



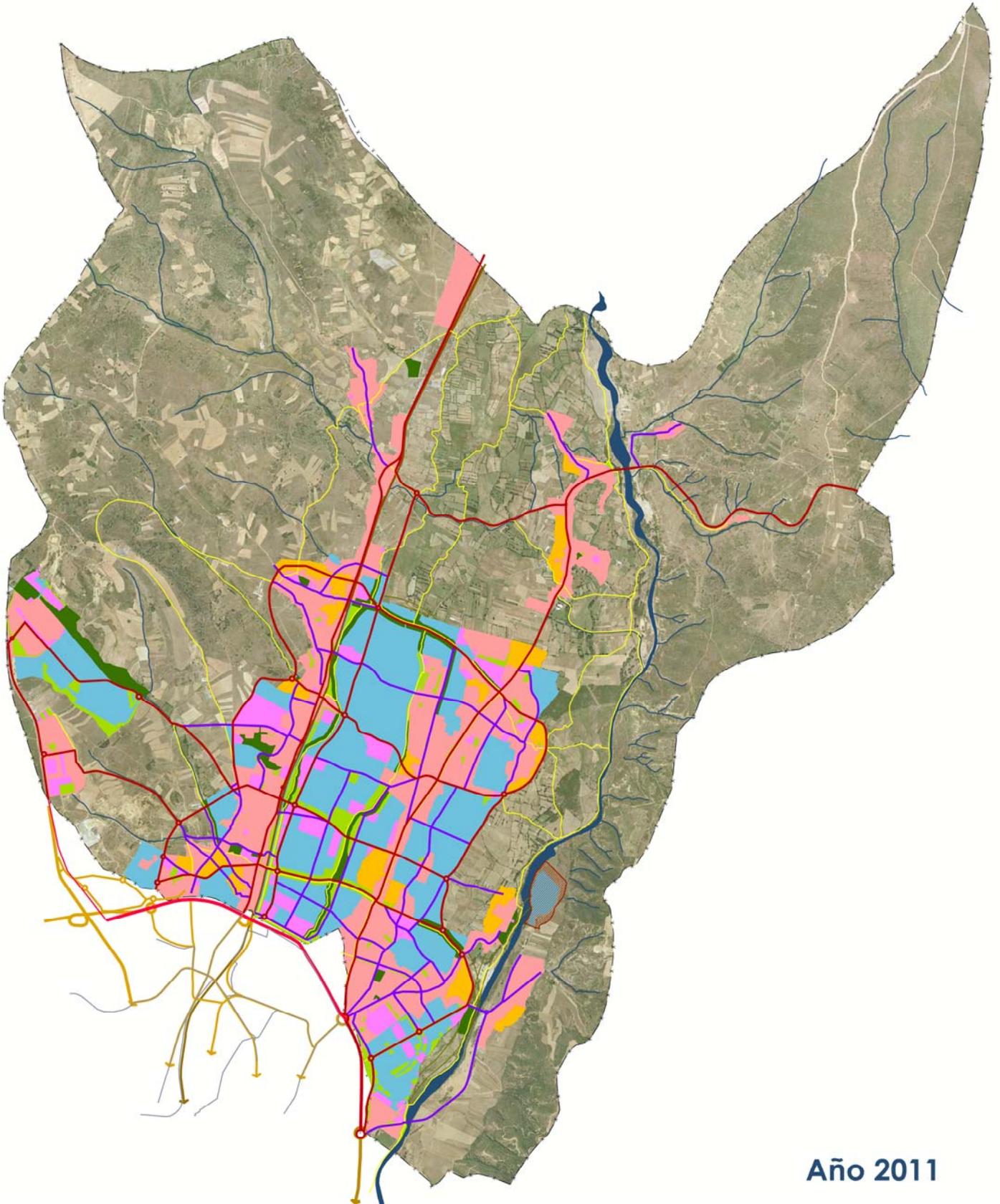
# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLAQUILAMBRE

Ayuntamiento de Villaquilambre

Libro III.  
Normativa y Anexos a la Normativa

Parte I. Normativa

Aprobación DEFINITIVA



Año 2011

## **LIBRO III: NORMATIVA Y ANEXOS A LA NORMATIVA.**

## INDICE

### LIBRO III. NORMATIVA Y ANEXOS A LA NORMATIVA

#### PARTE I. NORMATIVA

#### PARTE II. ANEXOS A LA NORMATIVA

|             |  |
|-------------|--|
| ANEXO I.    | Fichas de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) |
| ANEXO II.   | Fichas de Sectores en Suelo Urbanizable (SUR)            |
| ANEXO III.  | Fichas de Actuaciones Aisladas                           |
| ANEXO IV.   | Anchos de Calle  |
| ANEXO V.    | Fuera de Ordenación                                      |
| ANEXO VI.   | Disconformes con Planeamiento                            |
| ANEXO VII.  | Planeamientos Asumidos                                   |
| ANEXO VIII. | Ordenación Detallada SUR-01.                             |
| ANEXO IX.   | Ordenación Detallada SUR-07                              |
| ANEXO X.    | Ordenación Detallada SUR-08.                             |
| ANEXO XI.   | Ordenación Detallada SUR-09                              |
| ANEXO XII.  | Ordenación Detallada SUR-10                              |
| ANEXO XIII. | Ordenación Detallada SUR-11                              |
| ANEXO XIV.  | Ordenación Detallada SUR-12                              |
| ANEXO XV.   | Ordenación Detallada SUR-29.                             |

