dentro de un marco con predominio de los espacios verdes.

Artículo 174. **Usos pormenorizados.**

- a) **Uso básico predominante:** Zonas Verdes.
- b) **Usos básicos compatibles y condiciones de compatibilidad:** Otras Áreas Libres, Hostelería, Colectivo, Espectáculo y Reunión, Deportivo, Garaje y Estacionamiento y Comunicación. Condiciones de compatibilidad para estos usos permitidos:
 - Los usos de Espectáculo y Reunión sólo se admiten de forma temporal, con instalaciones efímeras y provisionales.
 - El uso deportivo sólo es admisible cuando se trate de espacios deportivos abiertos.
 - El uso de Garaje y Estacionamiento se admite sólo bajo rasante y en el espacio necesario para sus accesos.
 - El uso de Comunicación será exclusivamente peatonal, para bicicletas y rodado sólo para el acceso a los garajes de las viviendas a las que dé frente este espacio público.
- c) **Usos prohibidos:** El resto.

Artículo 175. **Edificabilidad.**

- a) **Total sobre la parcela:** Aunque este uso carece de edificabilidad con fines constructivos, se permiten edificaciones de usos acordes con estos espacios de uso público, que no sobrepasen una edificabilidad de 0,05 m²/m².
- b) **Intensidades de los usos:** En este caso, de forma excepcional, la intensidad de los usos se tomará respecto a la superficie total de ordenación. Las limitaciones pues de intensidades de los usos básicos permitidos son las siguientes:
 - El uso de Zona Verde: mínimo 70%.
 - El uso de Hostelería: máximo 2%.

Artículo 176. **Tipología edificatoria.**

Deberá adaptarse a las singularidades de cada uso permitido.

Artículo 177. **Parámetros de ocupación y volumen.**

- a) Altura Máxima permitida: 3 metros, excepto para los templetes o similares que deberán adaptarse a las necesidades del espectáculo para el que se instalen.
- b) Disposición de la edificación y Ocupación de la parcela: No se regula.

Artículo 178. **Otros:** Se atenderá a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales que le sean de afección.

Calificación: ZONA 8. Espacio libre público: Plazas.

Artículo 179. **Identificación en plano y descripción:** Se indican en el plano de ordenación como Espacios Libres Públicos y se diferencian mediante una trama indicada en la leyenda como tal. El fin de estos espacios es el desarrollo de actividades públicas al aire libre, culturales, sociales.

Artículo 180. **Usos pormenorizados.**

- a) **Uso básico predominante:** Otras áreas libres.
- b) **Usos básicos compatibles y condiciones de compatibilidad:** Otras Áreas Libres, Hostelería, Colectivo, Espectáculo y Reunión, Deportivo, Garaje y Estacionamiento y Comunicación. Condiciones de compatibilidad para estos usos permitidos:
 - Los usos de Espectáculo y Reunión sólo se admiten de forma temporal, con instalaciones efímeras y provisionales.
 - El uso deportivo sólo es admisible cuando se trate de espacios deportivos abiertos.
 - El uso de Garaje y Estacionamiento se admite sólo bajo rasante y en el espacio necesario para sus accesos.
 - El uso de Comunicación será exclusivamente peatonal, para bicicletas y rodado sólo para el acceso a los garajes de las viviendas a las que dé frente este espacio público.
- c) **Usos prohibidos:** El resto.

Artículo 181. **Edificabilidad.**

- a) **Total sobre la parcela:** Aunque este uso carece de edificabilidad con fines constructivos, se permiten edificaciones de usos acordes con estos espacios de uso público, que no sobrepasen una edificabilidad de 0,05 m²/m².
- b) **Intensidades de los usos:** En este caso, de forma excepcional, la intensidad de los usos se tomará respecto a la superficie total de ordenación. Las limitaciones pues de intensidades de los usos básicos permitidos son las siguientes:
 - El uso de Zona Verde: máximo 50%.

- El uso de Hostelería: máximo 5%.

Artículo 182. **Tipología edificatoria.**

Tipo: Deberá adaptarse a las singularidades de cada uso permitido.

Artículo 183. **Parámetros de ocupación y volumen.**

- a) Altura Máxima permitida: 3 metros, excepto para los templetos o similares que deberán adaptarse a las necesidades del espectáculo para el que se instalen.
- b) Disposición de la edificación y Ocupación de la parcela: No se regula.

Artículo 184. **Otros:** Se atenderá a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales que le sean de afección.

Calificación: ZONA 9. Espacio libre privado

Artículo 185. **Usos Pormenorizados:**

- a) **Uso Básico Predominante:** Jardín privado
- b) **Usos Básicos Compatibles:** huerto, estacionamiento, deportivo abierto.
- c) **Usos Prohibidos:** El resto.

Artículo 186. **Edificabilidad:** Este uso carece de edificabilidad con fines constructivos.

Artículo 187. **Tipología edificatoria:** Espacio no edificado.

Artículo 188. **Condiciones estéticas.**

- a) **Cierres de parcela:** Se define una altura máxima para las vallas de cerramiento de esta zona de 2,20 metros.

Artículo 189. **Otros:** Se atenderá a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales que le sean de afección.

Calificación: ZONA 10. Viario y comunicación.

Artículo 190. **Usos pormenorizados.**

- a) **Uso básico predominante:** Viario y Comunicación.
- b) **Otros Usos básicos compatibles:** Garaje y Estacionamiento al aire libre o bajo rasante, Zonas Verdes, Otras Áreas Libres, Deportivo.
- c) **Usos prohibidos:** El resto.

Artículo 191. **Edificabilidad:** Los terrenos de viario y comunicación carecen de edificabilidad propiamente dicha, que se limitará a la necesaria para materializar los usos básicos permitidos.

TÍTULO II. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE

Definición e introducción a su gestión.

- Artículo 192. Delimitación y sectores. De acuerdo a las determinaciones de la legislación urbanística autonómica vigente y de acuerdo a lo expuesto en el apartado de Memoria Vinculante, estas Normas establecen para el municipio de Fuentepelayo un área clasificada como suelo urbano no consolidado y otra de suelo urbanizable. Estas áreas quedan definidas por la delimitación de los sectores dentro de suelo urbano y urbanizable, en los planos de ordenación a escala 1:1.000.
- Artículo 193. Actuaciones sobre los sectores. 1. Se han delimitado un total de 9 sectores: 6 sectores de suelo urbano no consolidado y 3 sectores de suelo urbanizable.
2. En los artículos siguientes se establecen todas las condiciones de uso, edificación y gestión, generales y particulares para cada uno de los sectores definidos.
- Artículo 194. Planeamiento de desarrollo. 1. Estos sectores precisan para su desarrollo, la redacción de un Estudio de Detalle para el caso de suelo urbano y Plan Parcial para el caso de Suelo Urbanizable; que definan la ordenación, usos y condiciones de edificabilidad de forma pormenorizada.

Condiciones generales para todos los sectores.

- Artículo 195. Medidas cautelares para los suelos atravesados por tendidos eléctricos: Los sectores afectados por el tendido de líneas de energía eléctrica, deberán cumplir la legislación sectorial existente en materia eléctrica y, en particular, los Artículos 158 y 162.3 del Real decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, y el Artículo 35 del Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre.
- Artículo 196. Medidas cautelares de protección de las vías pecuarias: Los sectores afectados por el trazado de vías pecuarias, deberán cumplir la legislación sectorial existente en materia de vías pecuarias, en particular la Ley estatal 3/1995 de Vías Pecuarias.
- Artículo 197. Medidas cautelares para la protección del Patrimonio Arqueológico: La realización de las obras y movimientos del terreno necesarios para la ejecución del Proyecto de Urbanización, requieren la realización de seguimientos arqueológicos en los siguientes casos:
- Cuando se presenten descubrimientos incluidos en la categoría de hallazgo casual de elementos de interés arqueológico, tal y como se contempla en la legislación sectorial aplicable, se procederá a detener de inmediato los trabajos, comunicando el descubrimiento al Servicio Territorial de Cultura de Segovia.

Condiciones específicas para todos los sectores.

Artículo 198. Definición. Todos los sectores quedan definidos por su delimitación, densidades máximas de edificación y de población y régimen de usos. Además de estos parámetros y las condiciones generales ya definidas para todos los casos, se exponen a continuación las condiciones que afectan particularmente a cada uno de los sectores definidos tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable, que se recogen en el siguiente fichero de sectores.

Sector nº U1	Denominación SILENCIO
Tipo: SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, RESIDENCIAL, sin ordenación detallada	FUENTEPelayo

CUADRO DE ORDENACIÓN GENERAL

Superficie del sector delimitado	(S ₁): 5.629,84 m ²	Sin D.U.G. (S ₂):	5.629,84 m ²
	total según delimitación en planos		5.629,84 m ²
USOS			
Uso predominante	Residencial		
Usos compatibles	A establecer por el ED		
Usos prohibidos	A establecer por el ED		
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (calculada sobre S ₂)	Índice: A establecer por el ED	Máximo legal (índice):	0,5 m ² /m ²
	Superficie total: A establecer por el ED	Máximo legal (cuantificación):	2.814,92 m ²
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN (calculada sobre S ₂)	Entre 5 y 16 viviendas	Mínimo legal (10 viv/ha):	5
		Máximo legal (30 viv/ha):	16
Plazo para la ordenación detallada			
ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA			
Índice de variedad de uso	No se establece	Mínimo legal:	No se establece
Índice de variedad tipológica	No se establece	Mínimo legal:	No se establece
Índice de integración social (Viv. Prot.)	30% de edificabilidad residencial	Mínimo legal:	30% de edificabilidad residencial
SISTEMAS LOCALES EXISTENTES	Superficie:	0,00 m ²	
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	Superficie:	0,00 m ²	
SISTEMAS GENERALES A OBTENER	Superficie:	0,00 m ²	
Otras condiciones de ordenación general potestativas	Obligación de dar continuidad al callejón limítrofe existente al sur de la instalación educativa poniendo en comunicación las calles Silencio y Dr. Barrau con ancho mínimo de 8 m.		

S₁= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales a obtener.

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

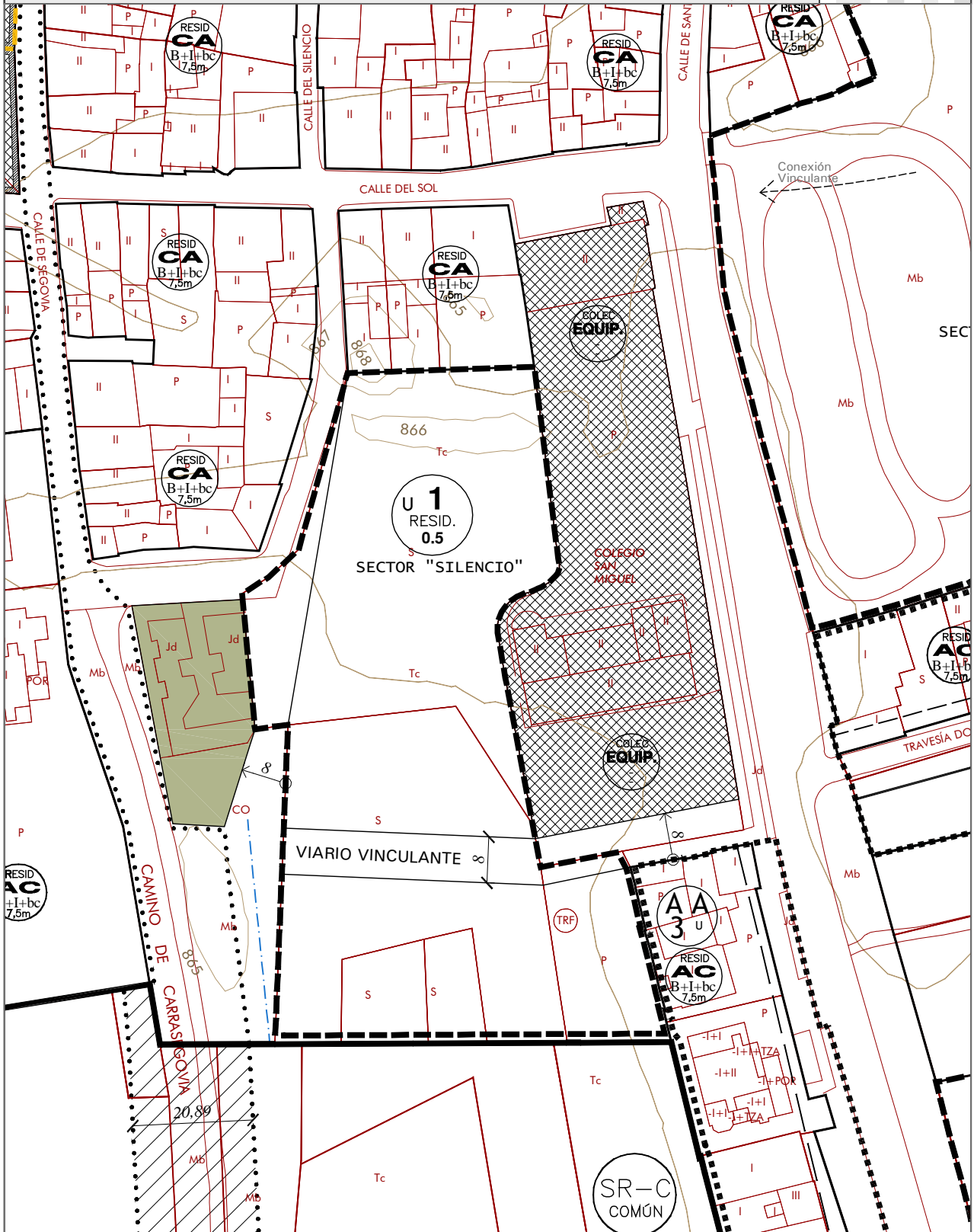
LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN CORRESPONDE CON LA APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FUENTEPelayo EN SESIONES 03/08/2012 Y 31/01/2013, CON LAS CORRECCIONES REALIZADAS MEDIANTE ACUERDO PLENARIO DE _____, EN CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS DE SUBSANACION ACORDADAS POR LA CTU EN SESION DE 21/02/2013. EL SECRETARIO MUNICIPAL

