ACUERDO de 5 de diciembre de 2003, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos, de Aprobación Definitiva.– Normas Urbanísticas Municipales. Fuentelcésped.

VISTOS la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio en los preceptos aplicables, la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, el Decreto 223/1999 de 5 de agosto de la Consejería de Fomento por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables en relación con la Ley 5/1999, el Decreto 146/2000 de 29 de junio de la Consejería de Fomento por el que se regulan las Comisiones Territoriales de Urbanismo de Castilla y León y demás normativa de aplicación.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos, en ejercicio de las competencias que le confiere la Ley y los preceptos citados ha adoptado el siguiente Acuerdo:

«*Aprobar definitivamente las Normas Urbanísticas Municipales* de Fuentelcésped que clasifican el suelo en tres categorías:

1.– *Suelo Urbano:*

– Ordenanza 1.– Casco consolidado. Casco antiguo.

– Ordenanza 2.– Casco consolidado. Ensanche.

– Ordenanza 3.– Casco consolidado. Vivienda unifamiliar.

– Ordenanza 4.– Casco consolidado. Huertas.

– Ordenanza 5.– Casco consolidado. Agro-Industrial.

– Ordenanza 6.– Zonas verdes y Equipamientos.

2.– *Suelo Urbanizable:*

– Residencial.

– Agro-Industrial.

3.– *Suelo Rústico:*

– Común.

– Con protección natural. Cursos de agua.

– Con protección natural. Entorno Ermita Virgen de Nava.

– Con protección natural. Espacios Libres.

– Con protección Cultural. Yacimiento arqueológico.

De asentamientos tradicionales: Bodegas, merenderos».

La aprobación se realiza al amparo de lo establecido en el Art. 54.2 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y para su entrada en vigor, conforme a los Arts. 60 y 61 de referida Ley se procederá por esta C.T.U. a las oportunas publicaciones en «B.O.C. y L.» y «B.O.P.»

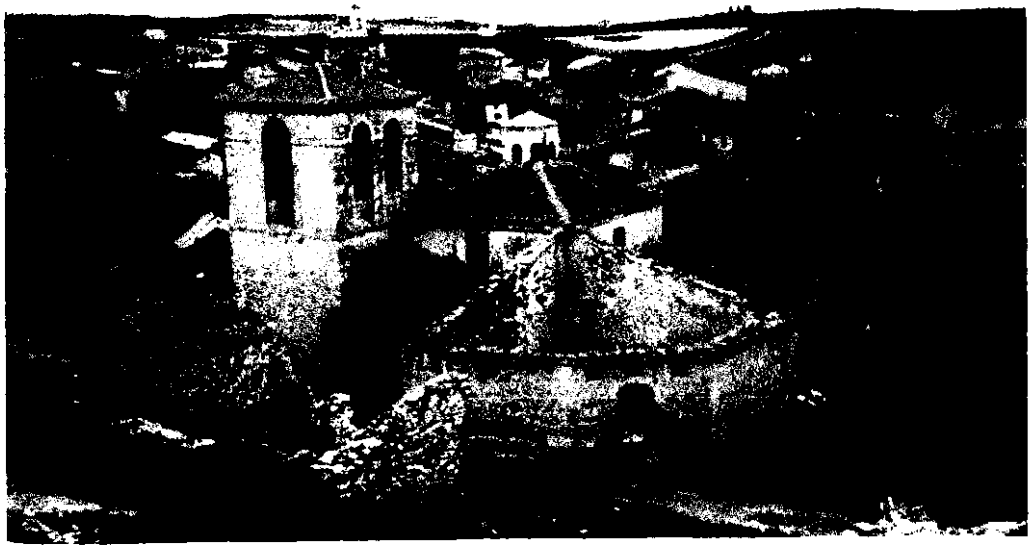
Contra el presente Acuerdo, que no agota la vía administrativa, podrá interponerse RECURSO DE ALZADA ante el Excmo. Sr. Consejero de Fomento de la Junta de Castilla y León, en el plazo de UN MES, de conformidad con lo dispuesto en los Arts. 107, 114 y 115 de la vigente de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según redacción dada por Ley 4/1999 de 13 de enero, en relación con lo establecido en el Art. 138.4 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Referido Recurso podrá interponerse directamente ante la Consejería de Fomento, sita en C/ Rigoberto Cortejoso, 14 de Valladolid o ante esta Comisión Territorial de Urbanismo.

El Delegado Territorial,
Fdo.: JAIME M. MATEU ISTÚRIZ

FUENTELCESPED

NORMATIVA URBANISTICA



NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

INDICE

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 1.- Naturaleza, Ambito territorial y Temporal y Aplicación 4
CAPITULO.2.-Del Desarrollo del Planeamiento. 7
CAPITULO 3.- De la Ejecución del Planeamiento.....8

TITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO 1.- Clasificación del Suelo.....10
CAPITULO 2.- Regulación de Sistemas.....12

Sección 1ª.- Sistema Viario Básico.
Sección 2ª.- Sistema de Espacios Libres.
Sección 3ª.- Sistema de Equipamientos Comunitarios.

CAPITULO 3.- Ordenación del Suelo Urbano.....14

Sección 1ª.- Disposiciones Generales.
Sección 2ª.- Normativa de Suelo Urbano

CAPITULO 4.- Ordenación del Suelo Urbanizable.....29

Sección 1ª.- Disposiciones Generales.
Sección 2ª.- Normativa de Suelo Urbanizable

CAPITULO 5.- Ordenación del Suelo Rústico.....32

Sección 1ª.- Disposiciones Generales
Sección 2ª.- Suelo Rústico Común
Sección 3ª.- Suelo Rústico con Protección

TITULO III.- DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANISTICAS

CAPITULO 1.- Disposiciones reguladoras de los parámetros urbanísticos..41
CAPITULO 2.- Disposiciones reguladoras de la edificación.....43
CAPITULO 3.- Estudios de Detalle.....48
CAPITULO 4.- Parcelaciones y Reparcelaciones.....48

Sección 1ª.- Parcelaciones.
Sección 2ª.- Reparcelaciones.

CAPITULO 5.- Proyectos de Urbanización.....49

TITULO IV.- NORMAS DE PROTECCION

CAPITULO 1.- Protección de Bienes Culturales.....53
CAPITULO 2.- Protección de Medio Ambiente y Paisaje.....60

Sección 1ª.- Protección de Cauces.
Sección 2ª.- Protección de Ecosistemas y el Paisaje.
Sección 3ª.- Actividades Extractivas.
Sección 4ª.- Vías pecuarias.

CAPITULO 3.- Normas de Protección de Carreteras.....64
CAPITULO 4.- Normas de Protección de Vías Férreas.....67

TITULO V.- DESARROLLO, GESTION Y EJECUCION DE PLANEAMIENTO.

CAPITULO1.-Licencias.....68
CAPITULO 2.- Disciplina Urbanística.....78

ANEXO I.- CATALOGO

ANEXO II.- LISTADO DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS

TITULO PRIMERO.- DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I.- NATURALEZA, AMBITO TERRITORIAL Y TEMPORAL Y APLICACION

Art. 1.- Las Normas Urbanísticas Municipales de Fuentelcésped de que es parte esta Normativa, tienen por objeto establecer la ordenación general para todo el término municipal, y la ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado, así como en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado en los que se considere oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Art. 2.- De acuerdo con lo previsto en la Legislación del Suelo, estas Normas Urbanísticas Municipales constan de los siguientes documentos:

a) Memoria Justificativa de sus fines y objetivos.
b) Planos de Información de la totalidad de su ámbito territorial a la escala adecuada.
c) Planos de Ordenación.
d) Normas Urbanísticas de la ordenación y en su caso regulación de las condiciones y plazos de urbanización y edificación en suelo urbano.

Art. 3.- Las Normas Urbanísticas Municipales establecen las siguientes determinaciones:

Ordenación general:

a) Clasificación de todo el término municipal en las clases y categorías de suelo que aparecen en las ordenanzas posteriores.

b) Previsión de las dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población: vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.

c) Catálogo de los elementos que deben ser conservados o recuperados, con las medidas de protección que procedan en cada caso.

d) En los elementos declarados como Bien de Interés Cultural, el régimen de protección exigible según la legislación sobre patrimonio histórico.

e) En suelo rústico, las normas de protección que procedan en cada categoría para mantener la naturaleza rústica del suelo y asegurar el carácter aislado de las construcciones.

Ordenación detallada:

Asimismo, las Normas establecen determinaciones de ordenación detallada en el suelo urbano y en los sectores de suelo urbanizable delimitado: calificación de las parcelas, condiciones de urbanización y edificación, delimitación de unidades de actuación y previsión de las vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos al servicio del sector, con las siguientes particularidades:

a) Con destino tanto a espacios libres públicos como a equipamientos, se preverán al menos 10 y 20 m2 por cada 100 m2 construibles en el uso predominante en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado respectivamente

b) Se preverá al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante.

Asimismo, la ordenación detallada podrá contener:

a) En suelo urbano consolidado, calificación de las parcelas, entendida como la asignación de uso, intensidad de uso, tipología edificatoria y condiciones de urbanización y edificación.

b) Relación de los usos del suelo que se declaren fuera de ordenación.

c) Señalamiento de plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos

Las determinaciones de estas Normas Urbanísticas Municipales obligan por igual a los particulares y a la Administración en cualquiera de sus personificaciones. No limitan sin embargo, las facultades que corresponden a los distintos departamentos ministeriales, centrales o autonómicos, para el ejercicio, de acuerdo con las Normas, de sus competencias institucionales.

Art. 4.- Las Normas Urbanísticas Municipales entrarán en vigor a partir del día de la publicación de su Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial correspondiente.

Tendrán vigencia indefinida, de conformidad con lo establecido en el art.56 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999, de 8 de abril).

Art. 5.- La modificación de cualquiera de los elementos de estas Normas Urbanísticas Municipales requerirá el procedimiento señalado en los artículos 57 y 58 de la Ley 5/99.

Art. 6.- Esta Normativa debe considerarse como específica a nivel municipal, siendo de aplicación, en los aspectos no regulados por ella, lo dispuesto en las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal con ámbito Provincial (Normas Provinciales) o planeamiento que las pudiere sustituir.

Art. 7.- Esta Normativa debe interpretarse de acuerdo con su contenido y con los fines y objetivos de las Normas Urbanísticas Municipales, prevaleciendo en caso de duda la solución más favorable a los intereses comunitarios, y en particular a las mayores dotaciones y espacios públicos. En caso de duda respecto al aprovechamiento, prevalecerá la opción más restrictiva.

CAPITULO 2º.- DEL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Art. 8 **1.-** Corresponden a la Corporación Municipal de Fuentelcésped las competencias para el desarrollo de estas Normas Urbanísticas Municipales. Los particulares podrán redactar planes y proyectos con idéntico objetivo, sin que la colaboración que para ello facilite el municipio menoscabe sus atribuciones en orden a la tramitación y aprobación del Plan.

2.- El municipio de acuerdo con la Legislación de Suelo vigente procurará la mayor participación ciudadana en la gestión urbanística.

Art. 9.- Los planes, proyectos y cualquier otro documento urbanístico de desarrollo de las revisiones de estas Normas Urbanísticas Municipales no podrán contener determinaciones contrarias al mismo.

Art. 10 **1.-** En suelo urbano, el desarrollo de las determinaciones previstas en las Normas se podrá realizar directamente o, en su caso, a través de los correspondientes Estudios de Detalle y Planes Especiales de Reforma Interior.

2.- Los Estudios de Detalle podrán formularse por los particulares con la finalidad, contenido y documentación establecidos en la Ley del Suelo de Castilla y León en el artículo 45 y en las disposiciones de estas Normas. Se tramitarán de acuerdo con lo señalado en el art. 55 de la citada ley.

3.- Los Planes de Reforma Interior podrán formularse por los particulares con las finalidades, contenido y tramitación establecidas en la Legislación del Suelo y en las disposiciones de estas Normas.

4.- En suelo urbanizable, el desarrollo de las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales se realizará a través de los correspondientes Planes Parciales. Estos terrenos no podrán urbanizarse sin la previa aprobación del correspondiente Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización, ni edificarse, sin que aprobados ambos, se efectúen las correspondientes cesiones gratuitas y obligatorias señaladas por la Ley del Suelo y por estas Normas Urbanísticas Municipales, la equidistribución de cargas y beneficios, y se realicen las obras de urbanización. Tras el cumplimiento de estos deberes se obtendrá el derecho al aprovechamiento urbanístico.

5.- Los Planes Parciales podrán formularse por los particulares, con la finalidad establecida en la Ley del Suelo, contenido y documentación establecidos en los art. 46 de la Ley 5/1999 y 64 del Reglamento de Planeamiento y en las disposiciones de estas Normas. Se tramitarán de acuerdo con lo señalado en el art.55 de la ley 5/1999.

CAPITULO 3º.- DE LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

Artº 11. Facultades del derecho de propiedad

1.- Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad entendidas como las relativas al uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial su urbanización y edificación, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes y en el planeamiento urbanístico. En ningún caso de entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en las leyes o en el planeamiento urbanístico.

2.- Las condiciones de uso del suelo establecidas en el planeamiento urbanístico no conferirán derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los siguientes supuestos:

a) La aprobación de revisiones o modificaciones del planeamiento urbanístico antes de transcurridos los plazos establecidos en el mismo para cumplir los deberes urbanísticos exigible, o bien si transcurridos tales plazos el incumplimiento fuese imputable a la Administración, cuando produzcan una reducción del aprovechamiento que corresponda a los propietarios o hagan inservibles gastos efectuados en cumplimiento de los citados deberes.

b) La aprobación de limitaciones o vinculaciones singulares en orden a la conservación de bienes inmuebles cuando excedan de los deberes urbanísticos exigibles o produzcan una reducción del aprovechamiento que no pueda ser objeto de equidistribución.

Artº 12.- Deberes de uso y conservación

Sin perjuicio de los deberes urbanísticos establecidos para cada clase de suelo, los propietarios de terrenos y demás inmuebles deberán:

a) Destinarlos a usos que no estén prohibidos por las leyes o el planeamiento urbanístico.

b) Mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones.

c) Resolver la dotación de los servicios que resulten necesarios o exigibles, conforme al uso y demás características del bien y a las determinaciones del planeamiento urbanístico y sectorial.

d) Cumplir las demás prescripciones de la normativa sectorial vigente.

El coste de las obras que se derive de las obligaciones establecidas en este artículo corresponderá a los propietarios salvo cuando la normativa sectorial aplicable disponga que sea sufragado por la Administración pública o por las empresas concesionarias de servicios públicos; y en el supuesto del apartado b) corresponderá a los propietarios sólo hasta el límite del deber legal de conservación, entendido como la mitad del coste de reposición del bien, excluido el valor del suelo.

Artº 13.- Deberes de adaptación al ambiente

El uso del suelo y en especial su urbanización y edificación deberá adaptarse a las características naturales de su ambiente.

Artº 14.- A tal efecto se establecen con carácter general y con independencia de la clasificación de los terrenos las siguientes normas de aplicación directa:

a) Las construcciones e instalaciones de nueva planta así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes y asimismo los elementos de cualquier tipo destinados a la seguridad, la publicidad y la decoración deberán ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante.

b) En áreas de manifiesto valor natural o cultural, en especial en el entorno de los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural, no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, o las instalaciones de suministro de servicios, degraden la armonía del paisaje o impidan la contemplación del mismo. A tal efecto se exigirá que todas ellas armonicen con su entorno inmediato y con el paisaje circundante en cuanto a situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características tanto propias como de sus elementos complementarios.

En áreas amenazadas por riesgos naturales o tecnológicos, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación u otros análogos, no se permitirá ninguna construcción, instalación ni cualquier otro uso del suelo que resulte incompatible con tales riesgos.

TITULO SEGUNDO.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO 1°.- CLASIFICACION DEL SUELO

Art. 15.- Las presentes Normas Urbanísticas Municipales clasifican el territorio municipal en:

- Suelo Urbano,
- Suelo Urbanizable, y
- Suelo Rústico.

Asimismo, las Normas Urbanísticas Municipales distinguen varios tipos o categorías definidos en función de sus condiciones territoriales y medio-ambientales, en el suelo rústico, definiéndose una parte de él como de especial protección.

Art. 16.- Los terrenos calificados como sistemas generales en virtud del desarrollo y ejecución del Plan, serán de propiedad pública.

Art. 17.- Las Normas Urbanísticas Municipales distinguen el **suelo urbano** en las siguientes zonas:

- Suelo Urbano

  - Casco Antiguo.
  - Ensanche
  - Vivienda Unifamiliar
  - Huertas
  - Agro-Industrial
  - Zonas Verdes y Equipamientos.

Art. 18.- El **suelo urbanizable** está compuesto por los suelos que no pueden ser considerados como suelo urbano o como suelo rústico.Se diferencian 2 usos:

  - Residencial.
  - Agro-Industrial.

Art. 19.- En **suelo rústico** se establecen las categorías siguientes:

- Suelo Rústico Común.

- Suelo Rústico. Asentamientos Tradicionales: Bodegas-Merenderos

- Suelo Rústico con protección

a) Categoría A: Protección Natural.

a1) Subcategoría A-1: Montes y Masas Forestales
a2) Subcategoría A-2: Cauces, Riberas y Márgenes de Cursos de Agua
a3) Subcategoría A-3: Protección Natural. Entorno Ermita Virgen de Nava
a4) Subcategoría A-4: Protección Natural: Espacios Libres

b) Categoría B:Protección Cultural. Yacimiento Arqueológico.

CAPITULO 2º.- REGULACION DE SISTEMAS

Sección 1ª.- Sistema viario básico

Art. 20.- Las Vías públicas constituyen el sistema de espacios destinados a la estancia y desplazamiento de la población, definidos por sus alineaciones y rasantes.