## **LIBRO III.**

### **PARTE I: NORMATIVA URBANÍSTICA**

|                      |   |           |
|----------------------|---|-----------|
| <b>Título I.</b>     | <b>Normas de carácter general.....</b>  | <b>1</b>  |
| <b>Capítulo I.</b>   | <b>Disposiciones generales.....</b>   | <b>1</b>  |
| Artículo 1.          | Objeto y alcance del Plan General .....   | 1         |
| Artículo 2.          | Ámbito de aplicación.....   | 2         |
| Artículo 3.          | Vigencia del Plan General .....   | 2         |
| Artículo 4.          | Efectos .....   | 2         |
| Artículo 5.          | Revisión y modificaciones.....  | 3         |
| Artículo 6.          | Relación con otra normativa .....   | 3         |
| <b>Capítulo II.</b>  | <b>Contenido del Plan General.....</b>  | <b>4</b>  |
| Artículo 7.          | Documentación .....   | 4         |
| Artículo 8.          | Prevalencia e interpretación documental.....  | 5         |
| Artículo 9.          | Objetivos generales .....   | 6         |
| Artículo 10.         | Determinaciones de ordenación general .....   | 6         |
| Artículo 11.         | Reglamentación general de la ordenación detallada.....  | 7         |
| <b>Capítulo III.</b> | <b>Régimen urbanístico del suelo.....</b>   | <b>7</b>  |
| Artículo 12.         | Clasificación .....   | 7         |
| Artículo 13.         | Cambio de categoría.....  | 8         |
| Artículo 14.         | Ordenación.....   | 8         |
| Artículo 15.         | Destino urbanístico de los suelos .....   | 8         |
| Artículo 16.         | Definición del espacio exterior .....   | 9         |
| Artículo 17.         | Clasificación del espacio exterior de uso y dominio público.....                              | 9         |
| <b>Título II.</b>    | <b>Desarrollo del Plan General .....</b>  | <b>10</b> |
| <b>Capítulo I.</b>   | <b>Instrumentos para el Desarrollo Urbanístico.....</b>                                       | <b>10</b> |
| Artículo 18.         | Instrumentos para el desarrollo urbanístico.....  | 10        |
| Artículo 19.         | Adecuación al Plan General .....  | 10        |
| Artículo 20.         | Delimitación de sectores y de unidades de actuación .....                                     | 10        |
| Artículo 21.         | Planes Parciales .....  | 11        |
| Artículo 22.         | Estudios de Detalle.....  | 11        |
| Artículo 23.         | Planes Especiales.....  | 12        |
| Artículo 24.         | Documentación y procedimiento para todos los instrumentos de planeamiento de desarrollo ..... | 12        |
| Artículo 25.         | Plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos .....                                     | 12        |
| Artículo 26.         | Documentación de los instrumentos de gestión y de ejecución .....                             | 13        |
| Artículo 27.         | Edificación y urbanización simultáneas .....  | 13        |
| Artículo 28.         | Inspección municipal de las obras de urbanización .....                                       | 13        |
| Artículo 29.         | Proyectos de Edificación.....   | 14        |
| Artículo 30.         | Proyectos de Urbanización .....   | 14        |
| <b>Capítulo II.</b>  | <b>Sistemas Generales y Sistemas Locales Públicos .....</b>                                   | <b>15</b> |
| <b>Sección 1ª</b>    | <b>Régimen aplicable a los suelos destinados a Sistemas.....</b>                              | <b>15</b> |
| Artículo 31.         | Gestión de los suelos destinados a Sistemas .....   | 15        |
| Artículo 32.         | Tipos de Sistemas .....   | 15        |
| Artículo 33.         | Aprovechamientos urbanísticos de los suelos destinados Sistemas .....                         | 15        |
| Artículo 34.         | Sistemas Locales ubicados sobre Suelo Urbano Consolidado .....                                | 16        |
| Artículo 35.         | Sistemas Locales ubicados sobre Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable .....         | 16        |
| <b>Sección 2ª</b>    | <b>Sistema de Vías Públicas.....</b>  | <b>17</b> |
| Artículo 36.         | Identificación del Sistema General de Vías Públicas .....                                     | 17        |
| Artículo 37.         | Régimen de protecciones del Subsistema General Ferroviario .....                              | 17        |
| Artículo 38.         | Régimen de las actuaciones en el Subsistema General Ferroviario.....                          | 18        |
| Artículo 39.         | Especialidades del Sistema General Viario .....   | 19        |
| Artículo 40.         | Identificación y clasificación del Sistema Local de Vías Públicas .....                       | 20        |
| Artículo 41.         | Normas de protección de las carreteras de titularidad estatal .....                           | 20        |
| Artículo 42.         | Normas de protección de las carreteras de titularidad autonómica y provincial .....           | 21        |
| Artículo 43.         | Regulación de los accesos .....   | 22        |
| <b>Sección 3ª</b>    | <b>Sistema de Espacios Libres Públicos .....</b>  | <b>23</b> |
| Artículo 44.         | Sistema General de Espacios Libres Públicos .....   | 23        |
| Artículo 45.         | Sistema Local de Espacios Libres Públicos .....   | 23        |
| <b>Sección 4ª</b>    | <b>Sistema de Equipamientos .....</b>   | <b>23</b> |
| Artículo 46.         | Sistema de Equipamientos .....  | 23        |
| Artículo 47.         | Identificación del Sistema General de Equipamientos .....                                     | 24        |