Sector nº **U1** Denominación : **Silencio**

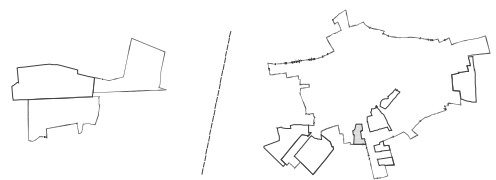
Núcleo

Tipo : SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, RESIDENCIAL, sin ordenación detallada

Fuentepelayo



Diligencia: La presente documentación corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Fuentepelayo en sesiones 03/08/2012 y 31/01/2013, con las correcciones realizadas mediante acuerdo plenario de _____ en cumplimiento de las exigencias de subsanación acordadas por la CTU en sesión de 21/02/2013



Fdo. El Secretario municipal de Fuentepelayo

0 10 20 30 40 50 Escala 1:1.000

Sector nº U2	Denominación CAZALHOYO	
Tipo: SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, RESIDENCIAL, sin ordenación detallada		FUENTEPELAYO

CUADRO DE ORDENACIÓN GENERAL

Superficie del sector delimitado	(S ₁): 11.486,39 m ²	Sin D.U.G. (S ₂): 11.486,39 m ²
	total según delimitación en planos	11.486,39 m ²
USOS		
Uso predominante	Residencial	
Usos compatibles	A establecer por el ED	
Usos prohibidos	A establecer por el ED	
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (calculada sobre S ₂)	Índice: A establecer por el ED	Máximo legal (índice): 0,5 m ² /m ²
	Superficie total: A establecer por el ED	Máximo legal (cuantificación): 5.743,20 m ²
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN (calculada sobre S ₂)	Entre 11 y 34 viviendas	Mínimo legal (10 viv/ha): 11
		Máximo legal (30 viv/ha): 34
Plazo para la ordenación detallada		
INDICES DE VARIEDAD URBANA		
Índice de variedad de uso	No se establece	Mínimo legal: No se establece
Índice de variedad tipológica	No se establece	Mínimo legal: No se establece
Índice de integración social (Viv. Prot.)	30% de edificabilidad residencial	Mínimo legal: 30% de edificabilidad residencial
SISTEMAS LOCALES EXISTENTES	Superficie: 0,00 m ²	
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	Superficie: 0,00 m ²	
SISTEMAS GENERALES A OBTENER	Superficie: 0,00 m ²	
Otras condiciones de ordenación general potestativas	Es vinculante realizar una conexión de la trama viaria del sector con la calle Dr. Barrau , con ancho mínimo de 10 m y enfrentada con la embocadura de la calle Sol. El trazado definitivo se deja al ED. Se establece como vinculante la realización de una reserva de espacio libre público con ancho mínimo de 12 m vinculada al trazado del colector CazalhoYO tal y como se representa en los planos de ordenación.	

S₁= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales a obtener.

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

LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN CORRESPONDE CON LA APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FUENTEPELAYO EN SESIONES 03/08/2012 Y 31/01/2013, CON LAS CORRECCIONES REALIZADAS MEDIANTE ACUERDO PLENARIO DE _____, EN CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS DE SUBSANACION ACORDADAS POR LA CTU EN SESION DE 21/02/2013. EL SECRETARIO MUNICIPAL

Sector nº U3	Denominación PINARNEGRILLO
Tipo: SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, RESIDENCIAL, sin ordenación detallada	FUENTEPelayo

CUADRO DE ORDENACIÓN GENERAL

Superficie del sector delimitado	(S ₁): 27.791,10 m ²	Sin D.U.G. (S ₂): 27.791,10 m ²
	total según delimitación en planos	27.791,10 m ²
USOS		
Uso predominante	Residencial	
Usos compatibles	A establecer por el ED	
Usos prohibidos	A establecer por el ED	
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (calculada sobre S ₂)	Índice: A establecer por el ED	Máximo legal (índice): 0,5 m ² /m ²
	Superficie total: A establecer por el ED	Máximo legal (cuantificación): 13.895,55 m ²
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN (calculada sobre S ₂)	Entre 27 y 83 viviendas	Mínimo legal (10 viv/ha): 27
		Máximo legal (30 viv/ha): 83
Plazo para la ordenación detallada		
ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA		
Índice de variedad de uso	No se establece	Mínimo legal: No se establece
Índice de variedad tipológica	No se establece	Mínimo legal: No se establece
Índice de integración social (Viv. Prot.)	30% de edificabilidad residencial	Mínimo legal: 30% de edificabilidad residencial
SISTEMAS LOCALES EXISTENTES	Superficie: 2.496,60 m ²	
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	Superficie: 0,00 m ²	
SISTEMAS GENERALES A OBTENER	Superficie: 0,00 m ²	
Otras condiciones de ordenación general potestativas	La estructura general graficada en los planos de ordenación.	

S₁= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales a obtener.

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

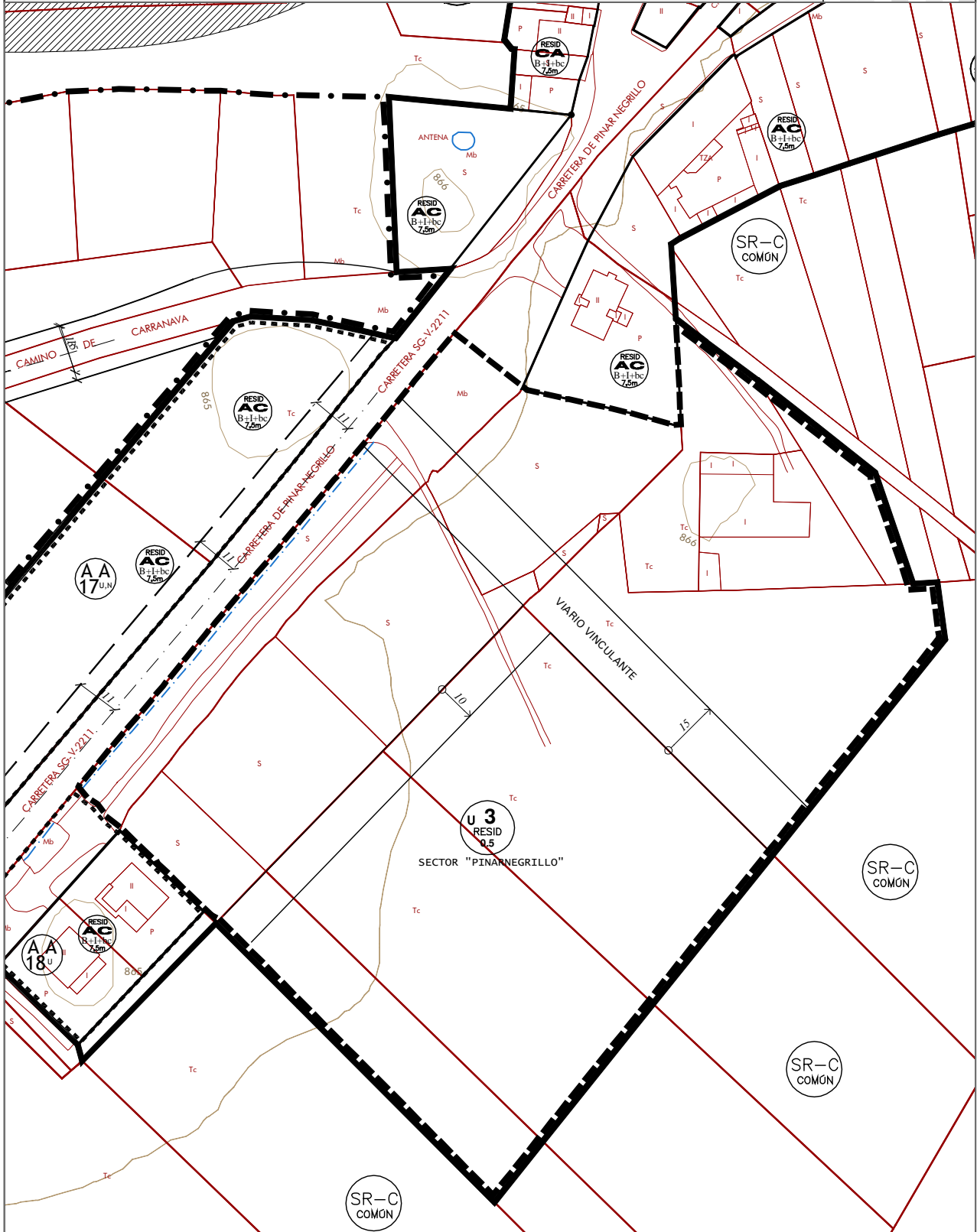
LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN CORRESPONDE CON LA APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FUENTEPelayo EN SESIONES 03/08/2012 Y 31/01/2013, CON LAS CORRECCIONES REALIZADAS MEDIANTE ACUERDO PLENARIO DE _____, EN CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS DE SUBSANACION ACORDADAS POR LA CTU EN SESION DE 21/02/2013. EL SECRETARIO MUNICIPAL

Sector nº **U3** Denominación : **Pinarnegrillo**

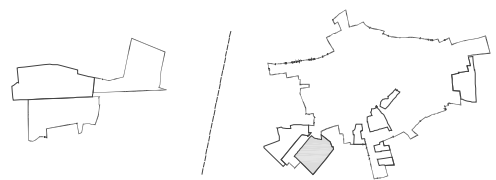
Núcleo

Tipo : SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, RESIDENCIAL, sin ordenación detallada

Fuentepe layo



Diligencia: La presente documentación corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Fuentepe layo en sesiones 03/08/2012 y 31/01/2013, con las correcciones realizadas mediante acuerdo plenario de _____ en cumplimiento de las exigencias de subsanación acordadas por la CTU en sesión de 21/02/2013



Fdo. El Secretario municipal de Fuentepe layo



Sector nº U4	Denominación BARRAU I	
Tipo: SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, RESIDENCIAL, sin ordenación detallada		FUENTEPELAYO

CUADRO DE ORDENACIÓN GENERAL

Superficie del sector delimitado	(S ₁): 3.322,93 m ²	Sin D.U.G. (S ₂): 3.322,93 m ²
	total según delimitación en planos	3.322,93 m ²
USOS		
Uso predominante	Residencial	
Usos compatibles	A establecer por el ED	
Usos prohibidos	A establecer por el ED	
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (calculada sobre S ₂)	Índice: A establecer por el ED	Máximo legal (índice): 0,5 m ² /m ²
	Superficie total: A establecer por el ED	Máximo legal (cuantificación): 1.661,47 m ²
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN (calculada sobre S ₂)	Entre 3 y 9 viviendas	Mínimo legal (10 viv/ha): 3
		Máximo legal (30 viv/ha): 9
Plazo para la ordenación detallada		
ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA		
Índice de variedad de uso	No se establece	Mínimo legal: No se establece
Índice de variedad tipológica	No se establece	Mínimo legal: No se establece
Índice de integración social (Viv. Prot.)	30% de edificabilidad residencial	Mínimo legal: 30% de edificabilidad residencial
SISTEMAS LOCALES EXISTENTES	Superficie: 0,00 m ²	
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	Superficie: 0,00 m ²	
SISTEMAS GENERALES A OBTENER	Superficie: 0,00 m ²	
Otras condiciones de ordenación general potestativas		

S₁= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales a obtener.