Asimismo se representa el sistema de instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, etc.

Los Estudios de Detalle, Planes Especiales, y los Proyectos de Urbanización de desarrollo de estas Normas Urbanísticas Municipales, completarán este sistema general debiendo respetar las determinaciones y estándares señalados en esta Normativa.

Sección 2ª.- Sistema de espacios libres

Art. 21.- El sistema general y los sistemas locales de espacios libres o verdes, en suelo urbano, ordenados a nivel de estas Normas Urbanísticas Municipales, está constituido por los parques, jardines y espacios libres grafiados en el Plano de Clasificación con la sigla "V".

El sistema de espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas deportivas de uso no privativo: en sectores con uso predominante residencial, se distribuye en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales; en sectores con uso predominante industrial, se destinarán preferentemente a arbolado perimetral; en todo caso el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 50 por 100.

Art. 22.- El destino a espacios libres o verdes implica su titularidad pública, que debe obtenerse con los medios previstos en el ordenamiento general y específicamente urbanístico.

Art. 23.- No se admite edificabilidad alguna sobre los "jardines y espacios libres", pudiendo solamente instalarse provisionalmente quioscos desmontables o los que tradicionalmente estuvieran ya instalados.

ección 3ª.- Sistema de equipamientos comunitarios

Art. 24 1.- El planeamiento general señala dentro de los equipamientos el sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos, etc.

2.- Estas Normas Urbanísticas Municipales diferencian los siguientes equipamientos:

- Cívico-Administrativo, grafiado en el plano mencionado con la sigla "1".
- Religioso, grafiado con la sigla "2".
- Infraestructuras-Servicios, grafiado con la sigla "3".
- Deportivo, grafiado con la sigla "4".

3.- Las condiciones edificatorias de los equipamientos, se fijarán en cada caso por el Ayuntamiento, respetando los parámetros establecidos para las zonas residenciales en que se enclavan.

4.- Los Sistemas Generales y las Dotaciones Locales incluidos en Suelo Urbano, y excluidas de las Unidades de Ejecución, se obtendrán por expropiación.

CAPITULO 3º.- ORDENACION DEL SUELO URBANO

Sección 1ª.- Disposiciones generales

Art. 25.- Estas Normas Urbanísticas Municipales determinan en Suelo Urbano, la ordenación, uso y condiciones de edificación, así como los correspondientes sistemas generales y locales de cada zona en que se divide por sus características esta clase de suelo.

Constituirán el suelo urbano:

Los terrenos que formando parte de un núcleo de población cumplan alguna de las siguientes condiciones:

a) Los terrenos que cuenten con acceso rodado integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que sobre ellos permita el planeamiento urbanístico.

b) Los terrenos que estén ocupados por la edificación en, al menos la mitad de los espacios aptos para la misma conforme a la ordenación que establezca el planeamiento urbanístico.

c) Los terrenos urbanizados conforme al planeamiento urbanístico.

Sección 2ª.- Normativa de Suelo Urbano

ORDENANZA Nº 1.- CASCO ANTIGUO

Art. 26.- Definición

Esta zona comprende la parte del núcleo más antigua y que corresponde a los restos del casco antiguo.

Art. 27.- Tipo de Ordenación

El tipo de ordenación es el existente, es decir manzanas cerradas o manzanas lineales, con edificación continua, según alineaciones de vial, como se encuentra reflejado en Plano de Calificación.

En esta ordenación, la edificación se apoya en la alineación principal conformando manzanas cerradas o compactas, aquellos solares edificados o no entre medianerías y los solares con una ocupación del 100%.

La protección ambiental del Casco Antiguo es de carácter general aconsejándose el mantenimiento de su aspecto tradicional y la adaptación de las futuras rehabilitaciones o incorporaciones a aquél, así como el mantenimiento de su trazado urbano tradicional.

Se procurará mantener la composición volumétrica tradicional del núcleo.

Art. 28.- Condiciones de Uso

El uso característico es el residencial en vivienda unifamiliar siendo compatibles los usos:

Comercial, hotelero, oficinas, recreativo, cultural, religioso, deportivo, sanitario, servicios y almacén agrícola.

En este último caso se consideran dentro de ordenación las naves existentes en la actualidad, pudiéndoseles realizar operaciones de reforma y ampliación, si bien se fomentará su conversión en uso residencial, desplazando estos otros usos productivos a suelo rústico o un futuro polígono específico.

Art. 29.- Condiciones de Edificación

Las condiciones de este tipo de suelo son:

1.- **Tipología**

Vivienda entre medianerías formando manzanas o al menos con fachada ajustada a la alineación principal, o vivienda agrupada.

2.- **Alineaciones**

La alineación oficial está establecida en el plano de calificación, aunque en general corresponderán con las alineaciones de la edificación preexistente.

Existen casos en que el ancho de calle no viene grafiada en el plano y se produce un estrechamiento puntual de la calle. En estos casos se tomará como línea de referencia las construcciones del entorno para homogeneizar en lo posible el ancho de la vía pública. En otras ocasiones, si se requiere un ancho de calle mínimo, éste podrá estar grafiado en el plano de calificación.

3.- **Parcela Mínima**

La parcela catastral existente ó 100 m2 en parcelaciones, permitiéndose una sola vivienda por parcela.

4.- **Frente de Parcela Mínimo**

El frente de parcela catastral existente ó 6 metros en parcelaciones.

5.- **Número de plantas máximo**

El número máximo de plantas sobre rasante será de dos (planta baja y planta primera, más una entrecubierta que no podrá tener en el frente de fachada un realce superior a 1,50 m. ni una diferencia de altura entre la cumbrera y el alero de 4,50 m.

El número máximo de plantas bajo rasante es libre.

6.- **Altura máxima**

La altura máxima al alero será de 7,00 m. si bien será condicionante la altura al alero de los edificios contiguos a fin de igualar cornisas.

Por encima de esta altura sólo podrán establecerse chimeneas, antenas y captadores energéticos.

7.- **Edificabilidad**

La edificabilidad máxima se fija en 2,50 m2/m2. sobre parcela neta.

8.- **Ocupación y Fondo máximo**

La ocupación se limitará en función del fondo, que será como máximo de 16 metros desde la alineación principal.

La ocupación podrá ser del 100% en parcelas con fachada a 2 calles y fondo menor de 20 metros.

9.- **Condiciones estéticas**

Fachadas adaptadas a las características tradicionales dominantes en el núcleo, tanto en color como en textura de los materiales como en tipo de huecos, ritmo de los mismos y diseño.

Para ello el material a emplear podrá ser piedra a mampostería o sillería en fachadas del edificio, asimismo está permitido el ladrillo caravista (salvo los esmaltados) preferiblemente el ladrillo plano tejar, así como los revestimientos exteriores continuos tales como enfoscados o revocos, debiendo tener acabados en colores claros, tostados o terroso, prohibiéndose los blanqueos.

Se prohibe el bloque de hormigón o cerámico sin revestir.

Se prohiben las medianerías vistas que deberán ser tratadas como fachadas.

Las carpinterías exteriores serán en lo posible de madera, pudiendo emplearse otros materiales tales como el aluminio, el acero o el PVC, siempre que se empleen con las características más acordes al entorno tradicional. Se prohibe expresamente el aluminio anodizado en su color natural,

Las cubiertas serán inclinadas, con empleo en lo posible de teja árabe curva cerámica, color rojizo o pardo, pudiendo emplear otro material de color y textura similar salvo el fibrocemento; pendiente máxima del alero 35%.

Quedan prohibidas las cubiertas amansardadas y los tejados en colores distintos a los rojizos o pardos.

9.- **Plazas de Aparcamientos**

Se preverá, al menos, en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos o fracción, salvo que justificadamente se demuestre la imposibilidad de su previsión o la existencia de espacio suficiente en vía pública.

ORDENANZA Nº 2.- ENSANCHE

Art. 30.- Definición

Esta zona comprende los suelos urbanos de edificación residencial fruto del desarrollo histórico del casco.

Constituye esta ordenación la de aquellos solares en cuyo interior se desarrollan o se prevé desarrollar edificaciones que mantienen una posición de la edificación respecto de la alineación principal variable, en unos casos coinciden ambas, y en otros la edificación se retranquea en parte o totalmente de la alineación principal., encontrándose dicha zona grafiada en los planos de calificación.

Art. 31.- Tipo de Ordenación

La Tipología será de Vivienda Unifamiliar en las condiciones señaladas en el artículo anterior..

Las Alineaciones serán las establecidas en el plano de calificación.

Art. 32.- Condiciones de Uso

El uso característico es el residencial en vivienda unifamiliar siendo compatibles los usos: comercial, hotelero, oficinas, recreativo, cultural, religioso, deportivo, sanitario, servicios y almacén agrícola.

En este último caso se consideran dentro de ordenación las naves existentes en la actualidad, pudiéndoseles realizar operaciones de reforma y ampliación, si bien se fomentará su conversión en uso residencial, desplazando estos otros usos productivos a polígono específico.

Art. 33.- Condiciones de Edificación

Las condiciones de este tipo de suelo son:

1.- **Tipología**

Vivienda unifamiliar aislada o la vivienda unifamiliar entre medianeras.

2.- **Alineaciones**

Serán las establecidas en el plano de calificación, que en general, corresponderán con las alineaciones de la edificación preexistente, pero que en otros requieren un ancho de calle mínimo que estará grafiado en el plano de calificación.

3.- **Parcela Mínima**

La parcela catastral existente ó 200 m2 en parcelaciones limitándose la construcción a una vivienda por parcela.

4.- **Frente de Parcela Mínimo**

El Frente de Parcela catastral existente ó 6 metros en parcelaciones.

5.- **Altura máxima**

El número máximo de plantas sobre rasante será de dos (planta baja y planta primera, más una entrecubierta que no podrá tener en el frente de fachada un realce superior a 1,50 m. ni una diferencia de altura entre la cumbrera y el alero de 4,50 m.

El número máximo de plantas bajo rasante es libre.

La altura máxima al alero de 7,00 m. con la condición de la altura al alero de los edificios contiguos.

Por encima de esta altura sólo podrán establecerse chimeneas, antenas y captadores energéticos.

6.- **Edificabilidad**

La edificabilidad máxima se fija en 2,00 m2/m2. sobre parcela neta.

7.- **Ocupación**

La ocupación se limitará en función del fondo, que será como máximo de 16 metros desde la alineación principal.

La ocupación podrá ser del 100% en parcelas con fachada a 2 calles y fondo menor de 20 metros.

8.- **Retranqueos**

La edificación puede presentar retranqueo respecto de los linderos.

De dejarse medianerías vistas, éstas deberán tratarse como fachadas.

Respecto al capítulo de vistas se estará a lo dispuesto en el Código Civil.

9.- **Condiciones estéticas**

Fachadas adaptadas a las características tradicionales dominantes en el núcleo, tanto en color como en textura de los materiales como en tipo de huecos, ritmo de los mismos y diseño.

Para ello el material a emplear podrá ser piedra a mampostería o sillería en fachadas del edificio, asimismo está permitido el ladrillo caravista (salvo el esmaltado) preferiblemente el ladrillo plano tejar, así como los revestimientos exteriores continuos tales como enfoscados o revocos, debiendo tener acabados en colores claros, tostados o terroso, prohibiéndose los blanqueos.

Se prohibe el bloque de hormigón o cerámico sin revestir.

Se prohiben las medianerías vistas que deberán ser tratadas como fachadas.

Las carpinterías exteriores serán en lo posible de madera, pudiendo emplearse otros materiales tales como el aluminio, el acero o el PVC, siempre que se empleen con las características más acordes al entorno tradicional. Se prohibe expresamente el aluminio anodizado en su color natural,

Las cubiertas serán inclinadas, con empleo en lo posible de teja árabe curva cerámica, color rojizo o pardo, pudiendo emplear otro material de color y textura similar salvo el fibrocemento; pendiente máxima del alero 35%.

Quedan prohibidas las cubiertas amansardadas y los tejados en colores distintos a los rojizos o pardos.

10.- **Plazas de Aparcamientos**

Se preverá, al menos, en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos o fracción, salvo que justificadamente se demuestre la imposibilidad de su previsión o la existencia de espacio suficiente en vía pública.

11.- **Cerramientos de parcelas**

Los **cerramientos de parcela** en esta ordenanza coincidirán con la alineación principal y tendrán una configuración a base de un zócalo ciego de 60 centímetros de altura realizado en material pétreo o revestimiento en colores terrosos, y un cerramiento diáfano como máximo de 1,50 metros más sobre el zócalo.

Las **separaciones entre parcelas** deberán realizarse con cierres diáfanos, nunca ciegos y con una altura máxima de 2,10 metros.

ORDENANZA Nº3.- VIVIENDA UNIFAMILIAR

Art. 34.- Definición

Esta zona comprende los nuevos suelos urbanos de edificación residencial de reciente creación más al perímetro del casco.

Constituye esta ordenación la de aquellos solares en cuyo interior se desarrolla o se prevé desarrollar edificaciones que están retranqueadas respecto de las alineaciones principales, no así de los demás linderos, encontrándose grafiadas en los planos de calificación.

Art. 35.- Tipo de Ordenación

La Tipología será de Vivienda Aislada o Pareada.

Las Alineaciones serán las establecidas en el plano de calificación.

Art. 36.- Condiciones de Uso

El uso característico es el residencial en vivienda unifamiliar siendo compatibles los usos: comercial, hotelero, oficinas, recreativo, cultural, religioso, deportivo, sanitario, servicios y almacén agrícola.

En este último caso se consideran dentro de ordenación las naves existentes en la actualidad, pudiéndoseles realizar operaciones de reforma y ampliación, si bien se fomentará su conversión en uso residencial desplazando estos otros usos productivos a polígono específico.

Será uso incompatible el agro-industrial.

Art. 37.- Condiciones de Edificación

Las condiciones de este tipo de suelo son:

1.- **Tipología**

Vivienda aislada o pareada. Dada la morfología de las fincas del término, (parcelas estrechas) se permite también la posibilidad de realizar vivienda unifamiliar aislada sin retranqueo lateral a linderos, conforme al punto 7 de este artículo.

2.- **Alineaciones**

Serán las establecidas en el plano de calificación que en general corresponden con la propiedad, si bien existen otros casos en que se requiere un ancho mínimo de calle y se grafía en plano de calificación.

3.- **Parcela Mínima**

La parcela mínima será la catastral ó de 300 m2.en parcelaciones limitándose la construcción a una vivienda por parcela.

El frente de parcela mínimo será el catastral pero en caso de parcelación será de 6,00 m como mínimo.

4.- **Altura máxima**

Dos plantas con altura máxima al alero de 7.00 m.

Por encima de esta altura sólo podrán establecerse chimeneas, antenas y captadores energéticos.

5.- **Edificabilidad**

La edificabilidad máxima se fija en 0,80 m2/m2 sobre parcela neta.

6.- **Ocupación**

La ocupación máxima será del 60% sobre parcela neta.

Este documento se aprobó Provisionalmente
por acuerdo/Resolución de fecha 04-09-2003
En Fuentelcésped a 04 de 09 de 2003
El/La Secretario/a

7.- **Retranqueos**

La edificación deberá presentar unos retranqueos respecto de los linderos principales de 3,00 metros, pudiendo hacerse o no en los linderos laterales.

8.- **Condiciones estéticas**

Fachadas adaptadas a las características tradicionales dominantes en el núcleo, tanto en color como en textura de los materiales como en tipo de huecos, ritmo de los mismos y diseño.

Para ello el material a emplear podrá ser piedra a mampostería o sillería en fachadas del edificio, asimismo está permitido el ladrillo caravista preferiblemente el ladrillo plano tejar, así como los revestimientos exteriores continuos tales como enfoscados o revocos, debiendo tener acabados en colores claros, tostados o terroso, prohibiéndose los blanqueos.

Se prohibe el bloque de hormigón o cerámico sin revestir.

Se prohiben las medianerías vistas que deberán ser tratadas como fachadas.

2.- **Alineaciones**

Serán las establecidas en el plano de calificación que en general corresponden con la propiedad, si bien existen otros casos en que se requiere un ancho mínimo de calle y se grafía en plano de calificación.

3.- **Parcela Mínima**

La parcela mínima será la catastral ó de 300 m2.en parcelaciones

El frente de parcela mínimo será el catastral pero en caso de parcelación será de 6,00 m como mínimo.

4.- **Altura máxima**

Dos plantas con altura máxima al alero de 7.00 m.

Por encima de esta altura sólo podrán establecerse chimeneas, antenas y captadores energéticos.

5.- **Edificabilidad**

ANULADO

La edificabilidad máxima se fija en 0,80 m2/m2 sobre parcela neta.

6.- **Ocupación**

La ocupación máxima será del 60% sobre parcela neta.

7.- **Retranqueos**

La edificación deberá presentar unos retranqueos respecto de los linderos principales de 3,00 metros, pudiendo hacerse o no en los linderos laterales.

8.- **Condiciones estéticas**

Fachadas adaptadas a las características tradicionales dominantes en el núcleo, tanto en color como en textura de los materiales como en tipo de huecos, ritmo de los mismos y diseño.

Para ello el material a emplear podrá ser piedra a mampostería o sillería en fachadas del edificio, asimismo está permitido el ladrillo caravista preferiblemente el ladrillo plano tejar, así como los revestimientos exteriores continuos tales como enfoscados o revocos, debiendo tener acabados en colores claros, tostados o terroso, prohibiéndose los blanqueos.

Se prohibe el bloque de hormigón o cerámico sin revestir.

Se prohiben las medianerías vistas que deberán ser tratadas como fachadas.

Las carpinterías exteriores serán en lo posible de madera, pudiendo emplearse otros materiales tales como el aluminio, el acero o el PVC, siempre que se empleen con las características más acordes al entorno tradicional. Se prohibe expresamente el aluminio anodizado en su color natural,

Las cubiertas serán inclinadas, con empleo en lo posible de teja árabe curva cerámica, color rojizo o pardo, pudiendo emplear otro material de color y textura similar; pendiente máxima del alero 35%.