|                      |   |           |
|----------------------|---|-----------|
| Artículo 48.         | Identificación del Sistema Local de Equipamientos.....  | 24        |
| Artículo 49.         | Condiciones para el diseño del Sistema Local de Equipamientos en planeamiento de desarrollo ..... | 24        |
| <b>Sección 5ª</b>    | <b>Sistema de Servicios Urbanos .....</b>   | <b>25</b> |
| Artículo 50.         | Identificación del Sistema de Servicios Urbanos.....  | 25        |
| Artículo 51.         | Régimen del suelo y de las construcciones para el Sistema de Servicios Urbanos .....              | 25        |
| <b>Título III.</b>   | <b>Condiciones de Protección Cultural y Medioambiental .....</b>                                  | <b>27</b> |
| <b>Capítulo I.</b>   | <b>Disposiciones Generales .....</b>  | <b>27</b> |
| Artículo 52.         | Objeto y ámbito de aplicación.....  | 27        |
| Artículo 53.         | Responsabilidades.....  | 27        |
| <b>Capítulo II.</b>  | <b>Protección del Medio Ambiente .....</b>  | <b>28</b> |
| Artículo 54.         | Alcance y contenido.....  | 28        |
| Artículo 55.         | Sostenibilidad edificatoria .....   | 28        |
| Artículo 56.         | Residuos sólidos.....   | 28        |
| Artículo 57.         | Ruido.....  | 28        |
| Artículo 58.         | Otros tipos de contaminación .....  | 29        |
| <b>Capítulo III.</b> | <b>Protección del Paisaje.....</b>  | <b>29</b> |
| Artículo 59.         | Alcance y contenido.....  | 29        |
| Artículo 60.         | Protección del paisaje natural.....   | 29        |
| Artículo 61.         | Protección del perfil de los núcleos .....  | 30        |
| Artículo 62.         | Conservación del trazado viario.....  | 30        |
| Artículo 63.         | Conservación de espacios no edificados .....  | 30        |
| Artículo 64.         | Cerramiento de solares.....   | 30        |
| Artículo 65.         | Señalización vial .....   | 31        |
| Artículo 66.         | Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.....  | 31        |
| Artículo 67.         | Servidumbres urbanas.....   | 31        |
| <b>Capítulo IV.</b>  | <b>Protección del Patrimonio Edificado .....</b>  | <b>32</b> |
| Artículo 68.         | Alcance y contenido.....  | 32        |
| Artículo 69.         | Catálogos.....  | 32        |
| Artículo 70.         | Articulación de la protección .....   | 32        |
| Artículo 71.         | Régimen de usos .....   | 32        |
| Artículo 72.         | Estructura y tipos de protección.....   | 33        |
| Artículo 73.         | Protección individualizada de elementos.....  | 33        |
| Artículo 74.         | Protección de zonas urbanas .....   | 34        |
| Artículo 75.         | Protección de vistas.....   | 34        |
| Artículo 76.         | Niveles de intervención sobre el patrimonio edificado.....  | 34        |
| Artículo 77.         | Obras permitidas según el grado de protección individualizada .....                               | 37        |
| Artículo 78.         | Ordenanza de conservación periódica de fachadas.....  | 38        |
| Artículo 79.         | Ordenanza de atenuación y eliminación de impactos .....   | 38        |
| <b>Capítulo V.</b>   | <b>Bienes Arqueológicos de Villaquilambre .....</b>   | <b>39</b> |
| Artículo 80.         | Niveles de Protección establecidos y criterios de intervención arqueológica .....                 | 39        |
| <b>Título IV.</b>    | <b>Normas Generales de los Usos .....</b>   | <b>40</b> |
| <b>Capítulo I.</b>   | <b>Determinaciones Generales .....</b>  | <b>40</b> |
| Artículo 81.         | Objeto.....   | 40        |
| Artículo 82.         | Ámbito de aplicación.....   | 40        |
| Artículo 83.         | Definiciones.....   | 40        |
| <b>Capítulo II.</b>  | <b>Determinaciones en Materia de Usos .....</b>   | <b>41</b> |
| Artículo 84.         | Determinaciones sobre usos del Plan General en cada clase y categoría de suelo .....              | 41        |
| Artículo 85.         | Determinaciones del Planeamiento de Desarrollo en cada clase y categoría de suelo.....            | 42        |
| Artículo 86.         | Usos existentes.....  | 42        |
| Artículo 87.         | Condiciones generales de compatibilidad de usos.....  | 42        |
| <b>Capítulo III.</b> | <b>Asignación de Usos e Intensidades .....</b>  | <b>43</b> |
| Artículo 88.         | Usos Globales y Usos Pormenorizados .....   | 43        |
| Artículo 89.         | Especialidades de los Usos para el Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable.....        | 44        |
| Artículo 90.         | Compatibilidad de usos pormenorizados con el Uso Global asignado .....                            | 45        |
| Artículo 91.         | Compatibilidad de usos pormenorizados entre sí.....   | 46        |

|                      |  |           |
|----------------------|--|-----------|
| <b>Título V.</b>     | <b>Normas Particulares de los Usos</b>   | <b>52</b> |
| <b>Capítulo I.</b>   | <b>Objeto y definiciones</b>   | <b>52</b> |
| Artículo 92.         | Objeto   | 52        |
| Artículo 93.         | Simultaneidad de Usos  | 52        |
| Artículo 94.         | Usos no considerados a efectos de esta regulación o no previstos               | 52        |
| Artículo 95.         | Condiciones comunes a todos los usos   | 52        |
| <b>Capítulo II.</b>  | <b>Uso Global Residencial</b>  | <b>53</b> |
| Artículo 96.         | Definición   | 53        |
| Artículo 97.         | Condición de vivienda exterior   | 53        |
| Artículo 98.         | Programa mínimo  | 54        |
| Artículo 99.         | Usos compartidos dentro de la propia vivienda                                  | 55        |
| Artículo 100.        | Condiciones específicas de los edificios con uso de vivienda colectiva         | 55        |
| Artículo 101.        | Vivienda Joven   | 56        |
| <b>Capítulo III.</b> | <b>Uso Industrial</b>  | <b>57</b> |
| Artículo 102.        | Definición   | 57        |
| Artículo 103.        | Condiciones funcionales y de implantación                                      | 57        |
| Artículo 104.        | Uso Talleres   | 58        |
| Artículo 105.        | Uso Industria Compatible   | 58        |
| Artículo 106.        | Uso Industria Excluyente   | 58        |
| <b>Capítulo VI.</b>  | <b>Uso Terciario</b>   | <b>59</b> |
| Artículo 107.        | Definición   | 59        |
| <b>Sección 1ª.</b>   | <b>Uso Sanitario</b>   | <b>60</b> |
| Artículo 108.        | Definición   | 60        |
| Artículo 109.        | Clasificación  | 60        |
| Artículo 110.        | Condiciones comunes de implantación y uso                                      | 60        |
| <b>Sección 2ª.</b>   | <b>Uso Sociocultural y Educativo</b>   | <b>61</b> |
| Artículo 111.        | Definición   | 61        |
| Artículo 112.        | Condiciones comunes de implantación y uso                                      | 61        |
| <b>Sección 3ª.</b>   | <b>Uso Deportivo</b>   | <b>62</b> |
| Artículo 113.        | Definición   | 62        |
| Artículo 114.        | Condiciones comunes de implantación y uso                                      | 62        |
| <b>Sección 4ª.</b>   | <b>Uso Comercial</b>   | <b>62</b> |
| Artículo 115.        | Definición   | 62        |
| Artículo 116.        | Clasificación  | 63        |
| Artículo 117.        | Condiciones comunes de implantación y uso                                      | 63        |
| Artículo 118.        | Condiciones específicas de posición  | 64        |
| <b>Sección 5ª.</b>   | <b>Uso Religioso</b>   | <b>65</b> |
| Artículo 119.        | Definición   | 65        |
| Artículo 120.        | Condiciones comunes de implantación y uso                                      | 65        |
| <b>Sección 6ª.</b>   | <b>Uso Administrativo</b>  | <b>65</b> |
| Artículo 121.        | Definición   | 65        |
| Artículo 122.        | Clasificación  | 65        |
| Artículo 123.        | Condiciones de implantación y uso  | 66        |
| <b>Sección 7ª.</b>   | <b>Uso Hotelero</b>  | <b>67</b> |
| Artículo 124.        | Definición   | 67        |
| Artículo 125.        | Condiciones de implantación y uso  | 67        |
| <b>Sección 8ª.</b>   | <b>Uso de Espectáculos y Actividades Recreativas</b>                           | <b>67</b> |
| Artículo 126.        | Definición   | 67        |
| Artículo 127.        | Condiciones comunes de implantación y uso                                      | 67        |
| <b>Sección 9ª.</b>   | <b>Uso de Estaciones de Suministro de Carburantes</b>                          | <b>68</b> |
| Artículo 128.        | Definición   | 68        |
| Artículo 129.        | Condiciones de emplazamiento   | 68        |
| Artículo 130.        | Otras condiciones para su implantación   | 68        |
| <b>Sección 10ª.</b>  | <b>Uso de Garaje – Aparcamiento</b>  | <b>69</b> |
| Artículo 131.        | Definición   | 69        |
| Artículo 132.        | Clasificación  | 69        |
| Artículo 133.        | Carácter y régimen del Uso de Garaje – Aparcamiento en relación con otros Usos | 69        |
| Artículo 134.        | Dotación mínima de aparcamientos   | 70        |