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

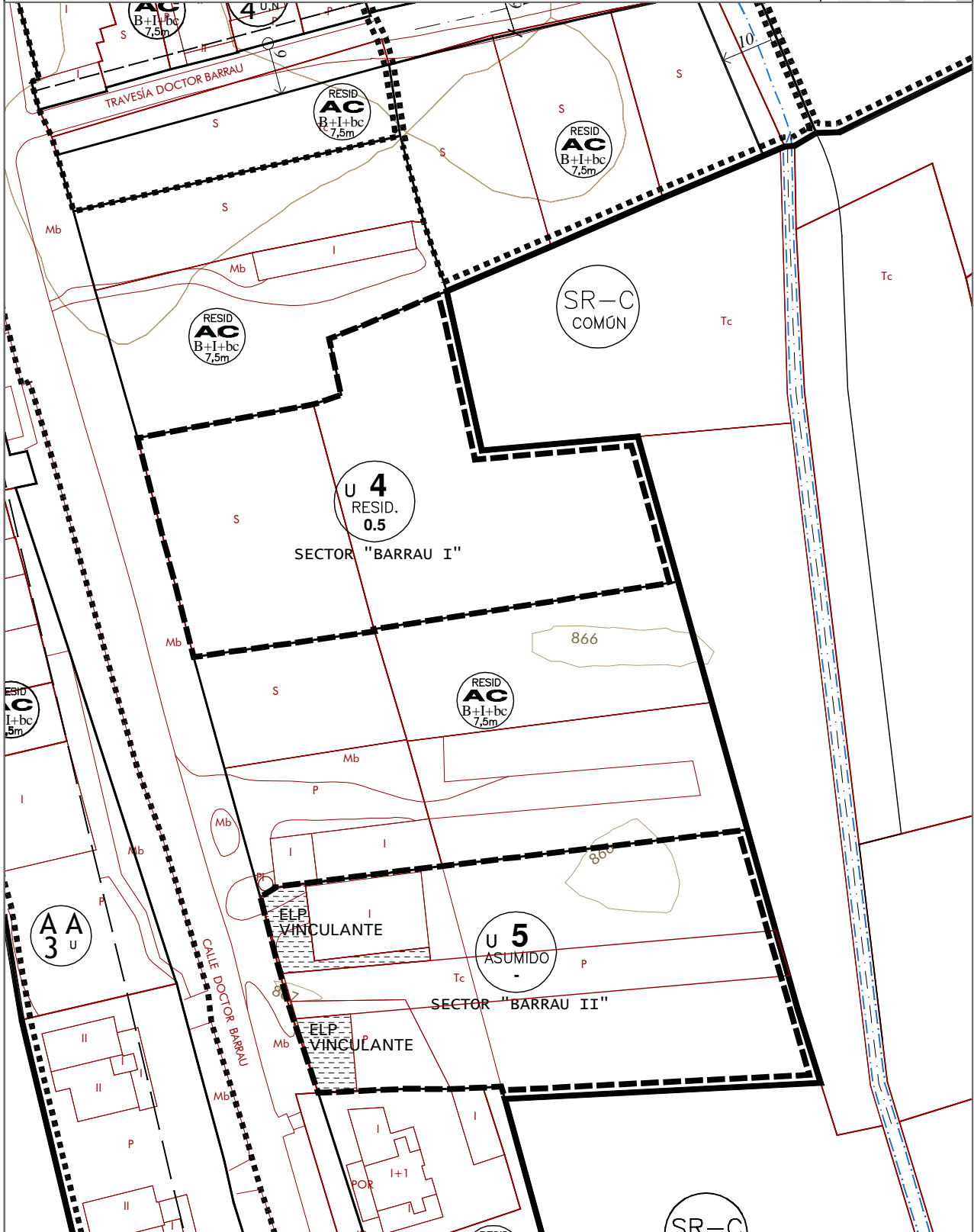
LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN CORRESPONDE CON LA APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FUENTEPELAYO EN SESIONES 03/08/2012 Y 31/01/2013, CON LAS CORRECCIONES REALIZADAS MEDIANTE ACUERDO PLENARIO DE _____, EN CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS DE SUBSANACION ACORDADAS POR LA CTU EN SESION DE 21/02/2013. EL SECRETARIO MUNICIPAL

Sector nº **U4** Denominación : **Barrau I**

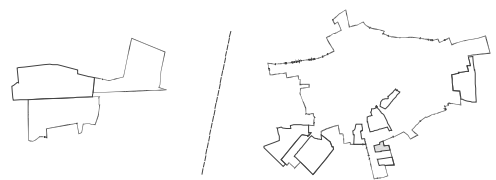
Núcleo

Tipo : SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, RESIDENCIAL, sin ordenación detallada

Fuentepelayo



Diligencia: La presente documentación corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Fuentepelayo en sesiones 03/08/2012 y 31/01/2013, con las correcciones realizadas mediante acuerdo plenario de _____ en cumplimiento de las exigencias de subsanación acordadas por la CTU en sesión de 21/02/2013



Fdo. El Secretario municipal de Fuentepelayo

0 10 20 30 40 50 metros Escala 1:1.000

Sector nº U5	Denominación BARRAU II	
Tipo: SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, RESIDENCIAL, sin ordenación detallada		FUENTEPELAYO

CUADRO DE ORDENACIÓN GENERAL

Superficie del sector delimitado	(S ₁):	3.519,93 m ²	Sin D.U.G. (S ₂):	3.519,93 m ²
	total según delimitación en planos			3.519,93 m ²

USOS

Uso predominante	Residencial		
Usos compatibles	Planeamiento en trámite		
Usos prohibidos	Planeamiento en trámite		
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (calculada sobre S ₂)	Índice:	A establecer por el ED	Máximo legal (índice):
	Superficie total:	A establecer por el ED	Máximo legal (cuantificación):
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN (calculada sobre S ₂)	Entre	y viviendas	Mínimo legal (10 viv/ha):
			Máximo legal (30 viv/ha):
Plazo para la ordenación detallada			

ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA

Índice de variedad de uso	No se establece	Mínimo legal:	No se establece
Índice de variedad tipológica	No se establece	Mínimo legal:	No se establece
Índice de integración social (Viv. Prot.)		Mínimo legal:	

SISTEMAS LOCALES EXISTENTES	Superficie:	0,00 m ²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	Superficie:	0,00 m ²
SISTEMAS GENERALES A OBTENER	Superficie:	0,00 m ²
Otras condiciones de ordenación general potestativas	Se remite a la modificación puntual de cambio de clasificación aprobada en sesión de CTU con fecha 25 de julio de 2008. Aprobación publicada en el BOCyL nº 239 de 11 de diciembre de 2008	

S₁= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales a obtener.

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

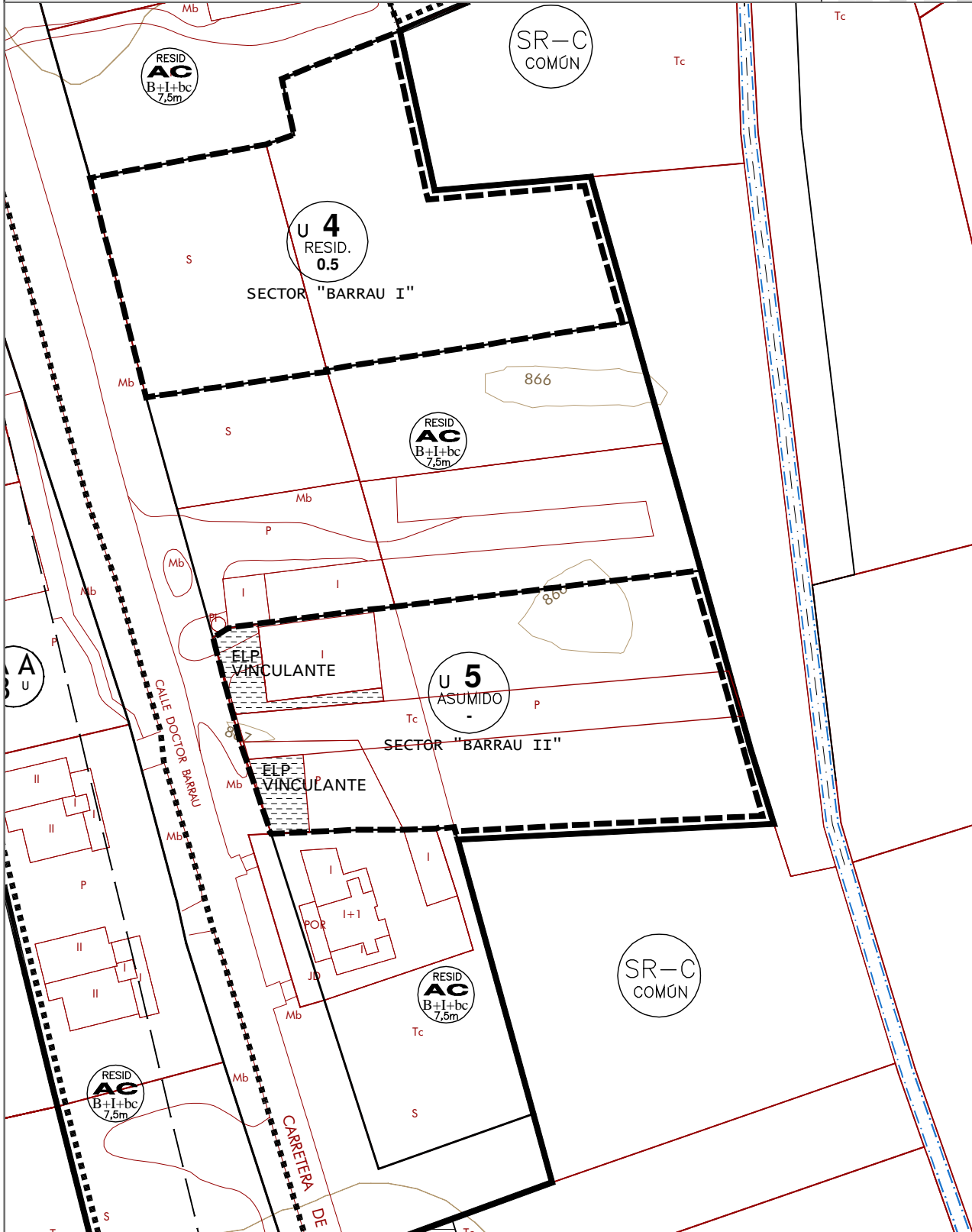
LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN CORRESPONDE CON LA APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FUENTEPELAYO EN SESIONES 03/08/2012 Y 31/01/2013, CON LAS CORRECCIONES REALIZADAS MEDIANTE ACUERDO PLENARIO DE _____, EN CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS DE SUBSANACION ACORDADAS POR LA CTU EN SESION DE 21/02/2013. EL SECRETARIO MUNICIPAL

Sector nº **U5** Denominación : **Barrau II**

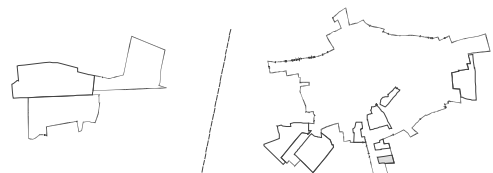
Núcleo

Tipo : SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, ASUMIDO, sin ordenación detallada