Quedan prohibidas las cubiertas amansardadas y los tejados en colores distintos a los rojizos o pardos.

10.- **Plazas de Aparcamientos**

Se preverá, al menos, en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos o fracción, salvo que justificadamente se demuestre la imposibilidad de su previsión o la existencia de espacio suficiente en vía pública.

11.- **Cerramientos de parcelas**

Los **cerramientos de parcela** en esta ordenanza coincidirán con la alineación principal y tendrán una configuración a base de un zócalo ciego de 60 centímetros de altura realizado en material pétreo o revestimiento en colores terrosos, y un cerramiento diáfano como máximo de 1,50 metros más sobre el zócalo.

Las **separaciones entre parcelas** deberán realizarse con cierres diáfanos, nunca ciegos y con una altura máxima de 2,10 metros.

ORDENANZA Nº 4.- HUERTAS

Art. 38.- Definición

Esta zona comprende los suelos urbanos constituidos en parte de parcelas que poseyendo acceso desde vía pública y que su uso actual es el de huertas.

Art. 39.- Tipo de Ordenación

La Tipología será de Construcciones Auxiliares a las labores propias de la explotación minorista de estas pequeñas huertas.

Art. 40.- Condiciones de Uso y Edificación

El uso característico es el de explotación hortícola que puede acoger pequeñas construcciones auxiliares de almacén de aperos, o protección del equipo del pozo, etc. con prohibición del uso de vivienda.

Las condiciones de este tipo de suelo son:

1.- **Parcela Mínima**

La parcela catastral existente siendo posible parcelar en operaciones de agregación o segregación con lotes superiores a los 100 m2.

2.- **Altura máxima**

El número máximo de plantas sobre rasante será de una

La altura máxima al alero de 3,00 m.

3.- **Edificabilidad**

La edificabilidad máxima se fija en 30 m2.

4.- **Posición de la edificación**

Es libre.

5.- **Condiciones estéticas**

Fachadas adaptadas a las características tradicionales dominantes en el núcleo, tanto en color como en textura de los materiales como en tipo de huecos, ritmo de los mismos y diseño.

Para ello el material a emplear podrá ser piedra a mampostería o sillería en fachadas del edificio, asimismo está permitido el ladrillo caravista (salvo el esmaltado) preferiblemente el ladrillo plano tejar, así como los revestimientos exteriores continuos tales como enfoscados o revocos, debiendo tener acabados en colores claros, tostados o terroso, prohibiéndose los blanqueos.

Se prohibe el bloque de hormigón o cerámico sin revestir.

Se prohiben las medianerías vistas que deberán ser tratadas como fachadas.

Las carpinterías exteriores serán en lo posible de madera, pudiendo emplearse otros materiales tales como el aluminio, el acero o el PVC, siempre que se empleen con las características más acordes al entorno tradicional. Se prohibe expresamente el aluminio anodizado en su color natural,

Las cubiertas serán inclinadas, con empleo en lo posible de teja árabe curva cerámica, color rojizo o pardo, pudiendo emplear otro material de color y textura similar salvo el fibrocemento); pendiente máxima del alero 35%.

Quedan prohibidas las cubiertas amansardadas y los tejados en colores distintos a los rojizos o pardos.

ORDENANZA Nº 5.- USO AGRO-INDUSTRIAL

Artº 41.- Concepto

Se refiere esta ordenanza al suelo clasificado para contener un uso "Productivo".

Se ha fijado en un sector, la margen izquierda de la carretera de Fuentelcésped a Santa Cruz de la Salceda.

Su emplazamiento se encuentra grafiado en planos, estándose a lo dispuesto en la Normativa exigible por la Comisión de Actividades Clasificadas.

Se incluye dentro del uso industrial la artesanía y las actividades destinadas a la obtención y manipulación de primeras materias y su posterior transformación, su envasado, almacenaje, transporte, distribución y reparación, actividades no clasificadas. Esta actividad se desarrollará únicamente en polígono de uso específico.

Compatibilidad de Uso

Se establece como uso compatible el uso agrícola. Será incompatible el uso de vivienda a excepción de aquéllas destinadas al conserje o guarda de la finca, a razón de una vivienda por parcela.

Condiciones de Edificación

El uso de estos suelos está sujeto a las siguientes condiciones:

Parcela Mínima

La parcela mínima podrá ser la catastral, estableciéndose en 1.000 m2 en parcelaciones.

Ocupación. Edificabilidad y Alineaciones

No se limita la ocupación, si bien se establecen unos retranqueos mínimos de 3,00 metros respecto a todos los límites.

La edificabilidad máxima se fija en 0,80 m2/m2.

Altura Máxima. Condiciones de diseño

La altura se limita a 7,00 metros al alero y 9,00 metros a cumbrera.

Fachadas

Las fachadas serán de colores serán terrosos, o similares.

En todo caso se prohíbe expresamente el ladrillo hueco visto en cerramientos de fachada, el bloque de hormigón visto sin revestir en tapias, salvo el tipo split, el empleo del color blanco en fachadas, y el aluminio anodizado en su color natural en carpinterías.

Las medianerías que queden vistas deberán tener un tratamiento superficial de fachada.

Los cerramientos de parcela en esta ordenanza coincidirán con la alineación principal y tendrán una configuración a base de un zócalo ciego de 1 metro de altura realizado en material pétreo o revestimiento en colores terrosos, y un cerramiento diáfano como máximo de 1,50 metros más sobre el zócalo.

Cubiertas

Las cubiertas tendrán una pendiente máxima del 35 %. Serán inclinadas y serán de color rojizo.

Vivienda del guarda de la finca

La vivienda del guarda de la finca podrá incorporarse en el volumen de la construcción agro-industrial, o bien, podrá realizarse en edificio independiente.

En ambos casos el número máximo de plantas será de 2. La altutra máxima al alero será de 7 metros y la diferencia de cota entre el alero y la cumbrera será de 4,50 metros. La pendiente de los faldones de cubierta será como máximo del 35%.

En cualquier caso la vivienda tendrá una superficie construida inferior a 100 metros cuadrados.

Se respetarán las condiciones de adecuación al entorno tanto en fachadas como en cubiertas.

ORDENANZA Nº 6.- USO EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

Art. 42.- Se clasifican las ubicaciones destinadas para ellos, cuantificando las mismas para que cubran los estándares mínimos previstos en la legislación vigente.

- Administrativo-Institucional.
- Cívico-Asistencial-Social.
- Zonas Verdes-Espacios Libres.
- Deportivo.
- Religioso.
- Servicios.

Salvo el Sistema de Zonas Verdes y Espacios Libres no se limita su aprovechamiento urbanístico en cuanto a uso y condiciones de edificación, resultando de aplicación en cambio de uso, la ordenanza aplicable en el entorno del municipio donde se inserta en la actualidad.

El Sistema de Zonas Verdes y Espacios Libres no admite edificabilidad ninguna salvo la auxiliar de kioskos, parques de juegos, amueblamiento urbano de carácter no inmueble sino desmontable.

CAPITULO 4º.- ORDENACION DEL SUELO URBANIZABLE

Sección 1º.- Disposiciones Generales

Art. 43.- Constituirán este suelo, los terrenos que no pueden ser considerados como suelo urbano o como suelo rústico.

Art. 44.- Se prevén dos usos: residencial y agro-industrial.

Art. 45.- Todos los suelos urbanizables serán urbanizables delimitados conforme señala la Ley 5/1999.

La delimitación de Suelo Urbanizable completa el suelo urbano cerrando la estructura urbana y será desarrollado mediante el correspondiente Plan Parcial.

Art. 46- En suelo urbanizable estas Normas Urbanísticas Municipales señalan características de los sistemas locales, cuyas definitivas determinaciones corresponden al Plan Parcial de cada sector, de acuerdo con los estándares que señalan en la regulación de cada sector y zona.

Asimismo, estas Normas definen el "aprovechamiento medio máximo", el tipo de ordenación y determinadas condiciones que deberán ser completadas por el correspondiente Plan Parcial.

Asimismo se señalan los usos permitidos.

En el Plan Parcial, que necesariamente debe aprobarse con carácter previo a la edificación y urbanización, deberán reservarse los espacios para sistemas locales de acuerdo con la legislación vigente.

Art. 47- Además de la cesión de los terrenos resultantes de la aplicación de estándares citados, los propietarios ceder un 10% urbanizado a la Administración actuante.

Sección 2º.- Normativa del Suelo Urbanizable

Art. 48.- Se refiere este Suelo al Sector residencial dentro del Suelo Urbanizable. Cuenta con 3 sectores, 2 en residencial y 1 en agro-industrial.

Art. 49.- **Desarrollo de este suelo**

El Suelo Urbanizable exige la tramitación de un Plan Parcial conforme a la legislación urbanística vigente.

Las superficies de los sectores urbanizables son las siguientes:

- SUR-1 10.600 m2.
- SUR-2 23.500 m2.
- SUI-1 203.827 m2.

Art. 50.- **Condiciones del Suelo Urbanizable Residencial**

El uso característico es el de edificación residencial, siendo la tipología edificatoria la de vivienda aislada o pareada.

1.- El uso principal será de vivienda unifamiliar.
2.- Se consideran compatibles los siguientes usos:

Hotelero
Comercial
Oficinas
Recreativo y espectáculos
Cultural-religioso
Deportivo
Asistencial y Sanitario
Servicios

La tipología edificatoria la definirá el Plan Parcial.

Aprovechamiento medio máximo

El aprovechamiento medio máximo del sector será de 0,50 m2/m2.

Densidad

La densidad se limita a 20 viviendas por hectárea.

Condiciones de Edificación

El resto de parámetros urbanísticos los definirá el Plan Parcial correspondiente.

Cumplimiento del artículo 38.2 de la Ley 5/99 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León

A fin de fomentar la cohesión social, el planeamiento procurará la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades. A tal efecto estas Normas Urbanísticas fijan un índice de variedad urbana para los sectores de suelo urbanizable consistente en la previsión de un porcentaje del aprovechamiento urbanístico que debe destinarse a viviendas con algún régimen de protección.

Según esto se destinará obligatoriamente y con carácter mínimo el 10 por ciento del aprovechamiento lucrativo total de cada sector a este uso

---

Art. 51.- Condiciones del Suelo Urbanizable Agro-Industrial

El uso característico es el de edificación agro-industrial, siendo la tipología edificatoria la de naves aisladas o naves-nido.

1.- El uso principal será de naves agro-industriales..
2.- Se consideran compatibles los siguientes usos:

Hotelero
Comercial
Oficinas
Recreativo y espectáculos
Deportivo
Servicios
Vivienda cuando sea la del guarda de la industria.

Este documento se aprobó Provisionalmente por acuerdo/Resolución de fecha 29-05-03 Pleno
En Fuentelcésped a 29 de 05 de 03
El/La Secretario/a

La tipología edificatoria la definirá el Plan Parcial.

Aprovechamiento medio máximo

El aprovechamiento medio máximo del sector será de 0,50 m2/m2.

Ocupación

La ocupación la señalará el Plan Parcial.

Condiciones de Edificación

El resto de parámetros urbanísticos los definirá el Plan Parcial correspondiente.

Condiciones de Gestión de este Suelo

Requerirá redacción y tramitación de Estudio de Impacto Ambiental, según la legislación vigente en Castilla y León.

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE FUENTELCESPED

FICHA DEL SECTOR URBANIZABLE

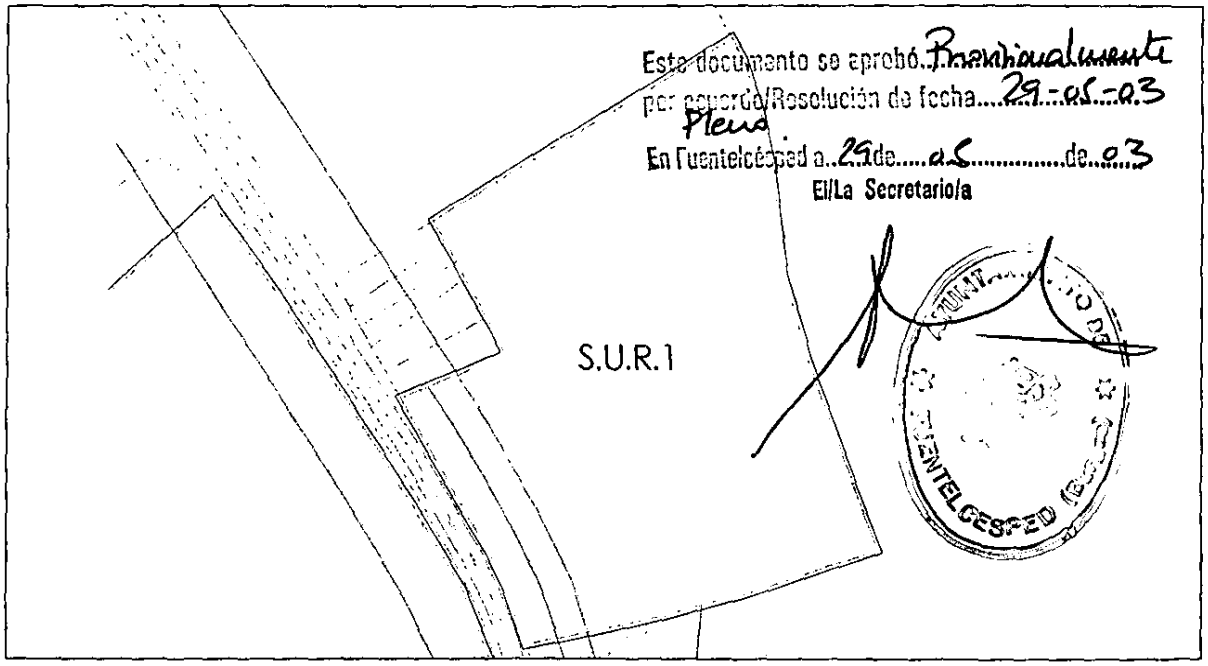
DENOMINACIÓN DE SECTOR:	SUR 1
SUPERFICIE:	10.600 m²

FINCAS INCLUIDAS:

Las señaladas en el plano P - 3

DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

Tipología:	Vivienda Unifamiliar
Aprovechamiento medio máximo:	0,50 m²/m²
Densidad:	20 Viviendas por Ha



PLANEAMIENTO	N.U. Municipales
SISTEMA DE ACTUACION	Cooperación, compensación o concierto
INICIATIVA	Privada o Publica

OBSERVACIONES-CONDICIONES
Requiere la redacción de Plan Parcial y Proyecto de Actuación

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE FUENTELCESPED

FICHA DEL SECTOR URBANIZABLE

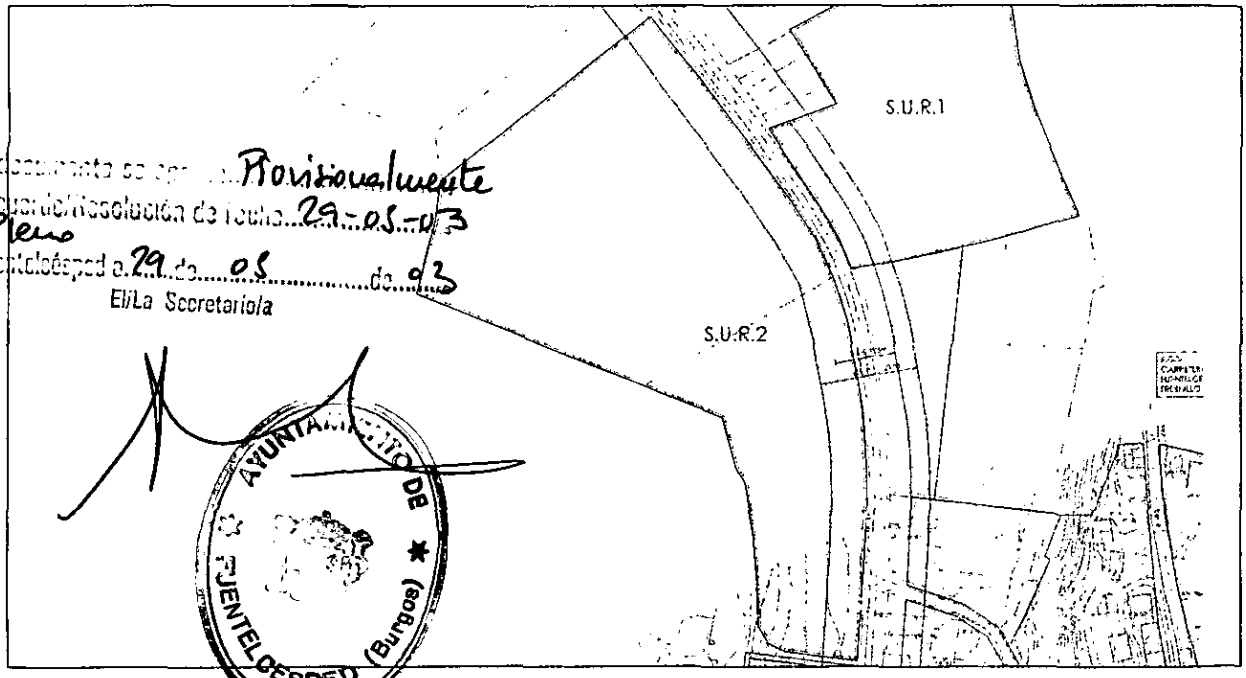
DENOMINACIÓN DE SECTOR:	SUR 2
SUPERFICIE:	23.500 m²

FINCAS INCLUIDAS:

Las señaladas en el plano P - 3

DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

Tipología:	Vivienda Unifamiliar
Aprovechamiento medio máximo:	0,50 m²/m²
Densidad:	20 Viviendas por Ha