|                      |  |           |
|----------------------|--|-----------|
| Artículo 135.        | Condiciones de seguridad de los garajes – aparcamientos .....                    | 72        |
| Artículo 136.        | Condiciones generales de implantación de los garajes – aparcamientos.....        | 72        |
| Artículo 137.        | Condiciones específicas para la categoría 4ª, Depósito de vehículos usados ..... | 74        |
| Artículo 138.        | Condiciones específicas de accesibilidad .....                                   | 74        |
| Artículo 139.        | Condiciones específicas de construcción.....                                     | 75        |
| Artículo 140.        | Condiciones específicas para las actividades complementarias.....                | 76        |
| <b>Capítulo V.</b>   | <b>Uso Dotacional.....</b>   | <b>77</b> |
| Artículo 141.        | Definición .....   | 77        |
| Artículo 142.        | Regulación de los Usos Pormenorizados incluidos en el Uso Global Dotacional..... | 77        |
| <b>Capítulo VI.</b>  | <b>Usos propios del Suelo Rústico.....</b>                                       | <b>78</b> |
| Artículo 143.        | Usos propios del Suelo Rústico .....   | 78        |
| Artículo 144.        | Generalidades.....   | 78        |
| Artículo 145.        | Uso Agrícola.....  | 78        |
| Artículo 146.        | Uso Forestal.....  | 79        |
| Artículo 147.        | Uso Ganadero.....  | 79        |
| Artículo 148.        | Uso de Bodegas .....   | 80        |
| Artículo 149.        | Uso de Actividades Extractivas.....  | 80        |
| <b>Título VI.</b>    | <b>Condiciones Generales de la Edificación.....</b>                              | <b>81</b> |
| <b>Capítulo I.</b>   | <b>Régimen General .....</b>   | <b>81</b> |
| Artículo 150.        | Régimen general de las edificaciones .....                                       | 81        |
| Artículo 151.        | Usos y construcciones disconformes con el planeamiento .....                     | 81        |
| Artículo 152.        | Usos y construcciones en situación de fuera de ordenación .....                  | 81        |
| Artículo 153.        | Régimen para los usos y construcciones disconformes con el planeamiento .....    | 82        |
| <b>Capítulo II.</b>  | <b>Tipos de Obras.....</b>   | <b>83</b> |
| Artículo 154.        | Obras de mantenimiento.....  | 83        |
| Artículo 155.        | Obras de Consolidación.....  | 83        |
| Artículo 156.        | Obras de Recuperación.....   | 83        |
| Artículo 157.        | Obras de Acondicionamiento.....  | 84        |
| Artículo 158.        | Obras de Reestructuración .....  | 84        |
| Artículo 159.        | Obras de Ampliación.....   | 85        |
| Artículo 160.        | Obras de Demolición .....  | 85        |
| Artículo 161.        | Obras de Vallado de Obras .....  | 86        |
| Artículo 162.        | Construcciones Provisionales.....  | 86        |
| Artículo 163.        | Obras de Nueva Planta.....   | 86        |
| <b>Capítulo III.</b> | <b>Tipologías Edificatorias .....</b>  | <b>87</b> |
| Artículo 164.        | Definiciones.....  | 87        |
| Artículo 165.        | Edificación Alineada a Vial.....   | 87        |
| Artículo 166.        | Edificación Agrupada .....   | 87        |
| Artículo 167.        | Edificación Aislada.....   | 87        |
| Artículo 168.        | Edificación Principal.....   | 87        |
| Artículo 169.        | Edificación Auxiliar.....  | 88        |
| <b>Capítulo IV.</b>  | <b>Condiciones que afectan a las Parcelas .....</b>                              | <b>88</b> |
| Artículo 170.        | Parcela.....   | 88        |
| Artículo 171.        | Parcela mínima .....   | 88        |
| Artículo 172.        | División o segregación de parcelas .....   | 88        |
| Artículo 173.        | Cerramiento de parcelas.....   | 89        |
| <b>Capítulo V.</b>   | <b>Condiciones que afectan a las Construcciones.....</b>                         | <b>90</b> |
| Artículo 174.        | Alineaciones.....  | 90        |
| Artículo 175.        | Retranqueos.....   | 90        |
| Artículo 176.        | Rasante oficial .....  | 90        |
| Artículo 177.        | Cómputo de edificabilidad.....   | 90        |
| Artículo 178.        | Determinación de la cota de referencia .....                                     | 91        |
| Artículo 179.        | Altura de la edificación.....  | 91        |
| Artículo 180.        | Altura máxima edificable.....  | 92        |
| Artículo 181.        | Altura mínima edificable.....  | 93        |
| Artículo 182.        | Altura libre .....   | 93        |
| Artículo 183.        | Planta Baja.....   | 93        |