Fuentepelayo



Diligencia: La presente documentación corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Fuentepelayo en sesiones 03/08/2012 y 31/01/2013, con las correcciones realizadas mediante acuerdo plenario de _____ en cumplimiento de las exigencias de subsanación acordadas por la CTU en sesión de 21/02/2013



Fdo. El Secretario municipal de Fuentepelayo

0 10 20 30 40 50 metros Escala 1:1.000

N

Sector nº U6	Denominación 6-2	
Tipo: SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, RESIDENCIAL, sin ordenación detallada		FUENTEPelayo

CUADRO DE ORDENACIÓN GENERAL

Superficie del sector delimitado	(S ₁): 4.928,96 m ²	Sin D.U.G. (S ₂): 4.928,96 m ²
	total según delimitación en planos	4.928,96 m ²
USOS		
Uso predominante	Residencial	
Usos compatibles	Planeamiento en trámite	
Usos prohibidos	Planeamiento en trámite	
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (calculada sobre S ₂)	Índice: A establecer por el ED	Máximo legal (índice):
	Superficie total: A establecer por el ED	Máximo legal (cuantificación):
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN (calculada sobre S ₂)	Entre y viviendas	Mínimo legal (10 viv/ha):
		Máximo legal (30 viv/ha):
Plazo para la ordenación detallada		
ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA		
Índice de variedad de uso	No se establece	Mínimo legal: No se establece
Índice de variedad tipológica	No se establece	Mínimo legal: No se establece
Índice de integración social (Viv. Prot.)		Mínimo legal:
SISTEMAS LOCALES EXISTENTES	Superficie: 0,00 m ²	
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	Superficie: 0,00 m ²	
SISTEMAS GENERALES A OBTENER	Superficie: 0,00 m ²	
Otras condiciones de ordenación general potestativas	Se remite al proyecto de actuación que incluye determinaciones completas de parcelación de la Unidad de ejecución 6-2 de las normas anteriormente vigentes que cuenta con aprobación inicial. Exposición publicada en el BOCyL nº 186 de 28 de septiembre de 2009	

S₁= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales a obtener.

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

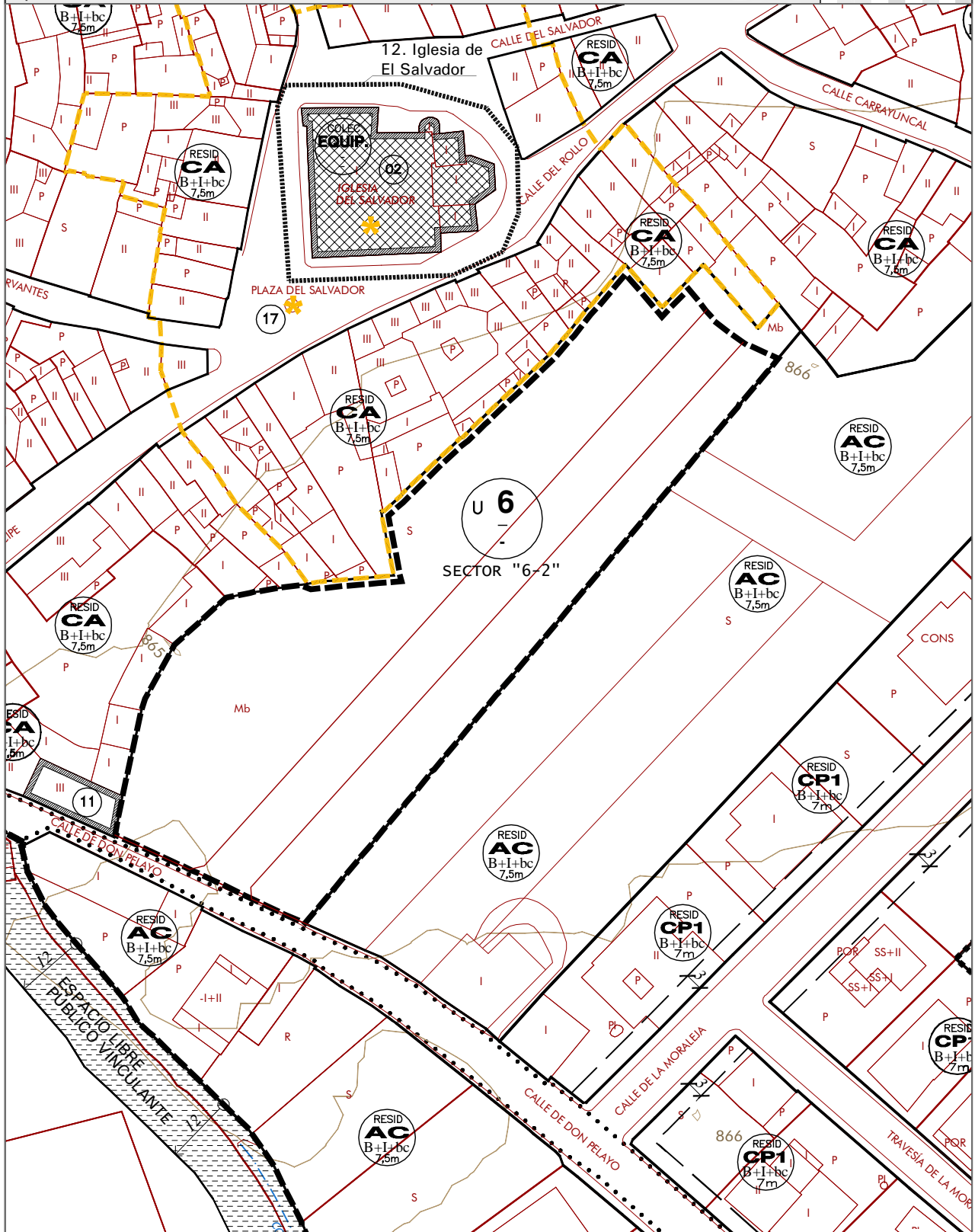
LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN CORRESPONDE CON LA APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FUENTEPelayo EN SESIONES 03/08/2012 Y 31/01/2013, CON LAS CORRECCIONES REALIZADAS MEDIANTE ACUERDO PLENARIO DE _____, EN CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS DE SUBSANACION ACORDADAS POR LA CTU EN SESION DE 21/02/2013. EL SECRETARIO MUNICIPAL

Sector nº **U6** Denominación : **6-2**

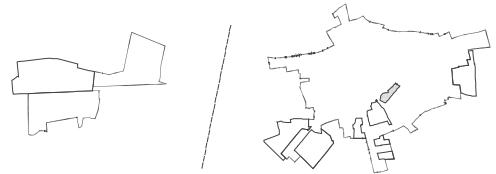
Núcleo

Tipo : SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, EN TRÁMITE

Fuentepelayo



Diligencia: La presente documentación corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Fuentepelayo en sesiones 03/08/2012 y 31/01/2013, con las correcciones realizadas mediante acuerdo plenario de _____ en cumplimiento de las exigencias de subsanación acordadas por la CTU en sesión de 21/02/2013



Fdo. El Secretario municipal de Fuentepelayo

0 10 20 30 40 50 metros Escala 1:1.000

Sector nº UR1	Denominación ROMANOS	
Tipo: SECTOR DE SUELO URBANIZABLE, RESIDENCIAL, sin ordenación detallada		FUENTEPELAYO

CUADRO DE ORDENACIÓN GENERAL

Superficie del sector delimitado	(S ₁):	25.665,50 m ²	Sin D.U.G. (S ₂):	23.231,90 m ²
	total según delimitación en planos		25.665,50 m ²	

USOS

Uso predominante	Residencial			
Usos compatibles	A establecer por el PP			
Usos prohibidos	A establecer por el PP			
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (calculada sobre S ₂)	Índice:	A establecer por el PP	Máximo legal (índice):	0,5 m ² /m ²
	Superficie total:	A establecer por el PP	Máximo legal (cuantificación):	11.615,95 m ²
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN (calculada sobre S ₂)	Entre 23 y 69 viviendas		Mínimo legal (10 viv/ha):	23
			Máximo legal (30 viv/ha):	69
Plazo para la ordenación detallada				

INDICES DE VARIEDAD URBANA

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

SISTEMAS LOCALES EXISTENTES	Superficie:	0,00 m ²
-----------------------------	-------------	---------------------

SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	Superficie:	2.433,60 m ² Camino de Carranava
-------------------------------	-------------	---

SISTEMAS GENERALES A OBTENER	Superficie:	0,00 m ²
------------------------------	-------------	---------------------

Otras condiciones de ordenación general potestativas	<p>Conectar la estructura viaria del sector enlazando el Camino de Carranva y la carretera de Pinarnegrillo (SG-V-2211). Viario vinculante grafiado en los planos de ordenación.</p> <p>Prohibición de crear frentes edificados continuos de mas de 120 m.</p> <p>Dada la proximidad con el yacimiento YA-09 todo hallazgo casual de bienes integrantes del patrimonio arqueológico de Castilla y León deberá ser comunicado inmediatamente por el hallador a la Consejería competente en materia de cultura, con indicación del lugar donde se haya producido. Las derivadas de las determinaciones vinculantes que defina la Memoria Ambiental</p>		
--	--	--	--

S₁= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales a obtener.

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

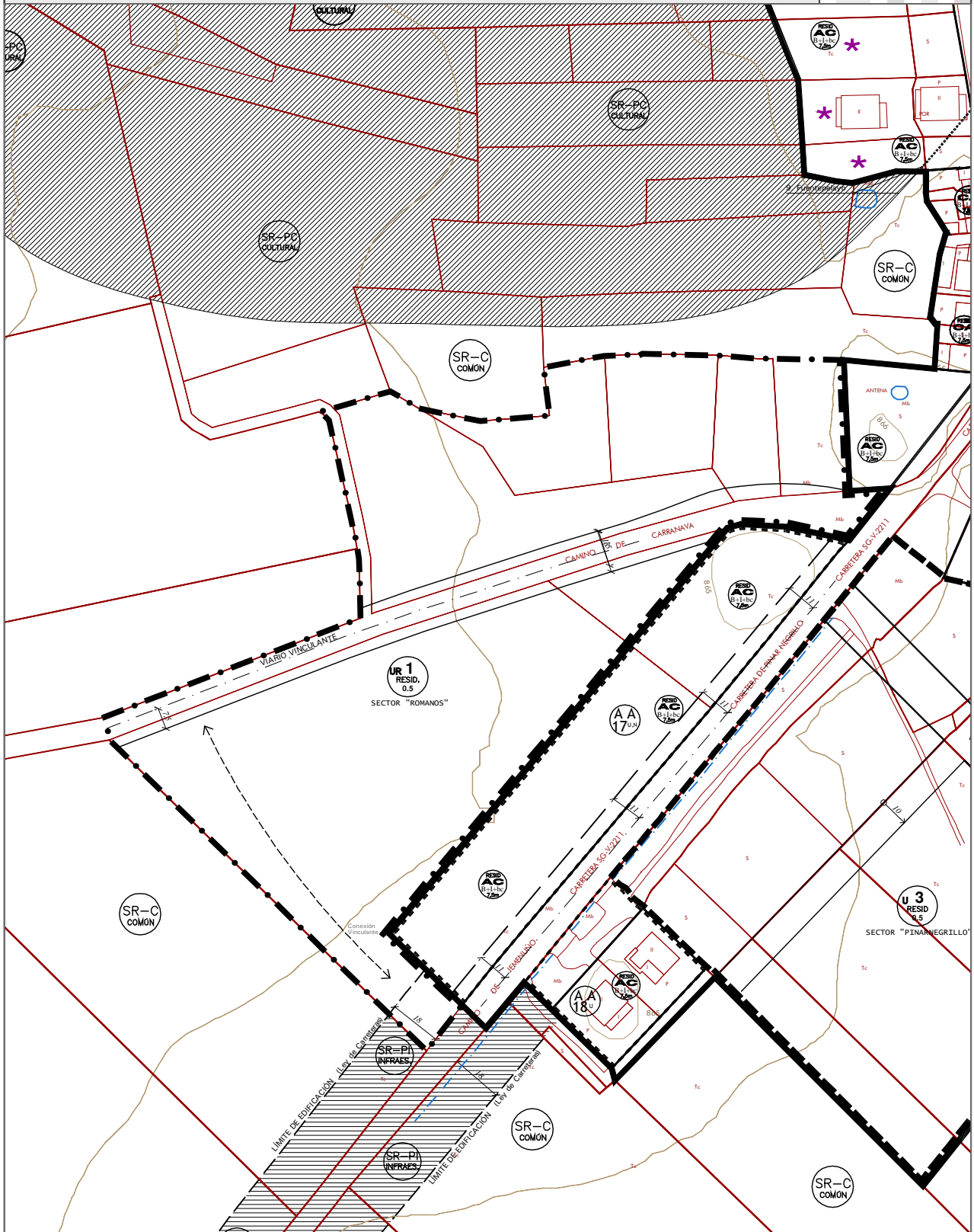
LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN CORRESPONDE CON LA APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FUENTEPELAYO EN SESIONES 03/08/2012 Y 31/01/2013, CON LAS CORRECCIONES REALIZADAS MEDIANTE ACUERDO PLENARIO DE _____, EN CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS DE SUBSANACION ACORDADAS POR LA CTU EN SESION DE 21/02/2013. EL SECRETARIO MUNICIPAL