Este documento se aprueba Provisionalmente
por acuerdo/resolución de fecha 29-05-03
Pleno
En Fuentelcésped a 29 de 05 de 03
El/La Secretario/a

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

PLANEAMIENTO	N.U. Municipales
SISTEMA DE ACTUACION	Cooperación, compensación o concierto
INICIATIVA	Privada o Publica

OBSERVACIONES-CONDICIONES
Requiere la redacción de Plan Parcial y Proyecto de Actuación

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE FUENTELCESPED

FICHA DEL SECTOR URBANIZABLE

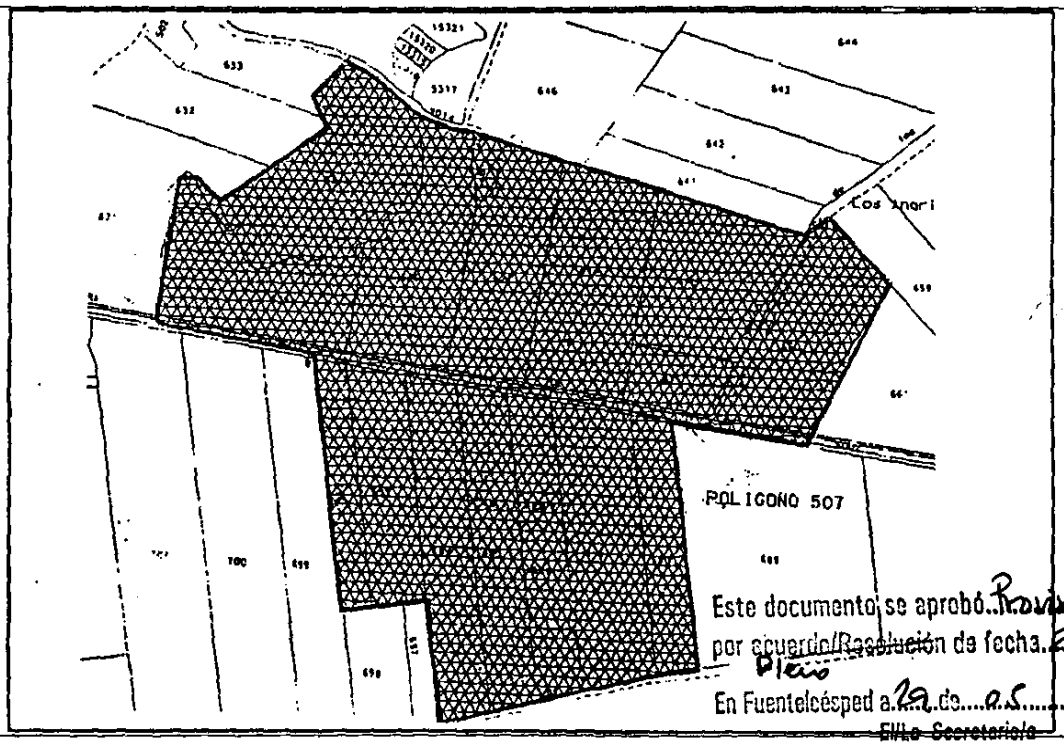
DENOMINACIÓN DE SECTOR:	SUI 1
SUPERFICIE:	203.827 m²

FINCAS INCLUIDAS:

634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 660, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 5032

DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

Tipología:	Industrial aislada o naves nido
Aprovechamiento medio máximo:	0,50 m²/m²



Este documento se aprobó Provisionalmente por acuerdo/Resolución de fecha 29-05-03 Pleno
En Fuentelcésped a 29 de 05 de 03
El/La Secretario/a

PLANEAMIENTO	N.U. Municipales
SISTEMA DE ACTUACION	Cooperación, compensación o concierto
INICIATIVA	Privada o Publica

OBSERVACIONES-CONDICIONES
Requiere la redacción de Plan Parcial
Requiere la redacción previa de Estudio de Impacto ambiental

AYUNTAMIENTO DE FUENTELCESPED (Burgos)

CAPITULO 5º.- ORDENACION DEL SUELO RUSTICO

Sección 1ª.- Disposiciones generales

Art. 52 1.- Las Normas de este capítulo se aplican en los terrenos calificados como suelo rústico.

2.- A los efectos de completar el régimen jurídico del suelo rústico se establecen sobre la base de sus condiciones naturales y de los objetivos de las Normas Urbanísticas Municipales las siguientes categorías:

- Suelo Rústico Común.

- Suelo Rústico. Asentamientos Tradicionales: Bodegas-Merenderos

- Suelo Rústico con protección

a) Categoría A: Protección Natural.

a1) Subcategoría A-1:	Montes y Masas Forestales
a2) Subcategoría A-2:	Cauces, Riberas y Márgenes de Cursos de Agua
a3) Subcategoría A-3:	Protección Natural. Entorno Ermita Virgen de Nava
a4) Subcategoría A-4:	Protección Natural: Espacios Libres

b) Categoría B:Protección Cultural. Yacimiento Arqueológico.

3.- Todas las disposiciones generales establecidas en esta sección estarán sometidas a las disposiciones específicas de cada tipo o categoría de suelo rústico, prevaleciendo siempre estas últimas sobre las disposiciones generales, cuando versen sobre los mismos conceptos.

Sección 2º.- Suelo Rústico Común

Art. 53.- Concepto

En los terrenos clasificados como suelo rústico los propietarios tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos a usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

Artº 54.- Usos Excepcionales

Podrán autorizarse los siguientes usos excepcionales, a través de procedimiento regulado en el artículo 25 de la Ley 5/1999:

a) Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.

b) Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras, la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio.

d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.

e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada y que no formen núcleo de población.

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

g) Otros usos que puedan considerarse de interés público por estar vinculados a cualquier forma del servicio público o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

Art. 55.- Concepto de Núcleo de Población en Suelo Rústico Común

A los efectos de evitar la creación de núcleo de población, de acuerdo con la Ley del Suelo, se estiman como condiciones objetivas que posibilitan dicha creación, la existencia de tres viviendas que puedan incluirse en un círculo trazado con centro en la edificación para la cual se pide licencia, con radio 250 metros.

A tales efectos se entenderá cualquier construcción destinada a vivienda o alojamiento tanto de uso temporal como habitual, incluso las mal llamadas "bodegas" o "refugios", que son pequeñas viviendas o alojamientos de temporada y fin de semana.

Se tendrán en cuenta para dicho cómputo las viviendas existentes dentro del suelo urbano.

Art. 56.- **Edificaciones encuadradas en los apartados a,c y g de los señalados en el artículo 54 de estas Normativa Urbanística:**

Se trata de edificaciones destinadas a instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales, a las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, así como a otros usos que puedan considerarse de interés público por estar vinculados a cualquier forma del servicio público o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

En Suelo Rústico Común se permite su construcción con arreglo a las siguientes condiciones:

-Parcela mínima: 2.500 m2

-Ocupación: 40%.

-Edificabilidad: 0.40 m2/m2.

-Altura máxima: 7.00m. al alero

-Retranqueos: 2,00 m. a todos los linderos

Se exige la adecuación de la edificación al entorno, tanto en fachadas como en cubiertas de acuerdo a lo siguiente:

Fachadas adaptadas a las características tradicionales dominantes en el pueblo, tanto en color como en textura de los materiales como en tipo de huecos, ritmo de los mismos y diseño.

Para ello el material a emplear podrá ser piedra, ladrillo caravista plano tejar, o revocos, todo ello en colores ocres, terrosos adaptados al ambiente. No podrá utilizarse el blanco.

Se prohibe expresamente el aluminio anodizado en su color natural, el ladrillo sin revestir (excepto caravista), las medianerías vistas..

Cubiertas inclinadas, con empleo de teja árabe curva cerámica, su color cerámico, pudiendo emplear otro material de color y textura similar; pendiente máxima del alero 35%.

Los **cerramientos de parcela** en esta ordenanza coincidirán con la alineación principal y tendrán una configuración a base de un zócalo ciego de 60 centímetros de altura realizado en material pétreo o revestimiento en colores terrosos, y un cerramiento diáfano como máximo de 1,50 metros más sobre el zócalo.

Las **separaciones entre parcelas** deberán realizarse con cierres diáfanos, nunca ciegos y con una altura máxima de 2,10 metros.

El uso ganadero además de esta reglamentación, estará a lo dispuesto por la Comisión de Actividades Clasificadas en cuanto a distancias.

Art. 57.- Edificios destinados a vivienda unifamiliar (artº 54.e de esta Normativa Urbanística)

Se permite la construcción de viviendas unifamiliares con arreglo a las siguientes condiciones:

-Que no constituya núcleo de población con arreglo al artículo correspondiente de estas normas.

-Parcela mínima:	2.500 m2
-Ocupación máxima:	10%
-Altura máxima:	7.00 m. al alero
-Retranqueos:	2,00 m. a todos los linderos

Se exige la adecuación de la edificación al entorno conforme a estas limitaciones:

Fachadas adaptadas a las características tradicionales dominantes en el pueblo, tanto en color como en textura de los materiales como en tipo de huecos, ritmo de los mismos y diseño.

Para ello el material a emplear podrá ser piedra, ladirllo caravista plano tejar, o revocos, todo ello en colores ocres, terrosos adaptados al ambiente. No podrá utilizarse el blanco.

Se prohibe expresamente el aluminio anodizado en su color natural, el ladrillo sin revestir (excepto caravista siendo preferible el plano tejar), las medianerías vistas..

Cubiertas inclinadas, con empleo de teja árabe curva cerámica, su color cerámico, pudiendo emplear otro material de color y textura similar; pendiente máxima del alero 35%.

Los **cerramientos de parcela** en esta ordenanza coincidirán con la alineación principal, salvo en el caso que la propiedad linde con camino, en cuyo caso, la alineación principal se retirará del eje del camino al menos 4,00 metros.

Los cerramientos tendrán una configuración a base de un zócalo ciego de 60 centímetros de altura realizado en material pétreo o revestimiento en colores terrosos, y un cerramiento diáfano como máximo de 1,50 metros más sobre el zócalo.

Este documento se aprobó por acuerdo/Resolución de fecha 29-05-24 Plano
En Fuentelcésped a 29 de 05
El/La Secretario/a

Las **separaciones entre parcelas** deberán realizarse con cierres diáfanos, nunca ciegos y con una altura máxima de 2,10 metros.

AYUNTAMIENTO FUENTELCESPED (Burgos)

Sección 3ª.- Suelo Rústico Asentamientos Tradicionales-Bodegas

Artº 56 1.- Constituye esta ordenanza los suelos destinados al uso principal de bodegas y merenderos.

Las bodegas se encierran en Fuentelcésped en un lugar con la característica común de la existencia de bodegas subterráneas y/o merenderos utilizadas como espacios de esparcimiento y ocio.

2. El uso dominante es el de bodega subterránea, considerándose como usos compatibles, los derivados de la naturaleza de estas construcciones, es decir, los relacionados con la actividad vitivícola a nivel familiar, el uso de almacén agrícola, garaje. El resto de los usos está prohibido, incluso el de vivienda.

3. Por su valor singular se recomienda una conservación estricta controlando las nuevas edificaciones y conservando las de tipo tradicional existentes.

   Se podrán delimitar nuevas ubicaciones para bodegas y/o merenderos, según deslinde del Ayuntamiento, que respetará una distancia no inferior a cualquier punto de una bodega existente y su cueva ,sobre o bajo rasante de 5,00 metros.. Dichas delimitaciones se adjudicarán según proceso administrativo público que será regulado según la legislación local y la urbanística, así como estas Normas Urbanísticas Municipales, con una superficie inferior a 50 m2.

4. La ocupación será la actual , y en el caso de nuevas implantaciones podrá ser hasta del 100% del solar delimitado.

5. La altura máxima al alero de esta construcción será de una planta y altura al alero máxima de 3,00 m en bodegas. En el caso de las edificaciones existentes las condiciones de número de plantas y altura podrán ser las actuales.

6. La cubierta tendrá como máximo el 30% de pendiente. No se recogerán las aguas mediante canalón, debiendo correr ésas libremente.

7. Se establecen unas condiciones estéticas tales que las fachadas podrán ser de piedra, o revocos tradicionales en colores terrosos, con carpintería exterior de madera. Se prohibirá el empleo del ladrillo caravista y el bloque de hormigón y las carpinterías de otro material. Las fachadas laterales y posterior, cuando se vean, se tratarán como la fachada principal.

La cubierta será acabada en teja cerámica roja curva.

Sección 4ª.- Suelo Rústico con Protección

Art. 59.- Se delimitan áreas de suelo rústico con protección en las que está prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino y naturaleza, lesione el valor específico que se intenta proteger o infrinja las limitaciones establecidas.

Se establecen varias categorías expresadas en los planos P-1:

a) Categoría A: Protección Natural.
b) Categoría B:Protección Cultural. Yacimiento Arqueológico.

Art. 60.- Categoría A: Suelo Rústico con Protección Natural.

Está constituido por los terrenos calificados como zonas de reserva o de uso limitado de los Espacios Naturales Protegidos, así como por los terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de las lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección, e igualmente por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores naturales presentes o pasados, o bien a fin de proteger el suelo, las aguas subterráneas, la fauna o la flora.

Se diferencian 4 categorías de suelo:

a1) Subcategoría A-1:	Montes y Masas Forestales
a2) Subcategoría A-2:	Cauces, Riberas y Márgenes de Cursos de Agua
a3) Subcategoría A-3:	Protección Natural. Entorno Ermita Virgen de Nava
a4) Subcategoría A-4:	Protección Natural: Espacios Libres

Movimientos de Tierra

Quedan exentos de licencia municipal los movimientos de tierras realizados por la Consjería de Medio Ambiente en ejecución de labores propias de la gestión técnica de los Montes de Utilidad Pública y Contratados, tales como construcción de pistas o repoblaciones forestales, sin perjuicio de su sometimiento a los procesos de Evaluación de Impacto Ambiental en los términos previstos en el RDLegislativo 1302/1986 de 28 de junio modificado por el RDLey 9/2000 de 6 de octubre y Dlegislativo 1/2000 de 18 de mayo de Castilla y León.

Cerramientos

Quedan exentos de licencia municipal los movimientos de tierras realizados por la Consjería de Medio Ambiente en ejecución de labores propias de la gestión técnica de los Montes de Utilidad Pública y Contratados, tales como aquellos vinculados a arepoblaciones forestales, zonas de regeneración o a aprovechamientos silvopastorales, sin perjuicio de su sometimiento a los procesos de Evaluación de Impacto Ambiental en los términos previstos en el RDLegislativo 1302/1986 de 28 de junio modificado por el RDLey 9/2000 de 6 de octubre y Dlegislativo 1/2000 de 18 de mayo de Castilla y León.

Tráfico rodado

Se prohibe el tránsito de todo tipo de vehículos a motor fuera de las pistas forestales habilitadas al efecto y no cerradas al tráfico. Se excluyen de la prohibición anterior los vehículos utilizados en actividades agrosilvopastorales o de gestión técnica forestal por pistas permitidas.

Art. 61.- Categoría A-1 Suelo Rústico con Protección Natural. Montes y Masas Forestales

Incluyen las masas arboladas de interés. Son zonas calificadas como suelos con protección dentro del suelo rústico y se reflejan en los planos de clasificación.

Los usos y actividades permitidos son los siguientes:

- Ganadero, de tipo extensivo y controlado.
- Forestal.
- Agrario.
- Se recomienda la creación de usos recreativos sin infraestructura permanentes.

El resto de los usos están prohibidos

Además de lo recogido en estas Normas serán de aplicación:

- La ley de Montes de 8 de junio de 1957.
- El Reglamento de Montes (decreto 485/62 de 22 de febrero).

Art. 62.- Categoría A-2: Suelo Rústico con Protección Natural. Cauces, Riberas y Márgenes de Cursos de Agua

1. Está constituida esta categoría de suelo por, los cauces de los ríos integrantes del Dominio Público Hidráulico, así comos sus riberas y la zona de servidumbre de 5 metros de anchura de los márgenes, entendiendo por cauce, ribera y margen aquéllos término contenidos en los artículos 4 y 6 de la Ley 6/1985, de 2 de agosto de Aguas, así como sus posteriores reformas Real Decreto 1/01 de 20 de julio (BOE 24 de julio de 2001 y 30 de noviembre de 2001).

2. Por su valor singular se recomienda una conservación estricta impidiendo nuevas edificaciones y conservando las de tipo tradicional (molinos) existentes.

3. Los usos y actividades permitidos son los siguientes:

   - Ganadero, de tipo extensivo y controlado.
   - Forestal.
   - Agrario.
   - Se recomienda la creación de usos recreativos sin infraestructura permanentes.

   El resto de los usos están prohibidos

4. Además de lo recogido en estas Normas serán de aplicación:

   - La ley de Montes de 8 de junio de 1957.
   - El Reglamento de Montes (decreto 485/62 de 22 de febrero).

5. En los arroyos existentes en el término municipal, en un ámbito de 3 metros desde la línea de máximo caudal de los cursos de agua no se podrán plantar especies arbóreas cuya vida supere el año, pudiéndose, por tanto sembrar, cultivos de temporada. Todo ello se refiere a los efectos de no indemnización a los afectados por la posible corta de esos árboles, sean de nueva plantación o existentes, en el supuesto de necesidad de entrar con maquinaria para la conservación de márgenes u otras labores que se realicen en el cauce del rio. Estas operaciones se procurará se realicen fuera de época para evitar estropear cultivos de temporada que, en caso de corte, sí serán indemnizados.

Art. 63.- Categoría A-3 Suelo Rústico con Protección Natural. Entorno Ermita Virgen de Nava

Este suelo se califica de este modo para evitar la construcción de cualquier tipo en el entorno de la ermita de la Virgen de Nava, al objeto de mantener las perspectivas que se ofrecen del monumento desde el ámbito que se cita posteriormente.