|                      |   |            |
|----------------------|---|------------|
| Artículo 184.        | Planta Sótano .....   | 94         |
| Artículo 185.        | Plantas de Piso .....   | 94         |
| Artículo 186.        | Planta Bajo Cubierta .....  | 94         |
| Artículo 187.        | Soportales .....  | 95         |
| Artículo 188.        | Pasajes .....   | 95         |
| Artículo 189.        | Cuerpos salientes del plano de fachada .....  | 96         |
| Artículo 190.        | Elementos adosados a la línea de fachada .....  | 96         |
| Artículo 191.        | Cornisas y aleros .....   | 97         |
| Artículo 192.        | Entrantes sobre el plano de fachada .....   | 97         |
| Artículo 193.        | Patios de parcela .....   | 97         |
| Artículo 194.        | Patios mancomunados .....   | 98         |
| Artículo 195.        | Cubiertas en patios de parcela .....  | 98         |
| Artículo 196.        | Escaleras .....   | 98         |
| Artículo 197.        | Rampas .....  | 99         |
| Artículo 198.        | Aparatos elevadores .....   | 99         |
| Artículo 199.        | Otras instalaciones .....   | 99         |
| Artículo 200.        | Accesos a los elementos comunes del edificio .....                                    | 99         |
| Artículo 201.        | Cerramiento de solares .....  | 100        |
| Artículo 202.        | Medianerías, cerramientos laterales y fachadas secundarias .....                      | 100        |
| Artículo 203.        | Portadas, escaparates y vitrinas .....  | 100        |
| Artículo 204.        | Toldos o marquesinas .....  | 100        |
| Artículo 205.        | Muestras .....  | 101        |
| Artículo 206.        | Banderines .....  | 101        |
| Artículo 207.        | Anuncios y Vallas Publicitarias .....   | 102        |
| Artículo 208.        | Señalización de fincas .....  | 102        |
| <b>Título VII.</b>   | <b>Condiciones Generales de la Urbanización .....</b>                                 | <b>103</b> |
| <b>Capítulo I.</b>   | <b>Disposiciones Generales .....</b>  | <b>103</b> |
| Artículo 209.        | Objeto y aplicación .....   | 103        |
| Artículo 210.        | Criterios de Urbanización .....   | 103        |
| <b>Capítulo II.</b>  | <b>Red Viaria .....</b>   | <b>104</b> |
| <b>Sección 1ª.</b>   | <b>Red Viaria en Suelo Urbano y Urbanizable .....</b>                                 | <b>104</b> |
| Artículo 211.        | Tipos de Vía .....  | 104        |
| Artículo 212.        | Tipos de Vías Públicas .....  | 104        |
| Artículo 213.        | Determinaciones comunes a todos los tipos de vías .....                               | 104        |
| Artículo 214.        | Diseño y construcción de la redes básica y complementaria de nueva implantación ..... | 105        |
| Artículo 215.        | Diseño y construcción de la red capilar de nueva implantación .....                   | 106        |
| Artículo 216.        | Tratamiento de Sendas Públicas para peatones .....                                    | 106        |
| Artículo 217.        | Tratamiento de calles y resto de vías con separación de tránsitos .....               | 106        |
| Artículo 218.        | Tratamiento de calles de coexistencia .....   | 107        |
| Artículo 219.        | Vados Permanentes .....   | 108        |
| Artículo 220.        | Canalizaciones de infraestructuras .....  | 108        |
| Artículo 221.        | Alumbrado público .....   | 108        |
| Artículo 222.        | Señalización viaria .....   | 108        |
| Artículo 223.        | Alcorques .....   | 109        |
| <b>Sección 2ª.</b>   | <b>Red Viaria en Suelo Rústico .....</b>  | <b>109</b> |
| Artículo 224.        | Carreteras .....  | 109        |
| Artículo 225.        | Caminos y Redes .....   | 109        |
| <b>Capítulo III.</b> | <b>Espacios Libres Públicos .....</b>   | <b>110</b> |
| Artículo 226.        | Definición .....  | 110        |
| Artículo 227.        | Determinaciones comunes para el conjunto de los espacios libres públicos .....        | 110        |
| Artículo 228.        | Condiciones de urbanización del Sistema General de Espacio Libre Público .....        | 111        |
| Artículo 229.        | Condiciones Específicas para el Sistema General en el entorno de las presas .....     | 112        |
| Artículo 230.        | Condiciones para el diseño del Sistema Local de Espacios Libres Públicos .....        | 113        |
| <b>Capítulo IV.</b>  | <b>Servicios Urbanos .....</b>  | <b>114</b> |
| Artículo 231.        | Abastecimiento de agua .....  | 114        |
| Artículo 232.        | Saneamiento .....   | 116        |
| Artículo 233.        | Suministro de energía eléctrica .....   | 117        |
| Artículo 234.        | Alumbrado público .....   | 118        |
| Artículo 235.        | Recogida de residuos urbanos .....  | 119        |
| Artículo 236.        | Instalaciones de telecomunicaciones .....   | 119        |