Sector nº **UR1** Denominación : **Romanos**

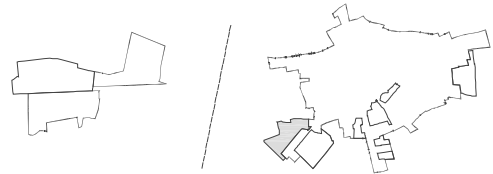
Núcleo

Tipo : SECTOR EN SUELO URBANIZABLE, RESIDENCIAL, sin ordenación detallada

Fuentepelayo



Diligencia: La presente documentación corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Fuentepelayo en sesiones 03/08/2012 y 31/01/2013, con las correcciones realizadas mediante acuerdo plenario de _____ en cumplimiento de las exigencias de subsanación acordadas por la CTU en sesión de 21/02/2013



Fdo. El Secretario municipal de Fuentepelayo

0 20 40 60 80 100 metros Escala 1:2.000



Sector nº UR2	Denominación LA CIGÜEÑA	
Tipo: SECTOR DE SUELO URBANIZABLE, RESIDENCIAL, sin ordenación detallada		FUENTEPELAYO

CUADRO DE ORDENACIÓN GENERAL

Superficie del sector delimitado	(S ₁):	21.681,56 m ²	Sin D.U.G. (S ₂):	21.681,56 m ²
	total según delimitación en planos		21.681,56 m ²	

USOS

Uso predominante	Residencial			
Usos compatibles	A establecer por el PP			
Usos prohibidos	A establecer por el PP			
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (calculada sobre S ₂)	Índice:	A establecer por el PP	Máximo legal (índice):	0,5 m ² /m ²
	Superficie total:	A establecer por el PP	Máximo legal (cuantificación):	10.840,78 m ²
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN (calculada sobre S ₂)	Entre 21 y 65 viviendas		Mínimo legal (10 viv/ha):	21
			Máximo legal (30 viv/ha):	65
Plazo para la ordenación detallada				

INDICES DE VARIEDAD URBANA

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

SISTEMAS LOCALES EXISTENTES	Superficie:	0,00 m ²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	Superficie:	0,00 m ²
SISTEMAS GENERALES A OBTENER	Superficie:	0,00 m ²
Otras condiciones de ordenación general potestativas	<p>Obligación de dar continuidad a los caminos de "Prado Chico" y Prado Ancho"</p> <p>Línea límite de edificación respecto de la carretera SG-222 (Ley autonómica de carreteras) y respecto del cementerio (Decreto de policía sanitaria mortuoria).</p> <p>Incorporar zona de equipamiento reservada para la ubicación de dotaciones de servicios urbanos.</p> <p>Localización vinculante del espacio libre público vinculado al colector, tal y como aparece grafiado en los planos de ordenación, con un ancho mínimo de 12 m.</p> <p>Las derivadas de las determinaciones vinculantes que defina la Memoria Ambiental</p>	

S₁= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales a obtener.

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

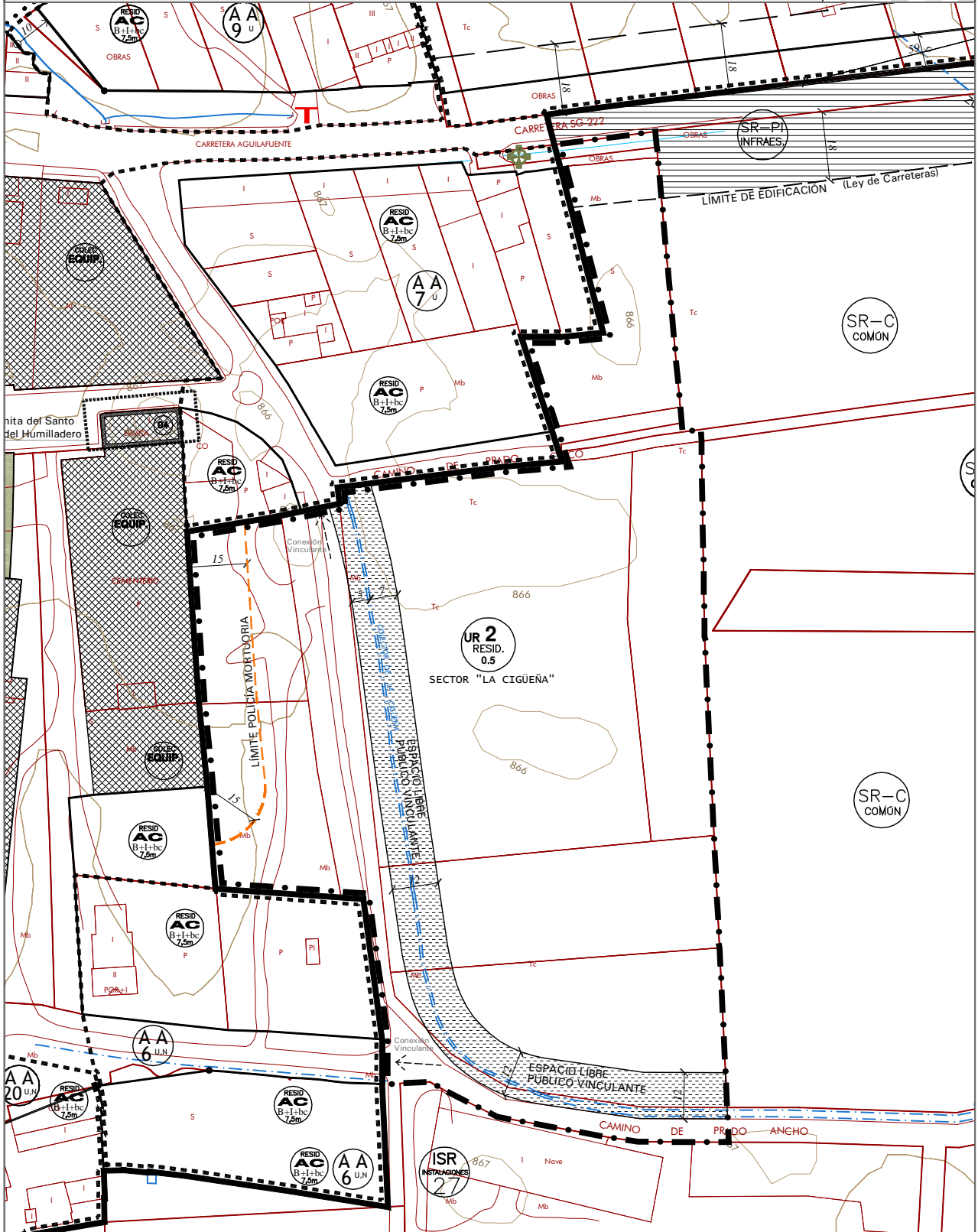
LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN CORRESPONDE CON LA APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FUENTEPELAYO EN SESIONES 03/08/2012 Y 31/01/2013, CON LAS CORRECCIONES REALIZADAS MEDIANTE ACUERDO PLENARIO DE _____, EN CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS DE SUBSANACION ACORDADAS POR LA CTU EN SESION DE 21/02/2013. EL SECRETARIO MUNICIPAL

Sector n° **UR2** Denominación : **La Cigüeña**

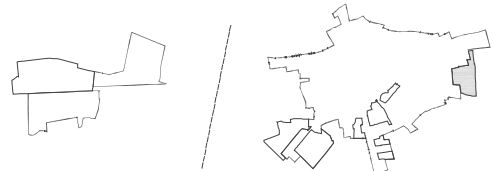
Núcleo

Tipo : SECTOR EN SUELO URBANIZABLE, RESIDENCIAL, sin ordenación detallada

Fuentepelayo



Diligencia: La presente documentación corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Fuentepelayo en sesiones 03/08/2012 y 31/01/2013, con las correcciones realizadas mediante acuerdo plenario de _____ en cumplimiento de las exigencias de subsanación acordadas por la CTU en sesión de 21/02/2013



Fdo. El Secretario municipal de Fuentepelayo



Sector nº UR3	Denominación LOS PRADOS
Tipo: SECTOR DE SUELO URBANIZABLE, LOGÍSTICO-INDUSTRIAL, sin ordenación detallada	FUENTEPELAYO

CUADRO DE ORDENACIÓN GENERAL

Superficie del sector delimitado	(S ₁): 78.498,96 m ²	Sin D.U.G. (S ₂): 72.972,61 m ²
	total según delimitación en planos	78.498,96 m ²

USOS

Uso predominante	Industrial	
Usos compatibles	A establecer por el PP	
Usos prohibidos	Residencial y los que establezca el PP	
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (calculada sobre S ₂)	Índice: A establecer por el PP	Máximo legal (índice): 0,5 m ² /m ²
	Superficie total: A establecer por el PP	Máximo legal (cuantificación): 36.486,31 m ²
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN (calculada sobre S ₂)	Entre 0 y 0 viviendas	Mínimo legal (10 viv/ha):
		Máximo legal (30 viv/ha):
Plazo para la ordenación detallada		

INDICES DE VARIEDAD URBANA

Índice de variedad de uso	No se establece	Mínimo legal:	No se establece
Índice de variedad tipológica	No se establece	Mínimo legal:	No se establece
Índice de integración social (Viv. Prot.)	Uso no permitido	Mínimo legal:	30% de edificabilidad residencial

SISTEMAS LOCALES EXISTENTES	Superficie: 0,00 m ²
-----------------------------	---------------------------------

SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	Superficie: 5.526,35 m ² Carretera SG-222
-------------------------------	--

SISTEMAS GENERALES A OBTENER	Superficie: 0,00 m ²
------------------------------	---------------------------------

Otras condiciones de ordenación general potestativas	<p>El desarrollo del nuevo suelo logístico conlleva la generación de nuevos residuos que el correspondiente Plan Parcial deberá resolver adecuadamente, adaptándose, entre otra normativa sectorial, al Plan Regional de Ámbito Sectorial de Residuos Industriales de Castilla y León (2006-2010) y al Plan Regional de Ámbito Sectorial de Residuos de Construcción y Demolición de Castilla y León (2008-2010).</p> <p>La ordenación detallada del sector queda condicionada a la presentación de un estudio hidrológico-hidráulico de arroyo Malucas que deberá ser validado por el Organismo de cuenca y que garantice su no afección por zonas o terrenos inundables o que discrimine aquellas superficies afectadas por zonas o terrenos inundables en base a los usos autorizables según los criterios del Informe de la confederación Hidrológica del Duero.</p> <p>Realización de un acceso no directo para la conexión con la SG-222, en las condiciones que establezca el órgano titular de la carretera. Teniendo en cuenta el suelo urbano consolidado ubicado al sur.</p> <p>Prohibición de crear frentes edificados continuos de mas de 120 m.</p> <p>Incorporar zona de equipamiento reservada para la ubicación de dotaciones de servicios urbanos.</p> <p>Las derivadas de las determinaciones vinculantes que defina la Memoria Ambiental</p>
--	--

S₁= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales a obtener.