Este edificio se incluye dentro del catálogo de estas Normas Urbanísticas, y según lo regulado en la Ley de Urbanismo de Castilla y León, puede extenderse una protección a los terrenos de un inmueble catalogado, como la que aquí se regula.

Se prohíbe, por tanto, la construcción de cualquier uso, incluidos los usos excepcionales establecidos para el suelo rústico común, en un entorno cifrado en un área configurada por un círculo cuyo radio es de 250 metros tomado como centro el edificio objeto de protección.

Art. 64.- Categoría A-4 Suelo Rústico con Protección Natural. Espacios Libres

Este suelo se califica como zona de Espacios Libres en una finca situada cerca del paraje de la ermita de la Virgen de Nava, al objeto de establecer este uso en un entorno tradicional

Este suelo es cercano con el ámbito del Suelo Rústico con Protección Natural. Entorno Ermita Virgen de Nava

Art. 65.- Categoría B Suelo Rústico Protección Cultural. Yacimiento Arqueológico

Constituye una categoría de suelo dentro del suelo rústico con protección. Se señalan los yacimientos arqueológicos

Las condiciones urbanísticas se desarrollan en el TITULO IV.- NORMAS DE PROTECCION, CAPITULO 1.- PROTECCION DE BIENES CULTURALES de esta Normativa urbanística.

Los yacimientos señalados por el Servicio Territorial de Patrimonio Cultural son los siguientes:

1.- Capagrillos.
2.- El Pontón 2
3.- El Pontón 3
4.- El Pontón 4
5.- Ermita Santa Bárbara
6.- Santa Bárbara 1
7.- Santa Bárbara 3
8.- Valdeubón
9.- El Enebro
10.- Nuestra Señora de la Nava
11.- Los Pajuelos
12.- El Pontón 1

TITULO III.- DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANISTICAS

CAPITULO 1º.- DISPOSICIONES REGULADORAS DE LOS PARAMETROS URBANISTICOS

Art. 66.- En este capítulo se describen los parámetros urbanísticos utilizados en las Normas Urbanísticas Municipales de Fuentelcésped.

Art. 67.- La **edificabilidad máxima** permitida es la asignación de la capacidad de construcción que tiene una parcela o sector, medida en metros cuadrados o cúbicos construidos de la posible edificación por cada metro cuadrado de suelo disponible.

Se entenderá por **edificabilidad neta** la relación de metros cuadrados de superficie total construida a los metros cuadrados de parcela neta, esto es, una vez descontadas las superficies ocupadas por viales y las cesiones para usos públicos. En la medición de edificabilidad se incluirán los cuerpos volados y las terrazas cuando estén totalmente cubiertas.

El **coeficiente de ocupación** es el porcentaje de superficie de suelo de cada parcela que ocupará la edificación y abarca la superficie resultante de efectuar la proyección vertical sobre el terreno del volumen de la edificación, incluido el correspondiente a vuelos y cuerpos salientes si están permitidos.

Art. 68.-

1. La **alineación principal** es la que señala el límite entre los espacios públicos destinados a viales de calles o plazas o parques y jardines y las parcelas o solares de dominio público y/o privado.

2. La **alineación de edificación** es el límite del terreno a partir del cual deberán levantarse las construcciones como consecuencia de lo determinado en las Normas.

3. La **alineación secundaria** es aquélla que delimita y separa bien los suelos con distinta calificación, bien con idéntica calificación pero sujetos a distinto régimen en la Ordenanza.

   Son alineaciones secundarias las alineaciones interiores a las principales que delimiten dentro de una parcela o solar, la parte ocupable con edificación y la parte libre de la misma.

4. Cuando la **línea de edificación** no coincida con las lindes del solar o parcela, el ancho de terreno comprendido entre los dos se denomina **retranqueo**.

5. Se entenderá por **rasante** los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los documentos oficiales vigentes.

Art. 69.-

1. La **altura máxima** a la que podrá sujetarse la edificación es la distancia vertical en metros desde la rasante de la acera en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forme el techo de la última planta. En el caso de naves o pabellones se tendrán en cuenta la altura del alero medida en su borde superior y la altura de la cumbrera máxima.

2. A estos efectos también es el número de plantas de la edificación considerando la planta baja y todas aquellas plantas situadas por encima de ella hasta el límite definido por la altura máxima.

3. Para determinar la altura del edificio se tomará ésta por la vertical que pasa por el punto medio en su fachada. Si la rasante de la calle a que da la fachada del edificio originase en algún punto de la fachada una diferencia de cota de más de 60 cms. por encima del que corresponda al punto medio de fachada, la altura del edificio se determinará a partir del plano situado 60 cms. bajo la rasante del punto más alto, es decir, el punto cuya diferencia de cota por encima de la del punto medio sea mayor.

4. Si al aplicar esta regla se origina diferencia de cota de más de 1,50 metros entre puntos determinados de fachada, se dividirá ésta escalonadamente en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida.

5. En el caso de edificación aislada la altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y midiéndose desde la cota del terreno en dicho punto.

6. Se entenderá por **altura libre de pisos** la distancia desde la cara exterior del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

CAPITULO 2º.- DISPOSICIONES REGULADORAS DE LA EDIFICACION

Art. 70.- Número de Habitaciones

1. A los efectos de estas Normas toda vivienda unifamiliar se compondrá como mínimo de cocina-comedor, dos dormitorios, uno de los cuales será de dos camas y cuarto de baño.

2. Las unidades de habitación de composición menor (con un solo dormitorio) se considerarán apartamentos.

3. Toda vivienda o apartamento tendrá al menos una habitación que dé a la calle u otro espacio libre de uso público.

Cuartos de baño

1. En las viviendas el cuarto de baño obligatorio será independiente, con acceso desde pasillo o distribuidor pero no desde una habitación, salvo la principal y si existe otro curto de baño común.

2. En el caso de apartamentos se admite su acceso desde el dormitorio.

3. En ningún caso la cocina servirá de paso al cuarto de baño.

Iluminación y ventilación

1. Toda pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directa al exterior por medio de huecos de los cuales alguno será practicable y con una superficie suficiente para facilitar su iluminación y ventilación. En las fachadas de orientación con componente norte será obligatoria la doble carpintería.

2. Se admite el empleo de galerías para iluminación y ventilación de piezas habitables, siendo el hueco de la galería suficiente para facilitar la iluminación, debiendo tener practicable al menos la mitad de su superficie acristalada.

Dimensiones mínimas

1. Las dimensiones útiles mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:

   - Los dormitorios de una cama, 6 metros cuadrados.
   - Los dormitorios de dos camas, 10 metros cuadrados.
   - Cuarto de estar, 12 metros cuadrados.
   - Cuarto de estar-cocina, 16 metros cuadrados.

2. La anchura mínima de los pasillos será de 1,00 metros.

3. La altura mínima libre de las piezas habitables será de 2,50 metros en planta baja y de 2,50 m. en las plantas piso.

4. En las viviendas con habitaciones abuhardilladas, la altura computable de los parámetros verticales será a partir de 1,50 m. La superficie en el caso de ser piezas habitables deberá cumplir lo expresado anteriormente. Si son dormitorios deberán alcanzar una cubicación mínima de 15 metros cúbicos.

Art. 71.- Viviendas con tipología rural

En las viviendas de tipo rural que tengan aneja la cuadra o establo, estos locales deberán estar aislados de aquellos con entradas independientes, teniendo además su propia aireación y ventilación resuelta independiente. Estará expresamente prohibido la ventilación o iluminación a través de alguna pieza habitable de la vivienda.

Art. 72.- Aspectos constructivos y de instalaciones

1. En todo edificio especialmente en los destinados a vivienda, se asegurará el aislamiento térmico necesario para protegerlo de las temperaturas extremas propias de la zona geográfica, debiendo cumplirse las disposiciones vigentes en estos aspectos, en especial la Norma Básica NBE-CT-79.

2. Las plantas bajas de las casas destinadas a vivienda o apartamentos estarán aisladas del terreno natural mediante una cámara de aire o capa impermeable que las proteja de las humedades del suelo.

3. Se permite la utilización de paneles receptores solares sobre cubierta, debiéndose poner especial cuidado en su instalación para evitar efectos visuales negativos.

4. La vivienda estará dotada de abastecimiento de agua corriente de la red municipal y de red de saneamiento entroncada con la red municipal, con los niveles de dotación señalados en estas Normas, salvo en los casos de edificación aislada, en que el abastecimiento y saneamiento podrán ser propios.

5. Las instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria, (calderas, conducciones, depósitos de combustible, tanques nodriza, contadores, etc.) deberán cumplir con la legislación específica vigente y en particular con el Reglamento para tales instalaciones (Real Decreto 1618/1980). En ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

Art. 73.- Servidumbre de luces y vistas

1. No se podrá abrir ventanas con vistas rectas u oblicuas, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre las fincas colindantes, si no hay como mínimo dos metros de distancia hasta el lindero más próximo. Las referidas distancias deberán contarse en las vistas rectas desde la línea exterior de la pared en los huecos en que no haya voladizos; desde la línea exterior de éstos donde los haya y para las oblicuas desde la línea de separación de las dos propiedades, todo ello sin perjuicio de lo establecido respecto a retranqueos en estas Normas.

2. En el caso de que cualquier título se hubiese adquirido derecho a tener vistas directas, balcones o miradores sobre finca vecina, el dueño del predio sirviente no podrá edificar a una distancia inferior a tres metros, tomándose la medida de forma indicada anteriormente.

Art. 74.- Patios

1. Las superficies destinadas a patios en edificios de nueva planta cuyo uso sea vivienda, tendrán un lado mínimo de 3 metros y una superficie mínima de 9 m2.

2. No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas en voladizo ni salientes de ningún género.

3. Los patios situados entre medianeras de los edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndose hacer mancomunadamente, para lo cual formularán escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya con posterioridad, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas y que se presentará en el Ayuntamiento como requisito previo a la licencia.

Art. 75.- Mantenimiento del ornato

Será obligatorio el mantenimiento y ornato de las fachadas y medianerías vistas de las edificaciones, por parte de sus propietarios mediante las correspondientes obras de mantenimiento periódico.

En el caso de que no se realizaran de manera periódica, la Corporación Municipal instará a dicho propietario a su realización, previo informe técnico, quedando siempre la posibilidad de acción sustituidora por parte de la Administración Local en el caso de inacción por parte de la propiedad.

Art. 76.- Construcciones Provisionales y Construcciones Prefabricadas

Las construcciones provisionales se regirán por el artículo 17 de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Las construcciones prefabricadas tendrán el mismo tratamiento a los efectos de su instalación, montaje o construcción que las edificaciones convencionales, cualquiera que sea la clasificación de suelo en que se pretenda ubicar, es decir, requerirá la concesión de licencia municipal de obras, según lo dispuesto en el título correspondiente de estas Normas así como en la legislación vigente.

Dichas construcciones prefabricadas serán acordes al entorno, y cumplirán cada una de las condiciones y limitaciones urbanísticas que se señalen en la clase de suelo en que se pretendan ubicar, en especial las referentes a las condiciones estéticas o de adecuación al entorno.

Todas las construcciones que incumplan lo mencionado en párrafos anteriores quedan en situación de "fuera de ordenación".

Art. 77.- Cerramiento de fincas

1. Los cerramientos de solares no edificados deberán situarse en la alineación oficial.

2. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca sin que se prevea una construcción inmediata, el Ayuntamiento podrá exigir el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de tres meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

3. Las cercas definitivas deberán levantarse siguiendo la línea y rasante oficial y los paramentos de las mismas habrán de dejarse acabados como si se tratase de una fachada para alineaciones principales.

4. Las cercas de separación entre particulares en laterales y fondos de fincas, deberán ser diáfanos y poseer una altura máxima de 2,10 m.

5. Las cercas de separación entre predios que se sitúen sobre el discurso de conducciones generales, como por ejemplo, abastecimiento de agua potable o saneamiento, no podrán ser de carácter inmueble, pudiendo únicamente ser de tipo desmontable diáfano.

6. Los cerramientos que se sitúen en las márgenes de las carreteras cumplirán las condiciones de diafaneidad que impone la legislación sectorial.

Art. 78.- La Corporación Municipal podrá acordar la aplicación de las regulaciones anteriores a cualquier edificación ya existente, que en forma notoria y permanente esté en contraposición con estas Normas, de acuerdo con la Ley del Suelo.

Art. 79.- Obras de nueva planta

Las obras de nueva planta cumplirán todo lo dispuesto en estas Normas.

Art. 80.- Obras de reforma

Las obras de reforma seguirán la misma tramitación que las de nueva planta y cumplirán lo dispuesto a continuación:

1. En los casos en que los edificios existentes no se encuentren acordes con la alineación oficial y deban remeterse respecto a ella, no se podrán realizar obras de reforma, aumento de volumen o modernización de cualquiera de sus elementos.

2. Como excepción a lo anterior podrán permitirse las obras de reforma, siempre que el propietario haga renuncia por escrito de los derechos que le pudieran corresponder en razón al incremento de valor que experimente la finca por las obras realizadas, en el caso en que se acordara su expropiación.

3. Si la obra de reforma consiste en la construcción de nuevas plantas éstas deberán sujetarse a todas las condiciones exigidas para los edificios de nueva planta.

4. Igualmente se sujetarán a ellas las reformas de distribución interior en obras menores, salvo que alguna de las condiciones exigidas haga que se tengan que realizar obras mayores o transformaciones de la estructura de la edificación.

CAPITULO 3º.- ESTUDIOS DE DETALLE

Art. 81.- Los Estudios de Detalle pueden tener por objeto modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables.

Los Estudios de Detalle no pueden aprobarse en ausencia de Normas Urbanísticas Municipales, ni modificar la ordenación general establecida por éstas Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se justificarán adecuadamente.

Los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en el art 44, de la ley de Urbanismo de Castilla y León. Sin embargo, cuando ya estuviera establecida la ordenación detallada, podrán limitar su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarla o completarla.

La aprobación definitiva de los Estudios de Detalle corresponde al Ayuntamiento, que deberá resolver sobre la misma antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial, señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente

CAPITULO 4º.- PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

Sección 1º.- Parcelaciones

Art. 82.- Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población. Se considerará ilegal a efectos urbanísticos toda parcelación que sea contraria a lo establecido en estas Normas Urbanísticas Municipales o que infrinja lo dispuesto en la Legislación urbanística vigente.

Art. 83.- Toda parcelación quedará sujeta a licencia del Ayuntamiento.

Requerirá la redacción de un proyecto técnico en que se hagan constar los siguientes extremos:

- Descripción gráfica y literal de la finca original u originales..
- Descripción gráfica y literal de las fincas resultantes.

Sección 2º.- Reparcelaciones

Art. 84.- Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos y cargas.

Estas operaciones urbanísticas estarán sujetas a la legislación urbanística vigente y al planeamiento aprobado.

CAPITULO 5º.- PROYECTOS DE URBANIZACION

Art. 85.- Concepto

Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, conforme se detalle reglamentariamente.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Art. 86.- Contenido

Los Proyectos de Urbanización deberán contener los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Plano de situación y planos de proyecto y detalle.
- Cuadros de precios y presupuesto.
- Pliego de condiciones de las obras.

Deberán estar firmados por técnico competente.

Art. 87.- Niveles de dotaciones y diseño

Los Proyectos de Urbanización se redactarán con los siguientes niveles de dotaciones y diseño:

1.- La red de abastecimiento de agua se calculará con el consumo diario siguiente:

- Agua potable para uso doméstico: 200 litros habitante/día.
- Agua de riego, piscinas y otros usos según el tipo de ordenación.

En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 300 litros obteniendo el consumo máximo para el cálculo de la red multiplicando el consumo medio por tres.

Será preciso demostrar la disponibilidad de caudal suficiente bien procedente de la red municipal o particular, o de manantial propio.

La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera.

Deberá acompañarse el análisis químico y bactereológico de las aguas potables, así como el certificado de aforo realizado por organismo oficial en el caso de captación no municipal.

2.- Para el cálculo de la red de alcantarillado, el caudal a tener en cuenta será el mismo que el empleado en la dotación de agua, con excepción del agua prevista para riego.

La velocidad del agua a sección llena estará entre 0,5 y 3 m/seg.

Se dispondrán cargas de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,5 m3 para tuberías de diámetro menor de 30 cm., y de 1 m3 para el resto.

Se establecerán pozos de registro en cambios de dirección, rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.

Las conducciones de la red de alcantarillado serán subterráneas disponiéndose por terreno público a ser posible aceras y jardines.

Se dispondrá sistema separativo, si es económica viable, en las nuevas urbanizaciones o las reposiciones de canalizaciones, en previsión de una futura depuración.

3.- El cálculo de las redes de energía eléctrica de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes.

Las líneas eléctricas de baja tensión y alumbrado, serán en lo posible subterráneas.

Los centros de transformación se localizarán en lugares adecuados y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

4.- La iluminación media para el alumbrado público medida a 1 m. del pavimento será:

- En vías principales 10 lux.
- En vías secundarias y peatonales 5 lux.

5.- En toda nueva urbanización se dispondrán canalizaciones previstas para las instalaciones de telefonía, televisión por cable, según las normas de diseño de las empresas suministradoras.

6.- La red viaria nueva se proyectará de acuerdo con las siguientes secciones:

- Vías principales: 10 metros.

  - Anchura de calzada: 7,00 metros.
  - Anchura de aceras: 1,50 metros a cada lado.

- Vías secundarias: 8 metros.

  - Anchura de calzada: 6,00 metros.
  - Anchura de aceras: 1,00 metros a cada lado.

Como excepción a lo citado anteriormente citado, se encuentran las calles de nueva apertura o prolongación de calles que se grafían en el plano de Calificación Urbanística y cuya acotación se señala y deberá respetarse.