|                      |   |            |
|----------------------|---|------------|
| <b>Título VIII.</b>  | <b>Condiciones Particulares en Suelo Urbano .....</b>                                     | <b>120</b> |
| <b>Capítulo I.</b>   | <b>Régimen del Suelo Urbano .....</b>   | <b>120</b> |
| <b>Sección 1ª.</b>   | <b>Condiciones generales.....</b>   | <b>120</b> |
| Artículo 237.        | Ámbito de aplicación.....   | 120        |
| Artículo 238.        | Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo urbano .....                         | 120        |
| Artículo 239.        | Planeamiento previo .....   | 121        |
| <b>Sección 2ª.</b>   | <b>Gestión en suelo urbano.....</b>   | <b>121</b> |
| Artículo 240.        | Modalidades de gestión.....   | 121        |
| Artículo 241.        | Actuaciones Aisladas.....   | 121        |
| Artículo 242.        | Actuaciones Integradas .....  | 122        |
| <b>Capítulo II.</b>  | <b>Determinaciones específicas para los sectores de Suelo Urbano No Consolidado .....</b> | <b>122</b> |
| Artículo 243.        | Ámbito de aplicación y desarrollo .....   | 122        |
| Artículo 244.        | Determinaciones para el desarrollo de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado .....   | 122        |
| <b>Capítulo III.</b> | <b>Ordenanzas de la Edificación.....</b>  | <b>123</b> |
| Artículo 245.        | Definición y ámbito de aplicación.....  | 123        |
| <b>Sección 1ª.</b>   | <b>Ordenanza NT: Núcleo Tradicional.....</b>  | <b>124</b> |
| Artículo 246.        | Definición .....  | 124        |
| Artículo 247.        | Tipología asociada.....   | 124        |
| Artículo 248.        | Condiciones de parcelación.....   | 124        |
| Artículo 249.        | Condiciones de posición.....  | 124        |
| Artículo 250.        | Superficie ocupable .....   | 124        |
| Artículo 251.        | Altura máxima de la edificación .....   | 125        |
| Artículo 252.        | Edificabilidad.....   | 125        |
| Artículo 253.        | Condiciones de uso .....  | 125        |
| <b>Sección 2ª.</b>   | <b>Ordenanza MC: Manzana Cerrada.....</b>   | <b>126</b> |
| Artículo 254.        | Definición .....  | 126        |
| Artículo 255.        | Tipologías asociadas .....  | 127        |
| Artículo 256.        | Condiciones de parcelación.....   | 127        |
| Artículo 257.        | Condiciones de posición.....  | 127        |
| Artículo 258.        | Superficie ocupable .....   | 127        |
| Artículo 259.        | Altura de la edificación.....   | 127        |
| Artículo 260.        | Edificabilidad.....   | 128        |
| Artículo 261.        | Condiciones de uso .....  | 128        |
| <b>Sección 3ª.</b>   | <b>Ordenanza AB: Edificación Abierta .....</b>  | <b>129</b> |
| Artículo 262.        | Definición .....  | 129        |
| Artículo 263.        | Tipologías asociadas .....  | 129        |
| Artículo 264.        | Condiciones de parcelación.....   | 129        |
| Artículo 265.        | Condiciones de posición.....  | 129        |
| Artículo 266.        | Superficie ocupable .....   | 130        |
| Artículo 267.        | Altura de la edificación.....   | 130        |
| Artículo 268.        | Edificabilidad.....   | 130        |
| Artículo 269.        | Condiciones de uso .....  | 130        |
| Artículo 270.        | Condiciones de cierre de parcela .....  | 131        |
| <b>Sección 4ª.</b>   | <b>Ordenanza UN: Edificación Unifamiliar .....</b>  | <b>131</b> |
| Artículo 271.        | Definición .....  | 131        |
| Artículo 272.        | Tipologías asociadas .....  | 131        |
| Artículo 273.        | Condiciones de parcelación.....   | 132        |
| Artículo 274.        | Condiciones de posición.....  | 132        |
| Artículo 275.        | Superficie ocupable .....   | 133        |
| Artículo 276.        | Altura máxima de la edificación .....   | 133        |
| Artículo 277.        | Edificabilidad máxima .....   | 134        |
| Artículo 278.        | Condiciones de uso .....  | 134        |
| <b>Sección 5ª.</b>   | <b>Ordenanza NA: Edificación en Naves.....</b>  | <b>135</b> |
| Artículo 279.        | Definición .....  | 135        |
| Artículo 280.        | Tipologías asociadas .....  | 135        |
| Artículo 281.        | Condiciones de parcelación.....   | 135        |
| Artículo 282.        | Condiciones de posición.....  | 135        |
| Artículo 283.        | Superficie ocupable .....   | 136        |
| Artículo 284.        | Altura de la edificación.....   | 136        |
| Artículo 285.        | Edificabilidad.....   | 136        |

|                      |   |            |
|----------------------|---|------------|
| Artículo 286.        | Condiciones de uso .....  | 136        |
| <b>Sección 6ª.</b>   | <b>Ordenanza TE: Terciario .....</b>  | <b>137</b> |
| Artículo 287.        | Definición .....  | 137        |
| Artículo 288.        | Condiciones de parcelación.....   | 137        |
| Artículo 289.        | Tipologías asociadas .....  | 137        |
| Artículo 290.        | Condiciones de posición.....  | 137        |
| Artículo 291.        | Edificabilidad.....   | 138        |
| Artículo 292.        | Altura máxima de la edificación .....   | 138        |
| Artículo 293.        | Condiciones de uso .....  | 138        |
| <b>Sección 7ª.</b>   | <b>Ordenanza EQ: Equipamientos .....</b>  | <b>139</b> |
| Artículo 294.        | Definición .....  | 139        |
| Artículo 295.        | Condiciones de parcelación.....   | 139        |
| Artículo 296.        | Edificabilidad.....   | 139        |
| Artículo 297.        | Posición de la edificación.....   | 139        |
| Artículo 298.        | Altura máxima de la edificación .....   | 139        |
| Artículo 299.        | Condiciones de uso .....  | 139        |
| <b>Sección 8ª.</b>   | <b>Ordenanza EL: Espacio Libre Público .....</b>                                  | <b>140</b> |
| Artículo 300.        | Definición .....  | 140        |
| Artículo 301.        | Superficie ocupable .....   | 140        |
| Artículo 302.        | Altura máxima de la edificación .....   | 140        |
| Artículo 303.        | Edificabilidad.....   | 141        |
| Artículo 304.        | Condiciones de uso .....  | 141        |
| <b>Sección 9ª.</b>   | <b>Ordenanza SU: Servicios Urbanos .....</b>                                      | <b>141</b> |
| Artículo 305.        | Definición .....  | 141        |
| Artículo 306.        | Tipologías asociadas .....  | 141        |
| Artículo 307.        | Condiciones de parcelación.....   | 141        |
| Artículo 308.        | Condiciones de posición.....  | 142        |
| Artículo 309.        | Superficie ocupable .....   | 142        |
| Artículo 310.        | Altura de la edificación.....   | 142        |
| Artículo 311.        | Edificabilidad.....   | 142        |
| Artículo 312.        | Condiciones de uso .....  | 142        |
| <b>Título IX.</b>    | <b>Condiciones Particulares en Suelo Urbanizable.....</b>                         | <b>143</b> |
| Artículo 313.        | Ámbito de aplicación y desarrollo .....   | 143        |
| Artículo 314.        | Determinaciones para el desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable .....     | 143        |
| <b>Título X.</b>     | <b>Condiciones Particulares en Suelo Rústico.....</b>                             | <b>144</b> |
| <b>Capítulo I.</b>   | <b>Disposiciones Generales .....</b>  | <b>144</b> |
| Artículo 315.        | Definición y categorías.....  | 144        |
| Artículo 316.        | Alcance y ámbito de aplicación de esta Normativa .....                            | 144        |
| Artículo 317.        | Régimen de derechos en suelo rústico .....  | 145        |
| Artículo 318.        | Condiciones generales para las edificaciones.....                                 | 145        |
| Artículo 319.        | Vallados en Suelo Rústico .....   | 146        |
| Artículo 320.        | Condiciones específicas para las edificaciones destinadas a viviendas.....        | 147        |
| Artículo 321.        | Formación de núcleo de población .....  | 147        |
| Artículo 322.        | Modificaciones de usos y construcciones existentes .....                          | 148        |
| Artículo 323.        | Prohibición de parcelaciones urbanísticas .....                                   | 148        |
| Artículo 324.        | Régimen de autorizaciones en suelo rústico .....                                  | 148        |
| <b>Capítulo II.</b>  | <b>Suelo Rústico Común.....</b>   | <b>149</b> |
| Artículo 325.        | Identificación y definición .....   | 149        |
| Artículo 326.        | Régimen urbanístico de los usos en Suelo Rústico Común.....                       | 149        |
| <b>Capítulo III.</b> | <b>Suelo Rústico de Entorno Urbano .....</b>                                      | <b>151</b> |
| Artículo 327.        | Identificación y definición .....   | 151        |
| Artículo 328.        | Régimen urbanístico de los usos en Suelo Rústico de Entorno Urbano.....           | 151        |
| <b>Capítulo IV.</b>  | <b>Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional.....</b>                             | <b>152</b> |
| Artículo 329.        | Identificación y definición .....   | 152        |
| Artículo 330.        | Régimen urbanístico de los usos en Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional..... | 153        |