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

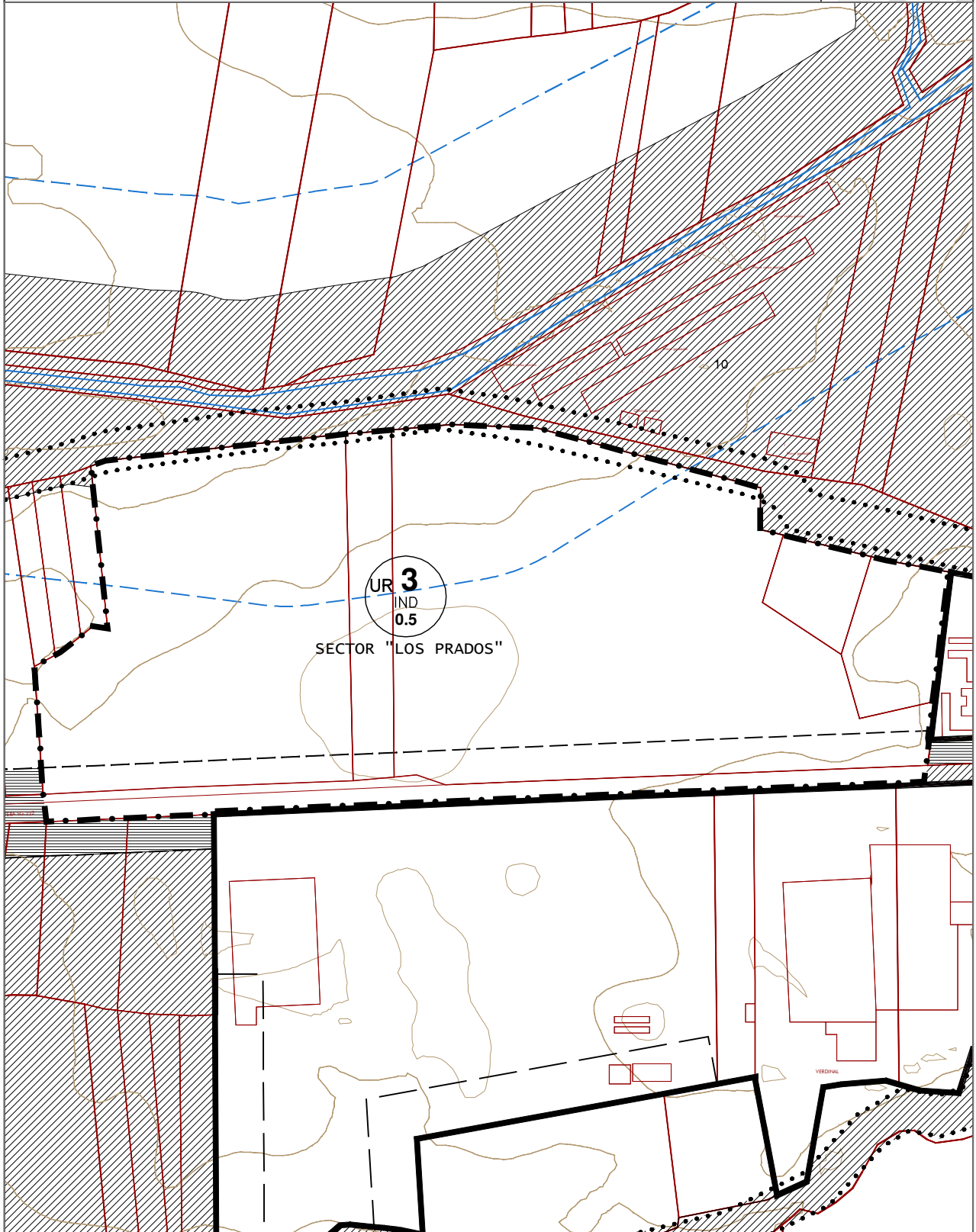
LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN CORRESPONDE CON LA APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE FUENTEPELAYO EN SESIONES 03/08/2012 Y 31/01/2013, CON LAS CORRECCIONES REALIZADAS MEDIANTE ACUERDO PLENARIO DE _____, EN CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS DE SUBSANACION ACORDADAS POR LA CTU EN SESION DE 21/02/2013. EL SECRETARIO MUNICIPAL

Sector nº **UR3** Denominación : **Los Prados**

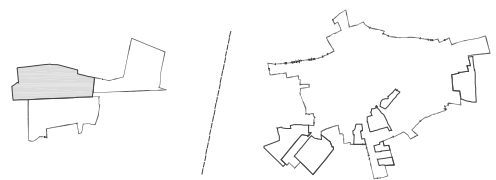
Núcleo

Tipo : SECTOR EN SUELO URBANIZABLE, INDUSTRIAL, sin ordenación detallada

Fuentepelayo



Diligencia: La presente documentación corresponde con la aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Fuentepelayo en sesiones 03/08/2012 y 31/01/2013, con las correcciones realizadas mediante acuerdo plenario de _____ en cumplimiento de las exigencias de subsanación acordadas por la CTU en sesión de 21/02/2013



Fdo. El Secretario municipal de Fuentepelayo

0 30 60 90 120 150 metros Escala 1:3.000

TÍTULO III. DETERMINACIONES PARA EL SUELO RÚSTICO

Capítulo 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 199. Concepto y destino. Tienen la condición de suelo rústico aquellos terrenos del término municipal que deban ser preservados del proceso urbanizador por:

- Estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.
- Presentar manifiestos valores naturales, culturales o productivos, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.
- Constituir terrenos inadecuados para su urbanización.
- Aquellas áreas que deban preservarse de la urbanización para mantener el modelo territorial definido en estas Normas.

Artículo 200. Derechos en suelo rústico. 1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos.

2. Asimismo, en suelo rústico podrán autorizarse como usos excepcionales (con sus construcciones asociadas) los relacionados a continuación en estas Normas siempre que se respeten las condiciones establecidas para cada categoría de suelo y atendiendo en todo caso a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos:

- Usos agrarios.
- Actividades extractivas.
- Obras públicas e infraestructuras:
 - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
 - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
 - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
 - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - La recogida y tratamiento de residuos.
 - Las telecomunicaciones.
 - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
 - Cementerios
- Usos residenciales (exclusivamente vivienda vinculada a la actividad).
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación.
- Usos dotacionales / equipamientos.
- Usos comerciales, industriales y de almacenamiento.

Artículo 201. Definición de usos. Los usos excepcionales citados en el artículo anterior se definen como:

- Usos permitidos: los compatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico; estos usos no precisan una autorización expresa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística y de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.
- Usos sujetos a autorización: aquellos que deben obtener una autorización de uso excepcional previa a la licencia urbanística; en este procedimiento deben evaluarse las circunstancias de interés público que justifiquen la autorización de uso excepcional, e imponerse las cautelas que procedan.
- Usos prohibidos: los incompatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico y que por tanto no pueden ser objeto de autorización de uso excepcional.

Artículo 202. Condiciones generales de urbanización. Acondicionamiento de caminos

estructurantes: 1. Para todos los caminos considerados estructurantes (Ver Planos de Ordenación) se propone, en el caso de que éstos no estén ya asfaltados, un tratamiento a base de zahorras naturales. Para ello se recomienda el uso de material granular procedente de rocas comunes en el municipio para abaratar costes de transporte y, al tiempo, favorecer la integración paisajística de los mismos. Estas zahorras deberán ser apisonadas con el objeto de conseguir una plataforma que tolere las cargas previstas y que favorezca el drenaje del agua, potenciando así el carácter relativamente impermeable de los materiales empleados. Se quiere conseguir con ello los mayores índices de impermeabilidad posibles para favorecer el paso de la maquinaria¹ que presta servicio a las explotaciones agrarias existentes, ya sean éstas de carácter ganadero, forestal o agrícola. Se plantea, de igual modo, la posibilidad de utilizar materiales procedentes del reciclaje de escombros² para la realización y compactación de los firmes de los caminos estructurantes. La reutilización de escombros bien triturados y correctamente cribados, constituye un sustituto ambientalmente sostenible de capas granulares para estos fines.

2. Todos los caminos considerados estructurantes serán señalizados a lo largo de todo su itinerario. Estas señales se dispondrán con la frecuencia necesaria para favorecer el fácil seguimiento de las rutas propuestas y contendrán información de interés acerca de los hitos y lugares de mayor relevancia histórica o ambiental.

3. Opcionalmente, y de manera especial en aquellos parajes desprovistos de cualquier tipo de vegetación, podrá preverse al menos una línea de arbolado, utilizando para ello especies autóctonas y xerófilas (con bajas necesidades hídricas), en toda la longitud del recorrido que se situará de forma que pueda ofrecer el mayor tiempo de sombra en verano.

Artículo 203. Condiciones generales para favorecer la preservación de las áreas de interés

ecológico y paisajístico. 1. Para asegurar la integridad y el equilibrio de todos los espacios considerados de interés y que se encuentran recogidos en los planos de ordenación del suelo rústico, que sobresalen por sus cualidades y atributos ecológicos y paisajísticos, se establecen las siguientes condiciones particulares;

¹ De esta manera se pretende afianzar la funcionalidad agraria tradicional de la práctica totalidad de los caminos existentes en el municipio (sin que esto sea óbice para plantear nuevos usos del patrimonio heredado) y evitar que un tratamiento de pavimentación inadecuado acelere su deterioro por la acción combinada del agua y el tráfico.

² Residuos procedentes de las labores de demolición de obras y edificaciones, tratados con una máquina de trituración de escombros.

2. No se autorizarán movimientos de tierra ni desmontes, así como tampoco la colocación de cercado o vallado alguno en las franjas de protección definidas para las áreas de interés.

3. *Control de vertidos.* No se permitirá la autorización de nuevos vertidos sobre los humedales (lagunas, charcas y lavajos) existentes en el municipio.

4. *Reforestación.* Se promoverá la reforestación de las áreas definidas para consolidar su funcionalidad desde el punto de vista ecológico, como corredores ambientales de extraordinario valor, actuando como un eje fundamental que atraviesa el municipio de este a oeste. Se utilizarán especies características de la zona, favoreciendo la recuperación de la vegetación potencial. No se permite la introducción de especies florísticas alóctonas en estos espacios, que tienen la consideración de invasoras, una vez que limitan el desarrollo de las especies autóctonas³.

Artículo 204. Condiciones generales de edificación. 1. En la regulación del régimen de edificación se definen cuatro tipos de condiciones diferentes: volumen y superficie; protección mínima de las vías públicas y cauces públicos y retranqueos; estéticas, de integración paisajística e higiénicas; y de infraestructuras básicas.

2. El objetivo de la fijación de las condiciones de volumen y superficie es el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos. Para ello se establece en cada caso la superficie mínima de parcela, la superficie máxima construida y las alturas máximas.

3. El objetivo de la protección mínima de las vías públicas y cauces públicos y del establecimiento de retranqueos es garantizar, en conjunción con las medidas enunciadas en el punto anterior, la defensa del dominio público y el carácter aislado de las construcciones. Se definen a continuación con carácter general.

4. El objetivo de la fijación de las condiciones estéticas y de integración paisajística de la edificación es garantizar la adecuación al entorno mediante la utilización de soluciones constructivas adecuadas, de las edificaciones que se instalen en el suelo rústico. Se definen a continuación con carácter general.

5. El objetivo de la fijación de las condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas es evitar la ocupación urbana indiscriminada y la degradación de los recursos del suelo rústico. Se definen a continuación con carácter general.

Artículo 205. Protección mínima de las vías públicas y masas de agua públicas y retranqueos. 1. En suelo rústico no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, se sitúen a menos de 3 metros del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a menos de 4 metros del eje de las citadas vías. En el caso de los caminos estructurantes definidos en los planos de ordenación, se tomarán como referencia los 6 metros del límite exterior de los caminos, u 8 metros del eje de los caminos en el caso de que el límite exterior no estuviera bien definido. Así mismo, no se permitirá que se sitúen a menos de 25 metros del eje de los cauces públicos ni a 50 metros de los humedales existentes. Entendiendo por cauce toda corriente de agua procedente de la escorrentía superficial, tales como ríos, arroyos, colectores o caces.

³ La relación de especies oriundas de otras regiones biogeográficas está recogida en el "Atlas de las plantas alóctonas invasoras de España", editado por el Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino, así como en la "Guía de las plantas de los ríos y riberas de la cuenca del Duero", editada por la Confederación Hidrográfica del Duero.

3. En suelo rústico se establece de forma general un retranqueo mínimo a todos los linderos de la parcela de 5 m. En el caso particular de los terrenos clasificados como suelo rústico común específico eras, no se establece un retranqueo mínimo a los linderos laterales de la parcela.