Las rasantes oficiales en carreteras y caminos serán las existentes en la actualidad. En las calles del Casco Consolidado también. Para las calles de nueva apertura se tomará como alineación la resultante del trazado que una las directrices de los caminos, calles o carreteras a los que converja.

7.- Alineaciones a distintas categorías de vías:

- Caminos de tierra o grava: 4 m. al eje.

- Suelo urbano-Casco Consolidado: manzana cerrada y edificación abierta:

  - Vallas de cerramiento:

    No se dispondrán en este tipo de suelo salvo carácter excepcional, cuando formen parte de las alineaciones ya consolidadas sin sobresalir del conjunto de éstas.

  - Líneas de edificación:

    Se situarán a una distancia mínima de 8,00 metros medidos a partir del eje de la carretera. Podrán situarse a distancias inferiores con carácter excepcional cuando formen parte de las alineaciones ya consolidadas sin sobresalir del conjunto de éstas

- Suelo urbano-Casco Consolidado: manzana cerrada y edificación abierta:

  - Vallas de cerramiento:

    Se situarán a una distancia mínima de 13,00 metros del eje de la carretera.

  - Líneas de edificación:

    Se situarán a una distancia mínima de 21,00 metros medidos a partir del eje de la carretera.

- Suelo urbanizable:

  - Vallas de cerramiento:

    Se situarán a una distancia mínima de 13,00 metros del eje de la carretera.

  - Líneas de edificación:

    Se situarán a una distancia mínima de 21,00 metros medidos a partir del eje de la carretera.

TITULO IV.- NORMAS DE PROTECCION

CAPITULO 1.- PROTECCION DE BIENES CULTURALES

Art. 88.- Estas normas específicas de protección completan las de aplicación directa de la Legislación Urbanística que señala que las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que estuviesen situadas.

Independientemente deberán respetarse las prescripciones en la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español de 25 de junio que ordena en función del peculiar interés público los distintos bienes culturales.

Las construcciones en lugares inmediatos a conjuntos o áreas de interés y a elementos de interés artístico, histórico, arqueológico o de tipo tradicional, habrán de armonizar con el o ello, adecuando sus formas, color, materiales, etc. que además deberán cumplir lo establecido en cada tipo de suelo y área donde se sitúe.

En los lugares de paisaje abierto y natural, en las perspectivas que ofrezcan los espacios y elementos de interés grafiados en los planos de información y en las inmediaciones de carreteras y caminos en áreas de interés paisajístico, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cerramientos o la instalación de otros elementos, limite o incida en el campo visual y deberán cumplir además lo establecido en cada tipo de suelo donde se sitúa.

Art. 89.- **Normas de Protección y Operaciones Permitidas**

89.1.- Normas de Protección

Los elementos arquitectónicos de interés cultural están definidos en el Documento Gráfico de estas Normas y se les asigna 3 grados de protección:

1.- Protección monumental

Afecta a todos aquellos elementos catalogados como tales, Bienes de Interés Cultural, y aquellos otros en los que pueda recaer dicha declaración por poseer valores suficiente para ser incluidos en esta categoría.

Constituyen este conjunto, la iglesia de Sasn Miguel Arcángel, la ermita de la Virgen de las Navas, la ermita de Santa Bárbara y el Humilladero, as como los elementos considerados BIC por ser casas blasonasdas, escudos...

El nivel monumental protege la totalidad de cada edificio en él incluido, preservando por todas sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio edificado.

Las obras permitidas son las de consolidación, restauración, conservación y rehabilitación.

Las actuciones sobre elementos o edificios declarados BIC deberán ser informadas favorablemte por la Comisión Territorial de Patrimonio.

2.- Protección estructural

En él quedan comprendidos aquellos elementos y conjuntos singulares que por sus destacadas características objetivas y simbólicas deben conservarse manteniendo sus notas esenciales de carácter, sin perjuicio de intervenciones de adaptación compatibles con su vinculación a la cultura.

Se han catalogado como tales: el lavadero y la fuente.

El nivel de protección estructural protege la identidad del edificio de los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso u ocupación del espacio.

No se autorizará el derribo de la edificación, autorizándose obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación. Asimismo se podrán sustituir elementos por deterioro.

3.- Protección ambiental

Para la protección del ambiente que contribuyen a configurar sus componentes, la intervenciones que se lleven a cabo en éstos deberán adaptarse a las características esenciales reconocibles determinantes de la identificación de este patrimonio desde el punto de vista ambiental.

Se autorizan obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación y reestructuración debiendo conservarse sus fachadas y formación de cubierta. Asimismo podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos en fachada, siempre y cuando se mantenga el criterio compositivo de la misma.

89.2.- Tipos de Obras

Los tipos de obras que podrán realizarse en los elementos catalogados son los siguientes:

1.- Conservación
2.- Restauración
3.- Consolidación
4.- Rehabilitación
5.- Restructuración
6.- Pavimentación
7.- Urbanización
8.- Ajardinamiento

1.- Conservación

Son aquellas obras cuya finalidad es la de cumplir las obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornato e higiene de la edificación, así como las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos o instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes e instalaciones en general) y estrictas obras de mantenimiento, como reparación de solados, revocos, pintura, etc.

En las obras de conservación deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio, no permitiéndose la alteración, sustitución de cualquiera de los elementos estructurales o de diseño.

2.- Restauración

Son aquellas obras que constituyendo el grado máximo de conservación, tienen por objeto, mediante una reparación de los elementos estructurales o no del edificio, restituir sus ondiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño.

La reposición o reproducción de las condiciones originales habrá de incluir la reparación e incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado.

En cualquier caso se estará a lo que determina el artº 39 de la LPHE.

Las obras de restauración habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.

En las obras de restauración habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización congruentes con la calidad y uso del edificio. Asimismo deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio, así como sus características estructurales.

3.- Consolidación

Son obras de consolidación las de afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior (disposiciones de escaleras, patios de parcelas, número de viviendas, etc.) aunque haya aportaciones de nuevo diseño y materiales siempre que se justifique adecuadamente respetándose, en todo caso el carácter, estilo, pariencia y personalidad del edificio que se consolide.

Las obras de consolidación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.

4.- Rehabilitación

Son obras de rehabilitación las de adecuación , mejora de condiciones de habitabiliadad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales del edificio.

Este tipo de obra podrá suponer la adecuación de usos bajo cubiertas actuales o que complente éstas; modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachadas; apertura de patios interiores y huecos de escaleras que no afecten a la estructura portante, con excepción de forjados, y la ocupación de patios interiores cuando éstos tengan dimensiones notoriamente inferiores a las permitidas.

En el caso de edificios includioso en los niveles de protección integral y estructural en los que la rehabilitación tenga por objeto su adecuación a usos públicos podrán asimismo, relizarse obras de reestructuración, nuevos forjados, esntreplantas y obras análogas, siempre que no alteren sustancialmente las características que motivaron la protección del edificio.

Deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio, así como sus características estructurales.

5.- Reestructuración

Son obras de reestructuración las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución paricla de elementos estructurales sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates.

Podrá admitirse modificación de volumen de acuerdo a la normativa vigente. El caso extremo de obra de reestructuración sería el de vaciado del edificio, entendiendo por tal la demolición del interior generalizada, con mantenimiento de la fachada o fahadas exteriores y sus remates.

En estas obras, la fachada deberá mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios.

6.- Pavimentación

Son las obras necesarias para dotar de acceso rodado, peatonal o mixto a todos aquellos inmuebles que contengan algún tipo de protección.

Se emplearán aquellos materiales que guarden relación con el carácter de todo el conjunto apropiados al uso al que se destinan.

7.- Urbanización

Son aquellas obras que además de dotar acceso rodado, peatonal o mixto incluyen una ordenación total del espacio urbano, con incorporación de jardinería, mobiliarios, zona de juegos, etc. así como la renovación o dotación de infraestructuras urbanas.

En estas obras se tendrán en cuenta las detrerminaciones para la obras de pavimentación debiendo además cuidarse de que tanto la jardineróa como el mobiliario urbano tengan una integración en todo el conjunto, prohibiéndose expresamente la realización d aceras con bordillos a diferentes altura en zonas preferentemente peatonales.

8.- Ajardinamiento

Son aquellas obras en que la urbanzaión tiene por objeto fundamental la ordenación de los parques y jardines.

Se tendrán en cuenta las consideraciones dadas para las obras de pavimentación y urbanización.

Art. 90.- Catálogo

Se ha elaborado un Catálogo que figura al final de este articulado, indicando los elementos o edificios catalogados, su época, su descripción, estado de conservación, interés y el estado de protección asignado.

Dicho Catálogo está abierto a la inclusión de nuevos elementos, conjuntos o espacios.

La inclusión se podrá iniciar por petición de particulares, entidades, por el propio Ayuntamiento o por la Comisión Territorial de Urbanismo, mediante estudio justificativo de la solicitud sometiéndose a trámite de información pública.

Art. 91.- Aquellas obras que afecten a casas blasonadas, cruces de términos o rollos de justicia, deben ser previas y preceptivamente informadas por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, por tratarse de Bienes de Interés Cultural declarados genéricamente por el Decreto 571/1963, de 14 de Marzo sobre protección de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de camino y piezas similares de interés histórico-artístico, a tenor de lo dispuesto en la Disposición Adicional 2ª de la Ley de Patrimonio Histórico Español de 25 de junio de 1985.

Art. 92.- Normativa Arqueológica

Estas Normas tienen por objeto la documentación. conservación y protección del patrimonio arqueológico del término municipal de Fuentelcésped. Restos arqueológicos que constituyen uno de los principales exponentes de la historia del pueblo y de la riqueza cultural de la localidad.

Dada la importancia de un conocimiento exhaustivo del patrimonio arqueológico del subsuelo de Fuentelcésped, estas Normas, especialmente en lo que se refiere a la delimitación de las zonas a intervenir y su protección, deben de considerarse como elementos de trabajo no definitivos, abiertos a posibles correcciones y ampliaciones.

A efectos de protección arqueológica se establecen dos categorías:

- AREA DE PROTECCION INTEGRAL

Lugares en los que exista documentación histórica o arqueológica que avale la importancia de restos en el subsuelo:

- Yacimientos y zonas arqueológicas.
- Entornos de Bienes de Interés Cultural.

- AREA DE PROTECCION PREVENTIVA

Areas en las que se prevé la aparición de estratigrafías y restos materiales de índole arqueológica y en los que se produzcan hallazgos casuales.

Previamente a toda obra pública o privada que implique remoción del terreno en las áreas de protección integral o preventiva, y antes de la concesión de licencia de obra en esas zonas, se procederá a comunicarlo a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, órgano que podrá ordenar al promotor del proyecto o asumir, la realización de los trabajos de seguimiento, documentación o excavación arqueológica.

Si estos trabajos finalizasen sin hallazgos de importancia, continuarán las obras previstas. En caso contrario se llevará a cabo una excavación sistemática de la superficie afectada. Sólo si en el transcurso de estos trabajos se exhumasen estructuras de especial relevancia histórica y previa la adopción de las medidas compensatorias pertinentes, se establecerán las disposiciones oportunas para la conservación "in situ".

Se acopaña en anexo el listado de yacimientos arqueológicos.

CAPITULO 2.- PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE Y PAISAJE

Sección 1ª.- Protección de cauces

Art. 93.- La protección de cauces públicos y acuíferos se regulará de acuerdo con lo establecido en la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1985 así como sus posteriores reformas Real Decreto 1/01 de 20 de julio (BOE 24 de julio de 2001 y 30 de noviembre de 2001), y a los Reglamentos que la desarrollan (Reglamento de Dominio Público Hidráulico, Real Decreto 849/86 de 11 de abril y Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, Real Decreto 927/88 de 29 de julio) y Disposiciones complementarias, así como la Ley autonómica 6/92 de Protección de los Ecosistemas acuáticos y de regulación de la Pesca en Castilla y León.

Tendrán la consideración de suelo rústico con protección natural, los terrenos definidos en la normativa como cauces naturales, riberas y márgenes, a que se refiere el artículo 62 de estas Normas.

Art. 94.- Para la planificación y posterior realización de las obras se tendrá en cuenta todo lo previsto en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de 11 de Abril de 1986 (R.D.P.H.) relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce o márgenes (en especial el art. 14 y los capítulos II y III del Título II).

Se respetarán las servidumbres legales y en particular las de uso público de 5,00 metros en la margen establecido en los artículos 6 y 7 del R.D.P.H..

Se precisa autorización expresa de la Confederación para la ejecución de cualquier tipo de trabajo que se ejecute en los cauces que tengan carácter de Dominio Público.

Art. 95.- Se prohibe la construcción de edificaciones en las zonas de alcance de las avenidas con período de retorno inferior o igual a 100 años.

Art. 96.- La protección del Dominio Público Hidráulico y de la calidad de las aguas se regulará de acuerdo a lo establecido en la vigente Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985 y al Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Art. 97.- Queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley de Aguas:

a) Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.

b) Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias cualquiera que sea su naturaleza y el lugar que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o puedan constituir una degradación del entorno

c) Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

Art. 98.- **Autorizaciones deVertido**

Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del Dominio Público Hidráulico y, en particular, el vertido de aguas o productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, requiere autorización administrativa.

El procedimiento para obtener dicha autorización administrativa viene determinado en el art. 246 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Art. 99.- **Establecimiento de instalaciones industriales**

Las autorizaciones administrativas sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que originen o puedan originar vertidos se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

Las autorizaciones de vertido, que se tramitarán según lo dispuesto en el artº 246 del R.D.P.H. tendrán en todo caso el carácter de previas a la implantación y entrada en funcionamiento de la industria o actividad que se trata de establecer., modificar o trasladar, y en cualquier caso se precederá a las licencias que hayan de otorgar la autoridades locales.

Sección 2º.- Protección de ecosistemas y el paisaje

Art. 100.- La Corporación Local y demás organismos competentes denegarán todo plan, proyecto o acto que pueda ocasionar la destrucción, grave deterioro o desfiguración del paisaje o ambiente dentro del entorno natural.

Toda actuación que a juicio de la Comisión Territorial de Urbanismo pueda alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios importantes en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de impacto previo a su aprobación o licencia correspondiente.

Art. 101.- Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas lindantes con las carreteras y caminos de nuevo trazado, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas, hayan resultado dañadas o deterioradas.

Los nuevos taludes y terraplenes deberán ser tratados reponiendo y reconstruyendo el paisaje.

En aquellos tramos de carretera o caminos que por alteración de su trazado quedaran sin uso se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal y la flora. No obstante, en los tramos anulados de carreteras muy transitadas se llevará a efecto prioritariamente su acondicionamiento para aparcamiento, reposo o descanso.

Art. 102.- Los vertederos de instalaciones mineras e industriales se ubicarán en lugares que no afecten al paisaje y no alteren el equilibrio natural, evitándose las laderas de montañas o la acumulación en fondos de valles. En todo caso se demostrará que no altera la geomorfología de la zona.

Los basureros y estercoleros serán de vertido controlado y se situarán siempre fuera del casco urbano, en lugares poco visibles y en donde los vientos no puedan llevar olores a núcleos habitados o vías de circulación rodada o peatonal, rodeándose de pantallas arbóreas.

Siguiendo ésto, se prevé el destino como vertedero autorizado el lugar señalado en planos.

El tipo de vertidos a realizar en él serán únicamente de tipo mineral, tales como escombros, tierras, o productos resultantes del derribo de construcciones, nunca material procedente del consumo humano ni animal, ni lodos, ni productos derivados de la actividad industrial.

La vida útil del vertedero señalado la fijará el Ayuntamiento en función de su colmatación.

La Corporación Municipal se reserva la potestad de aprobar una tasa de vertido.

Se garantizará un adecuado tratamiento de superficie una vez agotada la vida útil del vertedero, para conseguir la restauración medioambiental del lugar.

SECCION 3º.- Actividades extractivas

Art. 103.- Se consideran áreas extractivas los suelos en los que temporalmente se realizan actividades de extracción de tierras, áridos o se explotan canteras o cualquier tipo de actividad minera a cielo abierto.

Estas actividades tienen siempre carácter temporal y provisional.

Se prohibe cualquier actividad extractiva en Suelo Urbano, así como en los Suelos Rústicos protegidos.

Las actividades de extracción estarán sujetas a previa autorización municipal, estudio de impacto y por fin otorgamiento de la licencia municipal.

SECCION 4º.- Vías pecuarias

Art. 104.- Las vías pecuarias se regirán por la Ley de Vías Pecuarias 3/1995.

No existe en la Consejería de Medio Ambiente catalogación de Vías Pecuarias en el municipio de Fuentelcésped. Se pierden éstas con la realización de la concentración parcelaria.

CAPITULO 3.- NORMAS DE PROTECCION DE CARRETERAS

Art. 105.- A las carreteras que cruzan el término municipal les es de aplicación con carácter general lo citado en las siguientes leyes y reglamentos:

- Ley 25/88 de 29 de julio, de Carreteras, con ámbito estatal.
- Reglamento General de Carreteras aprobado por Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre.
- Ley 2/1990 de 16 de marzo de carreteras de la Comunidad de Castilla y León.

Y en especial las limitaciones de propiedad establecidas para el uso y defensa de la carretera.

Los documentos, proyectos o estudios de detalle que se desarrollen como consecuencia de las presentes Normas urbanísticas Municipales, en el área de influencia de las carreteras autonómicas C-114, BU-932 y BU-940 serán previamente presentadas a ainforme del Servicio territorial de Fomento.

Se distinguen asimismo en estas Normas Urbanísticas entre tramos interurbanos y tramos urbanos.

Art. 106.- **Tramos interurbanos**

A los efectos de las presentes Normas se establecen en las carreteras las siguientes zonas:

- De dominio público.
- De servidumbre.
- De afección.

Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

La zona de afección de una carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 30 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

Art. 107.- Queda prohibida toda publicidad que sea visible desde las zonas de dominio público de la carretera, excepto en las travesías de población en las que la publicidad estará sometida a las ordenanzas municipales y sin afectar a la señalización, iluminación ni balizamiento de la carretera..

Art. 108.- La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, a 25 metros en el resto de las carreteras nacionales o viario básico de la red regional y a 18 metros en el resto de las carreteras, medidos. de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista.

Sin perjuicio de lo expuesto, las líneas límites de edificación se señalan en suelo urbano: ampliación de casco y suelos aptos para urbanizar debidamente acotadas en los planos a escala.

Art. 109.- En el caso de que la anchura de la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes sea de tal magnitud que la línea de edificación queda dentro de la zona de servidumbre, la línea de edificación coincidirá con la línea exterior de la zona de servidumbre.

Art. 110.- En la zona de dominio público no podrán realizarse obras sin la previa autorización del órgano administrativo competente.

Art. 111.- En la zona de servidumbre no se permitirán otros usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial. No podrán realizarse cerramientos de ningún tipo, ni otro tipo de obstáculos que impidan o dificulten la entrada en la zona y la ocupación de terrenos sitos en ella.

En los edificios ubicados en esta zona sólo podrán autorizarse obras de conservación y mantenimiento.

Art. 112.- En la zona de afección se permitirá cualquier tipo de instalación fija o provisional, cambio de uso y destino, así como plantar o talar árboles, todo ello sometido a lo dispuesto en su respectivo tipo de suelo por estas Normas y a la previa autorización del órgano titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes..

El suelo comprendido entre la carretera y la línea de edificación será calificado como zona verde o de reserva vial, quedando prohibido cualquier tipo de obra de nueva planta, permitiendo sólo obras imprescindibles para mantenimiento de las edificaciones existentes.

Art. 113.- En las tres zonas cualquier tipo de obra o instalación deberá contar con la preceptiva autorización de la Administración de la que dependa la carretera.

Los cerramientos están permitidos a partir de la línea de edificación. Entre esta línea y la de servidumbre sólo se podrán construir cerramientos diáfanos.

Art. 114.- El organismo administrativo competente puede limitar los accesos a las carreteras y establecer con carácter obligatorio los puntos en los que puedan construirse.

Asimismo queda facultado para reordenar los accesos existentes con objeto de mejorar la explotación de la carretera y la seguridad vial.

Art. 115.- Las obras para cruces subterráneos tendrán la debida resistencia, dejarán el pavimento en iguales condiciones que estaba y se ejecutarán de forma que produzca las menores perturbaciones posibles al tráfico.

Art. 116.- **Tramos urbanos**

En los tramos urbanos, entendiéndose por tales, las travesías la competencia para el otorgamiento de licencias es exclusiva del Ayuntamiento de Fuentelcésped.
En los tramos urbanos la publicidad estará sujeta a las ordenanzas municipales con las condiciones expresadas en las legislación citada.
En suelo urbano no se admitirá apertura de nuevas calles en contacto con la carretera, conectando con ella únicamente en los lugares existentes en la actualidad
En casco urbano se mantendrán los accesos existentes, mientras que en zonas de ensanche y urbanizables se considerarán nuevos accesos las calles que se abran como consecuencia del planeamiento.

En travesías y tramos urbanos se estará de acuerdo a los artículos 26, 27 y 28 de la Ley 2/1990 de 16 de marzo de carreteras de la Comunidad de Castilla y León.

CAPITULO 4.- NORMAS DE PROTECCION DE VIAS FERREAS

Artº 117.- La protección de vías férreas se regulará por la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres (L.O.T.T.), Ley 16/1987 de 30 de Julio y por el Reglamento de dicha Ley, Real Decreto 1211/1990 de 28 de Septiembre.

En esta Normativa se entiende que se incluye todo lo relativo a Policía de Ferrocarriles (Título VIII del Reglamento).

Las ordenaciones que se prevean sean cruzadas por la línea férrea o colindantes con la misma, regularán el uso y las edificaciones del suelo respetando las limitaciones impuestas en el Título VIII citado y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura y medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril es la que se indica a continuación:

- Zona de dominio público: explanación más 8 metros desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de servidumbre: desde la zona de dominio público hasta 20 metros de la arista exterior de la explanación.
- Zona de afección: desde la zona de servidumbre hasta 50 m. de la arista exterior de la explanación.

Las limitaciones para cada zona son las siguientes:

- Zona de dominio público: en esta zona sólo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquéllas que la prestación de un servicio público de un interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente podrán autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

- Zona de servidumbre: en esta zona no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones salvo en los casos excepcionales previstos en la ley y sí podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.

- Zona de afección: para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de árboles se precisa previa licencia de la empresa titular de la línea que podrá establecer las condiciones en que deban realizarse dichas obras o actividades.

TITULO V.- DESARROLLO, GESTION Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

CAPITULO 1.- LICENCIAS

Art. 118.- Están sujetos a previa licencia municipal todos los supuestos recogidos en el artículo 97 de la Ley autonómica 5/1999, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los actos de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales, y al menos los siguientes:

a) Construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

b) Ampliación de construcciones e instalaciones de todas clases.

c) Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.

d) Modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones.

e) Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.

f) Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.

g) Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.

h) Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.

i) Desmontes, excavaciones y movimientos de tierra en general.

j) Cambio de uso de construcciones e instalaciones.

k) Cerramientos y vallados.

l) Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.

m) Vallas y carteles publicitarios visibles de la vía pública.

n) Construcciones e instalaciones móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.

ñ) Otros usos del suelo que al efecto señale el planeamiento urbanístico.

No obstante, no requerirán licencia urbanística municipal:

a) Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.

b) Los actos amparados por órdenes de ejecución.

c) Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.

Las órdenes de ejecución y los acuerdos municipales a los que hace referencia el apartado anterior tendrán el mismo alcance que los actos de otorgamiento de licencia urbanística.

Art. 119.- El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo establecido en la Legislación de Régimen Local y a la Legislación Urbanística vigente.

Las licencias urbanísticas se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, salvo que afecten al dominio público o suelos patrimoniales.

El otorgamiento o la denegación de las licencias urbanísticas deberán ser adecuadamente motivadas, indicando las normas que los justifiquen. En particular el Ayuntamiento, en ejercicio de su potestad de defensa de los bienes públicos, denegará las licencias urbanísticas cuyo otorgamiento produzca la ocupación ilegal del dominio público.

Art. 120.- Competencia y Procedimiento

Además de lo dispuesto en materia de competencia y procedimiento por la legislación de régimen local, las licencias urbanísticas se otorgarán conforme a las siguientes reglas:

a) Las solicitudes se acompañarán de la documentación necesaria para valorarlas, que se determinará reglamentariamente.

b) Los servicios jurídicos y técnicos municipales, o en su defecto de la Diputación Provincial, emitirán informe sobre la conformidad de la solicitud a la legislación y al planeamiento aplicables.

c) Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación del Estado establezca un procedimiento diferente.

d) Cuando además de licencia urbanística se requiera licencia de actividad, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas. La propuesta de resolución de la licencia de actividad tendrá prioridad, por lo que si procediera denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si procediera otorgar la licencia de actividad, se pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria.

e) Cuando la licencia urbanística imponga condiciones especiales que hayan de cumplirse en la finca a la que afectan, podrán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

2. Las solicitudes de licencia citadas en los apartados a) a h) del art. 118, se resolverán en el plazo de tres meses, y las demás en el plazo de un mes, salvo que el acto solicitado requiera también licencia de actividad, y sin perjuicio de la interrupción de dichos plazos en los siguientes supuestos:

a) Requerimiento municipal para la subsanación de deficiencias en la solicitud.

b) Períodos preceptivos de información pública e informe de otras Administraciones públicas.

c) Suspensión de licencias.

3. Transcurridos los plazos señalados en el número anterior sin que se haya resuelto la solicitud, podrá entenderse otorgada la licencia conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, excepto cuando el acto solicitado afecte a elementos catalogados o protegidos o al dominio público. No obstante, en ningún caso podrán entenderse otorgadas por silencio administrativo licencias contrarias o disconformes con la legislación o con el planeamiento urbanístico.

4. Será requisito imprescindible en todas las obras de urbanización y edificación disponer a pie de obra de copia autorizada de la licencia urbanística, o en su caso de documentación acreditativa de su obtención por silencio administrativo.

Art. 121.- El Ayuntamiento podrá conceder directamente licencia cuando el terreno tenga la condición de solar por contar con la calificación especificada en las presentes Normas sin otro requisito que la presentación del Proyecto correspondiente, ajustado a la normativa urbanística que le afecte, para ser sometido al procedimiento señalado en el párrafo anterior.

En los demás casos, ésto es, cuando el predio de que se trate teniendo o no la condición de solar necesite la previa redacción de un Estudio de Detalle, será necesaria la previa redacción y aprobación de éste para la concesión de la licencia.

Art. 122.- Cuando se pretenda edificar en terrenos que no tengan la condición de solar el solicitante deberá cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio de todo lo señalado en el Artº 40 del Reglamento de Gestión.

a) En la solicitud de licencia deberá comprometerse expresamente a la urbanización y edificación simultánea, así como a inscribir las cesiones viales, plazas, parques y jardines de dominio público y en su caso los espacios para dotaciones públicas en el Registro de la Propiedad.

b) En la solicitud se comprometerá a no utilizar la edificación hasta tanto no estén incluidas las obras de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se realicen para todo o parte del edificio y terrenos.

c) El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten de fachadas del terreno sino a todas las infraestructuras necesarias para que pueda dotarse al edificio de los servicios públicos para su consideración de solar, realizadas hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

Art. 123.- **Efectos**

La concesión de licencia urbanística de conformidad con lo dispuesto en la legislación y en el planeamiento urbanístico producirá, además de los efectos previstos en la legislación del Estado en cuanto a su exigibilidad para la autorización o inscripción de escrituras de declaración de obra nueva, los siguientes:

a) El solicitante quedará legitimado para realizar los actos de uso del suelo solicitados, en las condiciones establecidas en la legislación, en el planeamiento y en la propia licencia.

b) Las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y demás servicios urbanos no podrán contratar sus respectivos servicios sin la acreditación de la licencia urbanística correspondiente.

c) Si a la entrada en vigor de una modificación o revisión del planeamiento urbanístico se hubiera obtenido licencia urbanística, pero aún no se hubiera iniciado la realización de los actos que ampare, se declarará extinguida su eficacia en cuanto sea disconforme con las nuevas determinaciones, previa tramitación de procedimiento en el que se fijará la indemnización por la reducción o extinción de aprovechamiento, en su caso, así como por los perjuicios que justificadamente se acrediten conforme a la legislación sobre expropiación forzosa; si se hubiera iniciado la ejecución de los actos amparados por la licencia, el Ayuntamiento podrá modificarla o revocarla, fijándose la indemnización de igual forma.

Art. 124.- Plazos de ejercicio

Los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística deberán realizarse dentro de los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización señalados en el párrafo siguiente y en la licencia. Todos ellos serán prorrogables por el Ayuntamiento, por un plazo acumulado no superior al 50% del inicialmente concedido, y siempre que permanezca vigente el planeamiento urbanístico conforme al cual se otorgó la licencia. La prórroga de los plazos de inicio e interrupción máxima implicará por sí sola la del plazo de finalización, por el mismo tiempo por el que se concedan.

Se establecen los siguientes plazos:

- Plazo máximo de inicio:	3 meses desde la concesión de la licencia.
- Plazo máximo de interrupción:	3 meses desde la paralización.
- Plazo máximo de finalización:	18 meses desde la concesión de la licencia.

Art. 125.- Caducidad

1. Incumplidos los plazos señalados en el artículo anterior se iniciará expediente de caducidad de la licencia urbanística y de la extinción de sus efectos. En tanto no se notifique a los afectados la incoación del mismo, podrán continuar la realización de los actos de uso del suelo para los que fue concedida la licencia.

2. Una vez notificada la caducidad de la licencia, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo para los que fue concedida, será preciso solicitar y obtener una nueva licencia. En tanto ésta no sea concedida, no se podrán realizar más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de lo ya realizado.

3. Si no se solicita nueva licencia antes de seis meses desde la notificación de caducidad de la anterior, o en su caso desde el levantamiento de la suspensión de licencias, e igualmente si solicitada nueva licencia, hubiera de ser denegada, el Ayuntamiento podrá acordar la sujeción de los terrenos y obras realizadas al régimen de venta forzosa.

Art. 126 Ordenes de ejecución

1. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución que obligarán a los propietarios de bienes inmuebles a realizar:

   a) Las obras necesarias para conservar o reponer en los bienes inmuebles las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación.

   b) Las obras necesarias para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones del ambiente, tales como la conservación y reforma de fachadas o espacios visibles desde las vías públicas, la limpieza y vallado de solares, la retirada de carteles u otros elementos impropios de los inmuebles, o la eliminación de construcciones e instalaciones que impliquen un riesgo de deterioro del medio ambiente, el patrimonio natural y cultural o el paisaje.

2. Las órdenes de ejecución deberán detallar con precisión las obras a ejecutar y el plazo para realizarlas; durante dicho plazo, los propietarios podrán proponer alternativas técnicas, instar razonadamente una prórroga, así como solicitar las ayudas económicas a las que tenga derecho.

3. Las obras señaladas en una orden de ejecución se realizarán a costa de los propietarios hasta el límite del deber legal de conservación y con cargo al presupuesto municipal en lo que excedan del mismo.

4. El incumplimiento de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para proceder a su ejecución subsidiaria, o para imponer multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, en ambos casos hasta el límite citado en el número anterior.

Art. 127 Declaración de ruina

1. El Ayuntamiento declarará la ruina total o parcial de un inmueble, cuando el coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad y estabilidad exceda del límite del deber legal de conservación definido en el art. 8.2 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, y asimismo cuando dichas obras no puedan autorizarse por estar declarado el inmueble fuera de ordenación.

2. La declaración de ruina se producirá de oficio o a instancia de cualquier interesado, previa tramitación de procedimiento con audiencia al propietario, a los ocupantes y a los demás titulares de derechos, así como a la Administración competente en materia de defensa del Patrimonio Histórico.

3. La declaración de ruina detallará las medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceras personas, y los plazos para la rehabilitación o demolición del inmueble, salvo que se trate de un inmueble declarado como Monumento o de otros elementos catalogados por el planeamiento, en cuyo caso sólo procederán obras de conservación o rehabilitación.

4. En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en ella, o bien resolver la sujeción del inmueble al régimen de venta forzosa, salvo si la demora implicase peligro, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en el artículo siguiente.

Art. 128 Ruina inminente

1. Cuando la amenaza de ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad de un inmueble afectado por declaración de Bien de Interés Cultural, el Ayuntamiento podrá ordenar el inmediato desalojo y apuntalamiento del inmueble, y las demás medidas necesarias para evitar daños a las personas y a los bienes públicos; entre ellas sólo se incluirá la demolición parcial cuando sea imprescindible, y en ningún caso cuando afecte a un inmueble declarado Monumento.

2. El Ayuntamiento será responsable de las consecuencias de las medidas citadas en el número anterior, sin que ello exima al propietario de su responsabilidad en la conservación del inmueble, incluida la obligación de costear los gastos realizados por el Ayuntamiento, hasta el límite del deber legal de conservación.

Art. 129.- Obras menores

Se consideran obras menores aquéllas que, sin variar la estructura ni el uso del edificio, atiendan las condiciones higiénicas de conservación y estética del edificio, como las que tienen por objeto reponer algún elemento constructivo deteriorado, las de decoración interior y las de revestidos y pintura de las fachadas.

En el caso de las obras menores no es necesario acompañar proyecto a la solicitud por parte del propietario, pero sí una descripción detallada de la obra, de su finalidad, de los materiales a emplear y de los colores, si se trata de fachadas, sin perjuicio de los gráficos necesarios para su comprobación que deberán ser acotados.

Los plazos de ejercicio de una licencia de obra menor serán como máximo de 6 meses desde la concesión de la licencia.

Los efectos y su caducidad se regirán según lo señalado para obras mayores.

Art. 130 Consulta urbanística

1. Toda persona física o jurídica tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a un terreno concreto, o bien al sector, unidad de actuación o ámbito de planeamiento o gestión urbanística equivalente en que se encuentre incluido.

2. Esta información deberá facilitarse por el Ayuntamiento en el plazo de dos meses desde que se presente la solicitud en el registro municipal, mediante certificación que expresará al menos:

   a) Los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos aplicables, indicando si alguno de ellos está en revisión o modificación y, en tal caso, si se ha acordado la suspensión de licencias.

   b) La clasificación del suelo y las demás determinaciones urbanísticas significativas, en especial las referidas a sus posibilidades de urbanización y edificación.

   c) Si el terreno tiene condición de solar y, en caso negativo, qué actuaciones urbanísticas son necesarias para alcanzarla, en particular en cuanto a los deberes urbanísticos exigibles.

3. Cuando el Municipio carezca de los medios necesarios para proporcionar el servicio de consulta urbanística, la obligación de facilitarlo corresponderá a la Diputación Provincial.

Art. 131 Cédula Urbanística

A fin de facilitar el servicio de consulta urbanística regulado en el artículo anterior, el Ayuntamiento podrá crear mediante ordenanza la Cédula Urbanística, documento normalizado acreditativo de las circunstancias urbanísticas de cada terreno, y que incluirá, al menos, las señaladas en el artículo anterior. La ordenanza por la que se regule la Cédula Urbanística determinará su plazo de validez, y podrá disponer su exigibilidad para la concesión de las licencias urbanísticas.

Art. 132.- Licencias en Suelo Rústico

Las solicitudes de licencias en Suelo Rústico se tramitarán por el Ayuntamiento de acuerdo con lo establecido en el Artº 25 de la Ley 5/1999 y el reglamento que lo desarrolle.