|   |            |
|---|------------|
| <b>Capítulo V. Suelo Rústico de Asentamiento Irregular .....</b>  | <b>154</b> |
| Artículo 331. Identificación y definición .....   | 154        |
| Artículo 332. Régimen urbanístico de los usos en Suelo Rústico de Asentamiento Irregular .....          | 155        |
| <b>Capítulo VI. Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.....</b>                                      | <b>156</b> |
| Artículo 333. Identificación y definición .....   | 156        |
| Artículo 334. Régimen urbanístico de los usos en Suelo Rústico con Protección Agropecuaria .....        | 156        |
| <b>Capítulo VII. Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras .....</b>                             | <b>158</b> |
| Artículo 335. Identificación y definición .....   | 158        |
| Artículo 336. Régimen urbanístico de los usos en Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras ..... | 158        |
| <b>Capítulo VIII. Suelo Rústico con Protección Cultural .....</b>                                       | <b>160</b> |
| Artículo 337. Identificación y definición .....   | 160        |
| Artículo 338. Régimen urbanístico de los usos en Suelo Rústico con Protección Cultural .....            | 160        |
| <b>Capítulo IX. Suelo Rústico con Protección Natural .....</b>  | <b>161</b> |
| Artículo 339. Identificación y definición .....   | 161        |
| Artículo 340. Régimen urbanístico de los usos en Suelo Rústico con Protección Natural .....             | 161        |
| <b>Capítulo X. Suelo Rústico con Protección Especial .....</b>  | <b>163</b> |
| Artículo 341. Identificación y definición .....   | 163        |
| Artículo 342. Régimen urbanístico de los usos en Suelo Rústico con Protección Especial .....            | 163        |

## **TÍTULO I. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL**

### **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 1. Objeto y alcance del Plan General**

El presente documento en su conjunto constituye el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Villaquilambre, y corresponde al instrumento de planeamiento general de que se dota el municipio, formulado por su Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias, de conformidad con la legislación sectorial vigente, la ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y el reglamento que la desarrolla.

Son fines inspiradores de la ordenación urbanística que establece el presente Plan General, y a ellos deberán ajustarse los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, los de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivos los mandatos establecidos en los artículos 40, 45, 46 y 47 de la Constitución Española, y artículo 26.1 del Estatuto de Autonomía de Castilla y León, para lo que sus determinaciones se establecen desde los siguientes objetivos:

1. Promover un desarrollo económico y social del municipio cohesionado, garantizando la disponibilidad de suelo para los diversos usos, y la obtención de los necesarios para las dotaciones urbanísticas.
2. Garantizar el disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado para mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de los ciudadanos.
3. Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.
4. Garantizar la conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio.
5. Promover las condiciones para que todos puedan acceder a una vivienda digna y adecuada.
6. Regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general y para impedir la especulación.
7. Asegurar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística y la ejecución de actuaciones u obras de los entes públicos que impliquen mejoras o repercusiones positivas sobre la propiedad privada.
8. En general, hacer efectivo los principios orientadores de la actividad urbanística enunciados en el ordenamiento jurídico.

**Artículo 2.   Ámbito de aplicación**

El régimen de clasificación y uso del suelo y el resto de las determinaciones que define este Plan General son de aplicación en la totalidad del término municipal de Villaquilambre, y se formula por su Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias y de conformidad con la legislación vigente.

**Artículo 3.   Vigencia del Plan General**

El presente Plan General entrará en vigor una vez publicada su aprobación definitiva en la forma prevista por la legislación vigente, y tendrá vigencia indefinida en tanto no sea sustituido por otro de naturaleza y alcance semejantes, sin perjuicio de las posibles modificaciones o adaptaciones puntuales que puedan tramitarse, así como la corrección de los errores que pudieran detectarse.

**Artículo 4.   Efectos**

El presente Plan General sustituye plenamente a las precedentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de Villaquilambre, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de León por acuerdo de 21 de diciembre de 1993. Estas quedan derogadas a la entrada en vigor del presente, sin perjuicio de las determinaciones aplicables por efectos del planeamiento expresamente asumido desde este Plan General, y demás efectos transitorios previstos en la legislación aplicable.