Artículo 206. Condiciones estéticas y de integración paisajística. 1. Las edificaciones permitidas o autorizables en aplicación del régimen de usos previsto se adaptarán a las condiciones generales de edificación previstas en estas Normas, atendiendo en particular a lo dispuesto en este artículo de la normativa reguladora.

2. En concreto, en pabellones agrícolas y construcciones similares de tipo nave y de uso ganadero o industrial, las condiciones estéticas serán las establecidas con carácter genérico en todo el municipio; no obstante, para este tipo de construcciones pueden admitirse otros materiales de acabado en las cubiertas, siempre que éstas sean de color rojizo o grisáceo, y el empleo de bloques de hormigón, aunque éstos serán preferentemente de tonos ocres.

3. *Deber de adaptación general al entorno.* Las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, y asimismo sus elementos auxiliares de cualquier tipo tendrán que ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante. A tal efecto todas las construcciones deberán armonizar con el ambiente donde se ubiquen en cuanto a su situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características, tanto propias como de sus elementos complementarios. Esto se observará de manera especial en los ámbitos de manifiesto valor natural o cultural, como los entornos de las lagunas y charcas existentes, y en las áreas de borde urbano en las que no se permitirá que las nuevas construcciones impidan o deterioren la contemplación de la imagen del conjunto edificado ni que los tipos edificatorios y los acabados resulten extraños a los tradicionales.

4. *Movimientos de tierras y desmontes.* Con carácter general se respetarán los perfiles naturales del terreno. Cualquier intervención, de la naturaleza que sea, que precise la realización de grandes movimientos de tierra (desmontes o terraplenados con altura superior a 5 m.) deberá tramitarse conforme al procedimiento expresado en el Artículo 25.2 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León. En el caso que estas intervenciones se lleven a efecto, para evitar el riesgo de caídas y el impacto visual se prohíben los taludes verticales, siendo preceptivo perfilar los taludes con pendientes suaves (una inclinación máxima del 35%).

5. *Regulación de los cierres de parcela.* En el suelo rústico todos los cierres serán transparentes o vegetales. En el espacio clasificado como suelo rústico común-eras, (ver plano de ordenación) los cierres de la parcela se conformarán con setos vivos a base de especies vegetales de porte arbustivo o arbóreo, con objeto de preservar el paisaje, contribuir a crear una transición armónica entre el suelo urbano y el suelo rústico y favorecer la creación de un ambiente saludable y sano. En todo caso deberán cumplir el artículo 34.f. de la Ley 4/1989, de 27 de Marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, en relación a los vallados y cercados en terrenos con aprovechamientos cinegéticos.

6. *Obligación de arbolado.* Se establece la obligatoriedad de arbolado la parcela en función de la superficie de edificación que vaya a construirse, sea cual sea su destino. Se dispondrán, al menos, 5 unidades de arbolado por cada nueva edificación cuando la superficie de ésta sea inferior a 100 m², y 1 más por cada 20 m² más construidos o fracción. Así mismo y con el fin de corregir el impacto visual

de las nuevas edificaciones en suelo rústico, además de lo especificado en el punto anterior, deberá proceder al arbolado de todos los linderos de la parcela, a razón de 1 ejemplar por cada 15 metros de perímetro. En todos los casos deberán emplearse especies características correspondientes a las unidades ambientales sobre las que se extiende el término.

7. Mantenimiento de la cubierta forestal. La edificación sobre suelo rústico respetará, preferentemente, la preexistencia de ejemplares arbóreos de más de 3 m. de altura, ubicando las construcciones e instalaciones sobre el área clareada ya existente en el momento de solicitar la preceptiva licencia urbanística.

Artículo 207. Condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas. 1. Las obras que se autoricen en suelo rústico deberán resolver por su cuenta, y garantizar previamente a la concesión de la licencia, los accesos, el abastecimiento de agua y los vertidos (se prohíbe el vertido de efluentes de estabulación no depurados a las redes de saneamiento, cauces, vías públicas y subsuelo), de forma que no afecten negativamente a la funcionalidad del viario ni al abastecimiento municipal, ni contaminen el subsuelo ni las aguas superficiales o subterráneas.

2. En el caso de que los vertidos se realicen a cauce público se deberá solicitar la correspondiente autorización, debiéndose cumplir lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

3. Las edificaciones permitidas en las parcelas inferiores a 1500 m² clasificadas como suelo rústico común eras, por su vinculación al uso de almacenamiento auxiliar no contarán con infraestructuras de servicio (abastecimiento y saneamiento de agua...).

Sección 1ª. Protección de la legalidad urbanística

Artículo 208. Parcelaciones y segregaciones. 1. Se considera parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente. A tal efecto en los supuestos en los que la legislación agraria permite divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen de parcelación y segregación establecido en estas Normas para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

2. Por la propia naturaleza del suelo rústico quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas. En ningún caso la aplicación de las condiciones de parcelación establecidas en estas Normas podrá justificar la parcelación urbanística de suelo rústico definida en el apartado anterior.

3. A los efectos de estas Normas se entiende que, cualquier división o segregación de terrenos en suelo rústico, de la que resulten parcelas inferiores a la UMC (60.000 m² en secano y 20.000 m² en regadío) con la finalidad de levantar en ellas cualquier género de edificación o construcción no autorizada mediante la correspondiente licencia urbanística, puede dar lugar a la formación de núcleo de población.

Artículo 209. Actuación de la Administración. En suelo rústico no se llevarán a cabo obras de urbanización, salvo que sean necesarias para ejecutar infraestructuras o sistemas generales previstos en la normativa sectorial o en el planeamiento urbanístico.

Sección 2ª. Gestión en suelo rústico

Artículo 210. Procedimiento de autorización de usos excepcionales. 1. La autorización de uso excepcional se tramita según lo regulado con carácter general en esta normativa, si bien respetando las siguientes particularidades:

- a) Con la solicitud de licencia debe acompañarse la documentación necesaria para conocer el objeto y características esenciales del uso excepcional, debiendo contener al menos:
 1. Nombre, apellidos (o en su caso, denominación social) y domicilio del solicitante.
 2. Planos y fotografías del emplazamiento propuesto, que reflejen la situación, límites y accesos de la parcela, las construcciones e instalaciones existentes y propuestas, los elementos naturales del entorno y las determinaciones gráficas del planeamiento urbanístico vigente (el plano de situación se realizará sobre copia de los planos de ordenación de las Normas Urbanísticas).
 3. Memoria en la que conste:
 - Descripción del emplazamiento propuesto y, en su caso, de los usos, construcciones e instalaciones ya existentes, indicando la superficie de la parcela y las determinaciones urbanísticas de aplicación.
 - Descripción de las características esenciales del uso solicitado y de las construcciones e instalaciones asociadas, tales como ocupación de parcela, distancias al dominio público y a los demás linderos, altura, volumen y materiales; en particular debe justificarse la dotación de los servicios necesarios y las repercusiones que puedan producirse en la capacidad y funcionalidad de los servicios urbanos y demás infraestructuras existentes. En caso de que las edificaciones se proyecten en zona de policía de cauces públicos, deberán contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Duero, para lo cual, y previamente, el promotor deberá aportar un Estudio Hidrológico-Hidráulico del cauce que se trate en el que se recojan las zonas inundables correspondientes al menos a los periodos de retorno de 100 y 500 años.
 - Justificación de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico así como las específicas circunstancias de interés público que concurren, teniendo en cuenta el uso de que se trate y las condiciones que señalan las Normas para la clase y categoría de suelo de los terrenos; en particular, cuando se trate de la construcción de una vivienda unifamiliar aislada debe justificarse su vinculación a una explotación agraria y que no se produce riesgo de formar un nuevo núcleo de población.
- b) Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación del Estado establezca un procedimiento diferente.
- c) Cuando además de licencia urbanística se requiera autorización o licencia ambiental, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas. La propuesta de resolución de la autorización o licencia ambiental tendrá prioridad, por lo que si procediera denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si

- procediera otorgar la autorización o licencia ambiental, se pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria.
- d) Una vez completa la documentación, el Ayuntamiento debe abrir un plazo de información pública de veinte días, mediante la publicación de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia. Transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud sin que el Ayuntamiento haya publicado dichos anuncios, puede promoverse la información pública por iniciativa privada.
 - e) Una vez terminado el plazo y a la vista del resultado del trámite de información pública, el Ayuntamiento debe emitir informe sobre las alegaciones recibidas y sobre la propia solicitud, proponiendo su autorización simple o con condiciones o su denegación, y remitir el expediente completo a la Comisión Territorial de Urbanismo antes de un mes desde que finalice la información pública.
 - f) La Comisión Territorial de Urbanismo debe comprobar la adecuación de la solicitud y del procedimiento a lo dispuesto en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables, y evaluando las circunstancias de interés público que concurran en cada caso, debe resolver de forma motivada sobre la autorización de uso excepcional, otorgándola simplemente o con condiciones o bien denegándola. La resolución debe notificarse al interesado y al Ayuntamiento.
 - g) Transcurridos dos meses desde la recepción del expediente completo sin que la Comisión Territorial de Urbanismo haya notificado su resolución, se entiende obtenida por silencio la autorización de uso excepcional.

Sección 3ª. Instalaciones existentes en suelo rústico

Artículo 211. Concepto: 1. A los efectos de estas Normas, se consideran instalaciones en suelo rústico todas las edificaciones así reconocidas en los planos de ordenación.

2. En función del uso actual de las instalaciones se han definido 2 tipos de instalaciones: instalaciones ligadas a una explotación agraria (AGR), instalación de uso industrial (IND).

3. Las instalaciones de uso industrial son las numeradas en los planos de ordenación con los números: 12, 25, 27, 28, 29 y 35. El resto de las instalaciones tienen un uso agrario.

4. Las instalaciones números 9, 10, 11, 13, 22, 23, 25, 27, 29 y 35 se señalan como disconformes con el planeamiento por localizarse sobre suelo rústico protegido conforme a la nueva ordenación propuesta. En estos casos no se permite la ampliación del volumen edificable existente.

5. No se permitirá la ampliación de las pequeñas construcciones existentes sobre el suelo rústico común-eras que no se hayan incluido entre las instalaciones existentes en suelo rústico.

Artículo 212. Condiciones de edificación en las instalaciones existentes en suelo rústico. 1. Las instalaciones de uso agrario (naves con instalaciones o de almacenaje, así como otras instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas o ganaderas), referidas como AGR, podrán aumentar la superficie construida existente, previa presentación ante el Ayuntamiento del proyecto de ampliación de la actividad desarrollada, siempre que la ocupación máxima sobre la parcela no supere el 50%.

2. En las instalaciones existentes vinculadas a un uso industrial (IND), se permiten las obras de reforma y ampliación, previa presentación en el Ayuntamiento del proyecto correspondiente, siempre que la ocupación máxima de la parcela no supere el 50%.

3. En las instalaciones existentes que se han catalogado (CAT), las condiciones de reforma, uso y ampliación son las que se señalan en las fichas correspondientes del Catálogo de Elementos Protegidos de estas Normas.

Artículo 213. Régimen de uso en las instalaciones existentes en suelo rústico. Como regla general se debe mantener el uso de las edificaciones existentes, no obstante, éste podrá cambiar siempre que el nuevo uso propuesto se encuentre entre los permitidos o autorizables dentro de la categoría de suelo rústico en la que se ubique la instalación.