1. Los usos excepcionales en suelo rústico relacionados en el art. 23.2 de la citada ley se definen en los artículos siguientes, para cada categoría de suelo rústico, como:

   a) 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.

   b) Usos sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística: aquéllos para los que deban valorarse en cada caso las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan.

   c) Usos prohibidos: los incompatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico y, en todo caso, los que impliquen un riesgo relevante de erosión o deterioro ambiental.

2. El procedimiento para la autorización de los usos excepcionales en suelo rústico se integrará en el regulado en el art. 99 de la citada ley, para la obtención de las licencias urbanísticas, con las siguientes particularidades:

   a) La documentación exigible, que se detallará reglamentariamente, será la suficiente para conocer las características esenciales del emplazamiento y del uso propuestos y de las obras necesarias para su ejecución, conservación y servicio, así como sus repercusiones ambientales.

b) Será preceptivo un período de información pública de quince días, que deberá anunciarse en el «Boletín Oficial» de la provincia y en un diario de los de mayor difusión en la provincia. Si transcurrido un mes desde la solicitud el Ayuntamiento no hubiera publicado dichos anuncios, podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.

c) Concluida la información pública la Comisión Territorial de Urbanismo, en los demás Municipios, examinará la adecuación de la solicitud a esta Ley, al planeamiento, a la legislación sectorial y a los instrumentos de ordenación territorial, y resolverá concediendo la autorización simplemente o con condiciones, o bien denegándola motivadamente.

3. Para que puedan ser autorizados por el procedimiento regulado en el número anterior, los promotores de usos excepcionales en suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, y las que en su desarrollo señale el planeamiento urbanístico para asegurar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos:

a) Respetar la superficie mínima de parcela, la ocupación máxima de parcela, y las distancias mínimas al dominio público, a las parcelas colindantes y a otros hitos geográficos.

b) Resolver la dotación de los servicios que precise, así como las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.

c) Vincular el terreno al uso autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas por la autorización.

CAPITULO 2.- DISCIPLINA URBANISTICA

Art. 133.- En el aspecto de disciplina la Administración municipal y los demás órganos urbanísticos o con competencias en materia urbanística velarán por el cumplimiento de estas Normas Urbanísticas Municipales y del planeamiento ejerciendo las potestades que a cada uno incumben.

Se adoptarán como medidas para protección de la legalidad, la de suspensión de actos o de obras, la de invalidez de los actos contrarios a estas Normas Urbanísticas Municipales, la imposición de sanciones y la de responsabilidad patrimonial de acuerdo con la Ley.

Art. 134.- La vulneración de lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas Municipales tendrá la consideración de infracción urbanística y llevará consigo la invalidez del acto contrario a las Normas Urbanísticas Municipales, la imposición de sanciones y la responsabilidad patrimonial, si de la infracción derivase daño o perjuicio de acuerdo con la Legislación urbanística aplicable y la Ley 30/92 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

Art. 135 Competencias

1. Corresponden al Ayuntamiento de Fuentelcésped las siguientes competencias de protección de la legalidad urbanística en su término municipal:

   a) La inspección urbanística.
   b) La adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad urbanística.
   c) La imposición de sanciones a las infracciones urbanísticas.

2. Cuando el Ayuntamiento no ejerza dichas competencias conforme a lo dispuesto en este capítulo, las mismas corresponderán a la Diputación Provincial, que podrá ejercerlas directamente o bien aportando los medios técnicos y económicos de los que careciera el Ayuntamiento.

3. La Administración de la Comunidad Autónoma ejercerá competencias de protección de la legalidad urbanística en cuanto afecte a intereses supramunicipales, en especial en cuanto a las parcelaciones urbanísticas y demás usos del suelo rústico prohibidos o sujetos a autorización.

Art. 136 Inspección urbanística

1. Son competencias de inspección urbanística la investigación y comprobación del cumplimiento de la legislación y el planeamiento urbanísticos, y la propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas de protección y en su caso de restauración de la legalidad urbanística, así como de incoación de expedientes sancionadores por infracción urbanística.

2. La Administración competente para la inspección urbanística está autorizada para recabar la exhibición de la documentación urbanística obrante en poder de los particulares y organismos públicos y privados, y para entrar y permanecer en fincas, construcciones e instalaciones, excepto cuando se trate de domicilios, en cuyo caso se requerirá autorización judicial.

3. Las actas y diligencias que se extiendan en ejercicio de las competencias de inspección urbanística tendrán naturaleza de documentos públicos y constituirán prueba de los hechos que motiven su formalización, salvo que se acredite lo contrario.

Art. 137 Protección de la legalidad frente a actos en ejecución

1. Cuando se esté ejecutando algún acto que requiera licencia urbanística, sin que haya sido otorgada dicha licencia o en su caso una orden de ejecución, o bien sin respetar las condiciones de la licencia u orden, el Ayuntamiento dispondrá:

   a) La paralización de los actos en ejecución, con carácter inmediatamente ejecutivo.
   b) La incoación de procedimiento sancionador de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad.

2. Los acuerdos señalados en el número anterior se notificarán al promotor de los actos o a sus causahabientes, y en su caso al constructor, al técnico director de las obras y al propietario de los terrenos, cuando no coincidan con el primero.

3. Cuando se acuerde la paralización de actos en ejecución, su promotor deberá retirar los materiales y maquinaria preparados para ser utilizados, antes de cinco días desde la notificación del acuerdo. Si transcurrido el plazo no se hubieran cumplido tales obligaciones, así como cuando no se hubiera procedido a la propia paralización de los actos, el Ayuntamiento adoptará las siguientes medidas cautelares para garantizar la total interrupción de los actos en ejecución:

   a) Precintar las instalaciones y retirar los materiales y maquinaria que se consideren necesarios, a costa del promotor.

   b) Ordenar a las empresas correspondientes la suspensión del suministro de agua, energía y telefonía a los terrenos, que deberá mantenerse desde que se cumplan cinco días de la recepción de la orden, hasta que se les notifique el otorgamiento de la licencia urbanística, en su caso.

Art. 138 Protección de la legalidad frente a actos concluidos

1. Cuando haya concluido la ejecución de algún acto que requiera licencia urbanística, sin que haya sido otorgada dicha licencia o en su caso una orden de ejecución, o bien sin respetar las condiciones de la licencia u orden, el Ayuntamiento dispondrá la incoación de procedimiento sancionador de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad, lo que se notificará al promotor de los actos o a sus causahabientes, y en su caso al constructor, al técnico director de las obras y al propietario de los terrenos, cuando no coincidan con el primero.

2. Las medidas señaladas en el número anterior se adoptarán dentro del plazo de prescripción establecido en el art. 151. A tal efecto los actos se entenderán concluidos desde el momento en que los terrenos o las construcciones o instalaciones ejecutadas queden dispuestos para su destino sin necesidad de ninguna actuación material posterior.

Art. 139 Infracciones urbanísticas

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en la legislación urbanística o en el planeamiento urbanístico, tipificadas y sancionadas en este capítulo conforme a la siguiente calificación:

   a) Constituyen infracciones urbanísticas muy graves la demolición de inmuebles catalogados en el planeamiento urbanístico, y además las acciones calificadas como infracción grave en el apartado siguiente, cuando se realicen sobre bienes de dominio público, terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas o suelo rústico con protección.

   b) Constituyen infracciones urbanísticas graves:

      1º La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.

      2º La realización de parcelaciones urbanísticas y obras de urbanización antes de la aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos exigibles.

      3º La realización de construcciones o instalaciones que vulneren lo establecido en la legislación del suelo o en el planeamiento en materia de uso del suelo, aprovechamiento, densidad y altura, volumen y situación de las construcciones e instalaciones, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido o del riesgo creado.

      4º El incumplimiento de los compromisos suscritos por el urbanizador para la ejecución del Proyecto de Actuación, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño causado.

c) Constituyen infracciones urbanísticas leves las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en la legislación vigente o en el planeamiento urbanístico y que no puedan ser calificadas como muy graves o graves, y además las siguientes:

1° La realización de actos que requieran licencia urbanística en ausencia de la misma o de orden de ejecución, cuando sean conformes con lo establecido en la legislación y en el planeamiento urbanístico.

2° Las acciones u omisiones que impidan o dificulten la inspección urbanística.

3° El incumplimiento de las órdenes de paralización de actos en ejecución.

4° El incumplimiento de las normas sobre publicidad privada en materia de urbanismo.

2. Toda infracción urbanística conllevará la imposición de sanciones a sus responsables, y asimismo la obligación para éstos de adoptar las medidas necesarias para restaurar la legalidad urbanística, así como resarcir los daños e indemnizar los perjuicios que la infracción cause.

Art. 140 Responsables

1. En los actos de uso del suelo que se ejecuten sin licencia urbanística ni orden de ejecución o sin respetar sus condiciones, serán responsables el propietario de los terrenos, el promotor y, en su caso, el constructor, los técnicos que dirijan las obras y las empresas suministradoras de servicios, cuando incumplan las obligaciones establecidas en el art. 114 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León; y además:

a) En las infracciones urbanísticas graves o muy graves amparadas por licencia urbanística u orden de ejecución, serán también responsables el Alcalde que la hubiera otorgado y los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento, cuando los informes previos exigibles no existieran o fueran desfavorables en razón de la infracción; o bien, si dichos informes fueran favorables, los técnicos que los suscribieron.

b) En las parcelaciones urbanísticas ilegales serán también responsables los propietarios iniciales de los terrenos y los agentes que ejerzan como intermediarios.

2. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de protección y restauración de la legalidad y de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros que procedan.

3. Quienes sufran daños o perjuicios a consecuencia de una infracción urbanística, podrán exigir de cualquiera de los responsables su resarcimiento e indemnización, con carácter solidario.

Art. 141 Sanciones

1. Las infracciones urbanísticas se sancionarán de la siguiente forma:

a) Las muy graves, con multa de 300.506,05 euros a 1.803.036,31 euros.

b) Las graves, con multa de 60.010,13 euros a 300.506,05 euros.

c) Las leves, con multa de 150,25 euros a 60.010,12 euros.

2. La sanción habrá de ser proporcionada a la gravedad de los hechos constitutivos de infracción, conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo. A tal efecto:

a) Se considerarán como circunstancias agravantes el incumplimiento de los requerimientos de paralización y legalización, así como la reincidencia en la infracción.

b) Se considerarán como circunstancias atenuantes la ejecución de obras que hayan reparado o disminuido el daño causado antes de la incoación del procedimiento sancionador.

c) Se considerarán como circunstancias agravantes o atenuantes, según el caso, la magnitud física de la infracción, el beneficio económico obtenido y la dificultad para restaurar la legalidad.

3. Se podrá aplicar una reducción del 50 por ciento en la cuantía de la sanción, y eximir de las medidas accesorias previstas en el apartado seis, cuando el responsable se comprometa a legalizar los actos sancionados, si éstos fueran compatibles con el planeamiento urbanístico, o en caso contrario a restaurar la legalidad urbanística, garantizando dichos compromisos por el 50 por ciento del importe de las actuaciones necesarias.

4. En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el responsable. Cuando la suma de la sanción imponible y del coste de las medidas de restauración de la legalidad sea inferior al importe del beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar dicho importe, teniendo en cuenta el valor en venta de las parcelas, construcciones e instalaciones resultantes de los actos sancionados conforme a las normas establecidas en la legislación del Estado.

5. Además de las reglas generales de procedimiento administrativo sancionador establecidas en la legislación de la Comunidad Autónoma en la materia, se aplicarán las siguientes:

   a) El plazo para resolver los procedimientos será de seis meses desde su incoación, prorrogable por otros tres meses. Transcurridos dichos plazos sin que se hubiera dictado resolución, se entenderá caducado el procedimiento, y si la infracción no hubiera prescrito, deberá iniciarse uno nuevo.

   b) Cuando se instruya un procedimiento por varias infracciones entre las que exista conexión de causa a efecto, se impondrá una sola sanción, correspondiente al resultado final perseguido; en otro caso, a los responsables de varias infracciones se les impondrá una sanción por cada una de las infracciones. Cuando existan varios responsables de una misma infracción, se les impondrán sanciones independientes.

6. A los responsables de infracciones graves y muy graves, cuando los actos constitutivos de la infracción resulten incompatibles con esta Ley o con el planeamiento urbanístico, así como en caso de incumplimiento de los compromisos suscritos por el urbanizador para la ejecución del Proyecto de Actuación, se les podrán imponer las siguientes medidas accesorias:

   a) Inhabilitación durante un plazo de hasta cuatro años para obtener subvenciones públicas, incentivos fiscales o crédito oficial.

   b) Prohibición durante un plazo de hasta cuatro años de celebrar contratos de cualquier clase con la Administración de la Comunidad Autónoma, las Diputaciones Provinciales, los Municipios y las demás entidades locales de Castilla y León.

7. El importe de las sanciones corresponderá a la Administración que trámite el correspondiente expediente sancionador. Sin embargo, si el expediente lo tramitara directamente la Diputación Provincial, al amparo de lo dispuesto en el número 2 del art. 111 de la Ley 5/1999 de Castilla y León, solamente le corresponderá el importe de la sanción a ésta, si, requerido el Ayuntamiento para que ejercite esta competencia, no lo hiciere.

Art. 142 Restauración de la legalidad

1. Con independencia de las sanciones, el Ayuntamiento resolverá:

a) Si los actos sancionados fueran incompatibles con el planeamiento urbanístico: su definitiva suspensión, con demolición o reconstrucción de las construcciones e instalaciones que se hubieran ejecutado o demolido, respectivamente, a costa de los responsables.

b) Si los actos sancionados fueran compatibles con el planeamiento urbanístico y no estuvieran amparados por licencia u orden de ejecución: el requerimiento a los responsables para que en un plazo de tres meses soliciten la licencia urbanística correspondiente, manteniéndose la paralización mientras no sea otorgada. Si transcurrido dicho plazo no se solicita la licencia, o si solicitada ésta fuera denegada, el Ayuntamiento procederá conforme al apartado anterior.

c) Si los actos sancionados fueran compatibles con el planeamiento urbanístico y existiera licencia u orden de ejecución: el requerimiento a los responsables para que se ajusten a las condiciones de la licencia u orden en el plazo que se señale, que será como mínimo tres meses, y como máximo el que indicara la licencia u orden para la terminación de las obras. Si transcurrido dicho plazo no se cumple lo ordenado, el Ayuntamiento procederá conforme al apartado a).

2. De incumplirse las resoluciones citadas en el número anterior, el Ayuntamiento podrá proceder a su ejecución subsidiaria a costa de los responsables, o imponer, sin perjuicio de las sanciones por infracción urbanística, multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual y por un importe, cada vez, equivalente al mayor de los siguientes: 10 por ciento del coste estimado de las actuaciones necesarias para restaurar la legalidad urbanística, 10 por ciento del valor de las obras que hayan de demolerse, o 601,01 euros.

Art. 143 Suspensión y revisión de licencias

1. El Ayuntamiento deberá suspender los efectos de las licencias urbanísticas y órdenes de ejecución cuyo contenido constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave, y, en consecuencia, ordenar la paralización inmediata de los actos que se estén ejecutando a su amparo. Este acuerdo se trasladará al Organo judicial competente, a los efectos previstos en la legislación reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

2. El Ayuntamiento deberá disponer la revisión de oficio de las licencias urbanísticas y órdenes de ejecución cuyo contenido constituya una infracción urbanística grave o muy grave, dentro del plazo de prescripción establecido en el art. 145, conforme al procedimiento previsto en la legislación sobre procedimiento administrativo.

Art. 144 Otras medidas de protección de la legalidad

1. El Ayuntamiento podrá comunicar la incoación de los procedimientos sancionadores de infracción urbanística y de restauración de la legalidad al Registro de la Propiedad, para su publicidad y práctica de los asientos que correspondan.

2. En el visado de proyectos técnicos, los Colegios profesionales harán constar las discrepancias que observen respecto de la normativa aplicable o del planeamiento urbanístico.

3. La resolución de los expedientes sancionadores por infracciones en suelo rústico con protección se comunicará a las Consejerías competentes sobre el objeto de protección, a fin de que se excluya al infractor de las subvenciones y demás ayudas que pudieran corresponderle.

4. Una vez firme la resolución que declare una parcelación urbanística como infracción muy grave, podrá aplicarse la expropiación de los terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad, en cuyo caso se deducirá del justiprecio el importe de la sanción impuesta.

Art. 145 Prescripción

1. El plazo de prescripción para las infracciones graves y muy graves será de cuatro años, y para las infracciones leves de un año.

2. La acción administrativa para la protección y restauración de la legalidad sobre terrenos de dominio público y espacios libres públicos existentes o previstos no estará sujeta a prescripción.

3. El cómputo de los plazos de prescripción se iniciará:

   a) En general, en la fecha en la que aparezcan signos físicos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción, según se determine reglamentariamente.

   b) Cuando se trate de infracciones derivadas de una actividad continuada, en la fecha de finalización de la actividad o del último acto con el que la infracción se consuma.

   c) Cuando se trate de infracciones autorizadas por resoluciones u otros actos administrativos, en la fecha en la que se anulen dichos actos.

4. Las construcciones e instalaciones realizadas mediante actos constitutivos de infracción urbanística grave o muy grave, pero prescrita, quedarán sujetas al régimen establecido para los usos del suelo declarados fuera de ordenación.

Art. 146 Infracciones constitutivas de delito o falta

Cuando en la instrucción de los procedimientos sancionadores y de restauración de la legalidad aparezcan indicios de delito o falta, el órgano competente para imponer la sanción lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, absteniéndose de proseguir el procedimiento mientras la autoridad judicial no se pronuncie. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa, pero no la adopción de las medidas de restauración de la legalidad.