Capítulo 2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESPECÍFICO

Artículo 214. Categorías: En función de los valores que se quieren proteger se han distinguido, para su mejor comprensión, 5 categorías de suelo rústico:

- Suelo rústico común (S.R.C.): integrado por los terrenos que, a pesar de no albergar valores singulares, deben preservarse del proceso urbanizador, manteniendo su carácter de espacio abierto y no urbanizado.
- Suelo rústico común eras (S.R.C.e.): integrado por los ámbitos señalados en el plano de ordenación de suelo rústico.
- Suelo rústico con protección de infraestructuras (S.R.P.I.): integrado por los ámbitos señalados en el plano de ordenación de suelo rústico que se corresponden con los terrenos ocupados por las carreteras y sus zonas de defensa. Asimismo, y aunque por la escala de representación empleada no figure en los planos, deben entenderse incluidas dentro de esta categoría las zonas de servidumbre definidas en las correspondientes legislaciones sectoriales en materia energética.
- Suelo rústico con protección cultural (S.R.P.C.): integrado por los ámbitos señalados en el plano de ordenación de suelo rústico que se corresponden con las áreas sobre las que se ha documentado la presencia de yacimientos arqueológicos.
- Suelo rústico con protección natural (S.R.P.N.): integrado por los ámbitos señalados en el plano de ordenación de suelo rústico que se corresponden con las áreas de mayor valor ambiental entre las que se encuentran todos los montes de utilidad pública y otras zonas tapizadas de vegetación arbórea. Asimismo, y aunque por la escala de representación empleada no figuren en los planos, deben entenderse incluidas dentro de esta categoría las zonas de dominio público, según se definen en la Ley de Aguas, y las zonas de servidumbre de las riberas, así como las vías pecuarias.

Sección 1ª. Régimen de usos y edificación en suelo rústico común

Artículo 215. Régimen de usos en suelo rústico común (S.R.C.)

1. El uso de los espacios clasificados como suelo rústico común está condicionado al mantenimiento de su naturaleza rústica como un espacio abierto y no urbanizado.
2. En los terrenos clasificados como suelo rústico común se aplica el siguiente régimen de usos:
 - a) Están permitidos:
 - 1º Construcciones e instalaciones vinculadas al uso agrario.
 - 2º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en:
 - la planificación sectorial
 - instrumentos de ordenación del territorio
 - en el planeamiento urbanístico
 - b) Están sujetos a autorización:

- 1º Actividades extractivas y las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
 - 2º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando no estén previstos en:
 - la planificación sectorial
 - instrumentos de ordenación del territorio
 - en el planeamiento urbanístico
 - 3º Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
 - 4º Usos dotacionales (educativos, deportivos, recreativos, etc.) que puedan considerarse de interés público.
 - 5º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas que puedan considerarse de interés público.
 - 6º Vivienda vinculada a alguno de los usos permitidos o autorizables
- c) Están prohibidos:
- 1º Vivienda unifamiliar aislada
 - 2º Todos los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 216. Régimen de edificación en suelo rústico común (SR-C): 1. La superficie mínima de parcela en todo el suelo clasificado como suelo rústico común es la existente el día de la aprobación inicial de estas Normas para las construcciones de hasta 30 m² y vinculadas al uso agrario, así como para construcciones de carácter tradicional (tejavanas, sotechados...) o para los invernaderos e instalaciones similares independientemente de cual sea su superficie. Para las construcciones de más de 30 m², de uso agrario, residencial vinculado a una explotación agraria y para las de uso dotacional la superficie mínima de parcela se fija en 20.000 m². Para las instalaciones propias de las actividades extractivas, para los usos comerciales, industriales y de almacenamiento, la parcela mínima se fija en 40.000 m².

2. La superficie máxima construida para edificaciones destinadas o vinculadas al uso agrario, dotaciones, industrias extractivas o usos comerciales, se fija en 2.000 m² aunque excepcionalmente podrá ser superada siempre que se garantice su adecuada inserción en el paisaje y se resuelva satisfactoriamente la dotación de infraestructuras. Para el uso residencial vinculado, la superficie máxima construida por vivienda se fija en 250 m². Para las construcciones vinculadas a las obras públicas e infraestructuras no se establece superficie máxima construida.

3. La ocupación máxima de la parcela se establece en el 20% para todas las construcciones, salvo para los usos vinculados a las obras públicas o infraestructuras, en los que no se establece porcentaje máximo de ocupación.

4. La altura máxima de edificación para naves y construcciones equivalentes, así como aquellas destinadas a un uso residencial, es de 7 m. medidos desde la rasante del terreno a la cornisa y con una pendiente máxima para cada faldón de cubierta del 35%. Excepcionalmente podrán sobrepasarse ambas limitaciones (altura y pendiente) con un máximo de 9 m de altura, siempre que existan razones técnicas derivadas de la actividad que deberán justificarse y acreditarse convenientemente.

Sección 2ª. Régimen de usos y edificación en suelo rústico común eras

Artículo 217. Régimen de usos en suelo rústico común específico eras (SR-C e):

1. El uso de los terrenos así clasificados está condicionado al mantenimiento de su funcionalidad en el área de borde del suelo urbano. Su naturaleza rústica no es óbice para que en este espacio se desarrolle una diversidad de usos significativa.

2. Es de aplicación el siguiente régimen de usos:

d) Están permitidos:

- 1º Construcciones e instalaciones vinculadas al uso agrario incluido el almacenamiento.
- 2º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en:
 - la planificación sectorial
 - instrumentos de ordenación del territorio
 - en el planeamiento urbanístico
- 3º Usos de almacenamiento auxiliar.

e) Están sujetos a autorización:

- 1º Obras de rehabilitación, reforma y ampliación.
- 2º Usos comerciales, industriales y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas que puedan considerarse de interés público.

f) Están prohibidos:

- 1º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando no estén previstos en:
 - la planificación sectorial
 - instrumentos de ordenación del territorio
 - en el planeamiento urbanístico
- 2º Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada
- 3º Usos dotacionales / equipamientos (educativos, deportivos, recreativos, etc.) que puedan considerarse de interés público.
- 4º Actividades extractivas y las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- 5º Todos los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 218. Régimen de edificación en suelo rústico común específico eras (SR-C e.):

1. La parcela mínima se establece en 500 m², para las construcciones e instalaciones de uso agrario y las propias de los usos comerciales, industriales y de almacenamiento de más de 30 m². No se establece parcela mínima para los usos vinculados a las obras públicas o infraestructuras. Será la existente el día de la aprobación inicial de estas Normas para las construcciones de hasta 30 m² y vinculadas al uso agrario, así como instalaciones tradicionales (tejavanas, sotechados...) y para los invernaderos e instalaciones similares.

2. El porcentaje de ocupación máxima de la edificación será del 35%, sin perjuicio de la instalación de nuevas construcciones de hasta 30 m² así como sotechados y

tejavanas vinculados al uso agrario. Debe garantizarse, en todo caso, su adecuada inserción en el paisaje y asegurar la resolución satisfactoria de la dotación autónoma de infraestructuras.

3. La altura máxima de edificación para naves y construcciones equivalentes es de 7 m. medidos desde la rasante del terreno a la cornisa y con una pendiente máxima para cada faldón de cubierta del 35%.

Sección 3ª. Régimen de usos y edificación en suelo rústico protegido

Artículo 219. Régimen de usos en suelo rústico con protección de infraestructuras (S.R.P.I.): 1. El uso de los espacios clasificados como suelo rústico con protección de infraestructuras está condicionado al mantenimiento de una reserva de suelo libre de edificación para el adecuado funcionamiento de las infraestructuras de comunicación y transporte energético existentes y para la futura implantación de las previstas o proyectadas.

2. En los terrenos clasificados como suelo rústico con protección de infraestructuras se aplica el siguiente régimen de usos:

a) Están permitidos:

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

- la planificación sectorial
- instrumentos de ordenación del territorio
- en el planeamiento urbanístico

b) Están sujetos a autorización:

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

- la planificación sectorial
- instrumentos de ordenación del territorio
- en el planeamiento urbanístico

c) Están prohibidos:

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

2º Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

3º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas.

4º Todos los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 220. Sobre las determinaciones que deben observarse en las inmediaciones de las carreteras de acuerdo con lo dispuesto en la correspondiente legislación sectorial. En los entornos de las carreteras el régimen urbanístico queda supeditado a la legislación sectorial en materia de carreteras y, en particular:

- A ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones

existentes. La línea límite de edificación se sitúa a 18 metros en las carreteras que discurren por Fuentepelayo, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

- Debe tenerse en cuenta en la tramitación y otorgamiento de licencias urbanísticas que es preceptiva la autorización de la administración titular de la carretera que se trate para la ejecución de obras dentro de su zona de afección en los tramos no urbanos; para tramos urbanos o travesías es preceptivo informe vinculante cuando se trate de obras a realizar dentro de la zona de dominio público.

Artículo 221. Régimen de usos en suelo rústico con protección cultural (S.R.P.C.): 1. El uso de los espacios clasificados como suelo rústico con protección cultural está condicionado al mantenimiento de las características acreedoras de la protección especial que se les otorga.

2. En los terrenos clasificados como suelo rústico con protección cultural se aplica el siguiente régimen de usos:

a) Están sujetos a autorización:

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

- la planificación sectorial
- instrumentos de ordenación del territorio
- en el planeamiento urbanístico

2º Usos dotacionales vinculados a la puesta en valor del patrimonio arqueológico que se protege.

b) Están prohibidos:

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

2º Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

3º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas.

4º Todos los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 222. Régimen de edificación en suelo rústico con protección cultural (SR-PC): 1. La superficie mínima de parcela en SR-PC para las construcciones asociadas a usos dotacionales se establece en 40.000 m². Para las instalaciones correspondientes a las obras públicas e infraestructuras (Ver artículo: Derechos en suelo rústico de estas Normas Urbanísticas), no se establece parcela mínima.

2. Se establece una superficie máxima construida de 1.000 m² para todas las construcciones vinculadas a los usos sujetos a autorización.

3. La ocupación máxima de la parcela se fija en el 10%.

4. La altura máxima de edificación para todas las construcciones es de 7 m. medidos desde la rasante del terreno a la cornisa y con una pendiente máxima para cada faldón de cubierta del 35%.

Artículo 223. Régimen de usos en suelo rústico con protección natural (S.R.P.N.): 1. El uso de los espacios clasificados como suelo rústico con protección natural está condicionado a

su utilización racional y ecológica que posibilite el mantenimiento de las características acreedoras de la protección especial que se les otorga.

2. En los terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural se aplica el siguiente régimen de usos:

a) Están sujetos a autorización:

1º Construcciones e instalaciones vinculadas al uso agrario.

2º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en:

- la planificación sectorial
- instrumentos de ordenación del territorio
- en el planeamiento urbanístico

3º Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

4º Usos dotacionales (educativos, deportivos, recreativos, etc.) que puedan considerarse de interés público.

b) Están prohibidos:

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

2º Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

3º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas.

4º Todos los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 224. Régimen de edificación en suelo rústico con protección natural (SR-PN): 1. La superficie mínima de parcela en todo el suelo clasificado como suelo rústico protegido es la existente el día de la aprobación inicial de este Plan para las construcciones de hasta 30 m² y vinculadas al uso agrario, así como para los invernaderos e instalaciones similares independientemente de cual sea su superficie. Para las construcciones de más de 30 m², de uso agrario y para las de uso dotacional la superficie mínima de parcela se fija en 40.000 m². Para las instalaciones correspondientes a las obras públicas e infraestructuras (Ver artículo: Derechos en suelo rústico de estas Normas Urbanísticas) no se establece parcela mínima.

2. Se establece una superficie máxima construida de 1.000 m² para todas las construcciones vinculadas a los usos sujetos a autorización.

3. La ocupación máxima de la parcela se fija en el 10%.

4. La altura máxima de edificación para naves y construcciones equivalentes es de 7 m. medidos desde la rasante del terreno a la cornisa y con una pendiente máxima para cada faldón de cubierta del 35%.

EQUIPO REDACTOR:

Estas Normas Urbanísticas han sido elaboradas por la empresa:
Urbanismo y Planificación Territorial, s.l.p. (URBYPLAN)

DIRECCIÓN GENERAL Y DIRECCIÓN TÉCNICA:

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

CONTENIDO DE LAS NUM:

En entrega previa: Memoria Informativa y Planos de Información

Tomo I

Memoria Vinculante, incluye resumen ejecutivo
Normativa Reguladora
Catalogo de Protección

Tomo II

Planos de Ordenación

Tomo III: Anexo I

Estudio Arqueológico (realizado por la empresa Aratikos s.l.)

Tomo VI

Trámite ambiental

Fecha
Diciembre 2012



Fdo.: M^a del Pilar Pérez Fernández
Geógrafa



Fdo.: Gloria Hernández Berciano
Arquitecta

Se quiere hacer constar expresamente el agradecimiento del equipo redactor a la Corporación Municipal, y a la Secretaría General del Ayuntamiento de FUENTEPELAYO, por la colaboración prestada para la realización del presente trabajo.