Tanto el presente Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre como los demás instrumentos urbanísticos que lo desarrollen son públicos y ejecutivos, vinculando por igual a las Administraciones Públicas y a los particulares, todos los cuales estarán obligados a su cumplimiento sin perjuicio de la prevalencia, en su caso, de los instrumentos de ordenación del territorio y de la planificación sectorial y, en su virtud, entre otros efectos previstos en las leyes:

1.   Cualquier persona tendrá derecho a consultar toda la documentación del Plan General en un ejemplar debidamente integrado y diligenciado, así como a solicitar y obtener por escrito información del régimen aplicable a una finca o actuación determinada.
2.   El cumplimiento estricto de sus contenidos y determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.
3.   La aprobación del presente Plan General así como la de los demás instrumentos urbanísticos que para su desarrollo se aprueben, implicará la declaración de utilidad pública de las obras correspondientes y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal o imposición de afecciones o servidumbres, así como la de todas las superficies de influencia necesarias para asegurar el pleno valor y uso de aquéllas, incluso sectores completos señalados en el Plan, y ello de conformidad con la legislación aplicable en cada caso.
4.   Los planes y proyectos que las distintas administraciones o entes públicos desarrollen en el territorio municipal y que impliquen actuaciones o determinaciones no incluidas en los instrumentos de Ordenación del Territorio aprobados según la legislación vigente, deberán ser objeto de informe por el Ayuntamiento de Villaquilambre que evalúe su coherencia con los objetivos y determinaciones del presente Plan General, resolviéndose las posibles discrepancias en la forma prevista en la legislación vigente.

## Artículo 5. **Revisión y modificaciones**

Procederá la revisión del presente Plan General cuando así lo establezcan disposiciones legales o cuando, por circunstancias sobrevenidas de cualquier carácter, así lo acuerde el Ayuntamiento de Villaquilambre, por estimar la total reconsideración de la ordenación general en el mismo. En otro caso, la alteración de alguna o algunas de las determinaciones de este Plan General cuando no implique la total reconsideración de la ordenación general establecida se considerará modificación del mismo.

Las modificaciones podrán entrañar incluso cambios puntuales o aislados en la clasificación o calificación del suelo, siempre que ello pueda realizarse en el marco de los criterios de clasificación o calificación adoptados para el presente modelo de ordenación general.

No obstante, no quedarán sujetos al procedimiento previsto en la legislación urbanística para la modificación del planeamiento los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera, justificadamente, en la delimitación de los sectores o sus unidades de actuación, aunque ellas alcancen a la clasificación del suelo, cuando no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales, y siempre que tales ajustes no comporten un aumento o disminución de superficie en más de un 5% en la relación con las superficies delimitadas en los planos.

Tampoco quedarán sujetos al procedimiento de modificación del planeamiento los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la fijación de las alineaciones, siempre que no impliquen aumento de edificabilidad o volumen, ni supongan reducción de espacios públicos.

Toda modificación se producirá con un grado de definición documental semejante, como mínimo, al de este Plan General. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, está deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia, tanto aislada como agregada a modificaciones precedentes, sobre las previsiones y determinaciones estructurantes del Plan, así como sobre la posibilidad de formular la misma sin proceder a la revisión del instrumento de ordenación general.

## Artículo 6. **Relación con otra normativa**

Adicionalmente a la Normativa Urbanística del presente Plan General, y en todo su ámbito, resultarán de aplicación todas aquellas normas u ordenanzas, tanto de carácter general como sectorial, que incidan o limiten el ejercicio del derecho de propiedad urbanística del suelo, sea ello mediante el establecimiento de prohibiciones o de meras limitaciones o afecciones en forma de servidumbres o de cualquier otro carácter.

Las referencias a normativa sectorial que se realizan en la Normativa Urbanística del presente Plan General deberán extenderse a cualesquiera normas que sustituyan o desarrollen las que específicamente se mencionan.

Todos los elementos vinculados a diversas infraestructuras se regularán de acuerdo a lo definido en la legislación sectorial vigente correspondiente.

**CAPÍTULO II. CONTENIDO DEL PLAN GENERAL****Artículo 7. Documentación**

El presente Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre consta de los siguientes documentos:

**Libro I. Memoria Informativa y Planos de Información**

Parte I. Memoria Informativa

Parte II. Planos de Información

- I.1. Estructura territorial
- I.2. Usos del suelo
- I.3. Planeamiento vigente
- I.4. Servicios urbanos
- I.5. Plano catastral
- I.6. Alturas de las edificaciones
- I.7. Elementos de interés
- I.8. Riesgos naturales

**Libro II. Memoria Vinculante****Libro III. Normativa y Anexos a la Normativa**

Parte I. Normativa

Parte II. Anexos a la Normativa

- Anexo I. Fichas de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)
- Anexo II. Fichas de Sectores en Suelo Urbanizable (SUR)
- Anexo III. Fichas de Actuaciones Aisladas
- Anexo IV. Anchos de Calle
- Anexo V. Fuera de Ordenación
- Anexo VI. Disconformes con Planeamiento
- Anexo VII. Planeamientos Asumidos
- Anexo VIII. Ordenación Detallada SUR-01
- Anexo IX. Ordenación Detallada SUR-07
- Anexo X. Ordenación Detallada SUR-08
- Anexo XI. Ordenación Detallada SUR-09
- Anexo XII. Ordenación Detallada SUR-10
- Anexo XIII. Ordenación Detallada SUR-11
- Anexo XIV. Ordenación Detallada SUR-12
- Anexo XV. Ordenación Detallada SUR-29

**Libro IV. Planos de Ordenación**

- O.1. Clasificación del suelo
- O.2. Estructura urbana y territorial
- O.3. Catálogo
- O.4. Unidades urbanas
- O.5. Planos de ordenación
- O.6 Red viaria
- O.7 Servicios Urbanos
- O.8. Sistemas Generales y Locales
- O.9 Sistemas Generales y Locales de Servicios Urbanos

**Libro V. Catálogo**

Parte I. Catálogo urbanístico

Parte II. Catálogo arqueológico

**Libro VI. Estudio económico y financiero****Libro VII. Informe de Sostenibilidad Ambiental****Libro VIII. Informe de respuesta a las alegaciones del documento aprobado inicialmente**

**Artículo 8. Prevalencia e interpretación documental**

1. Los distintos documentos del Plan General constituyen un todo coherente articulado y complementario entre sí, cuyas determinaciones deberán aplicarse en la forma regulada en el presente artículo.
2. La interpretación del Plan General corresponde a los órganos competentes del Ayuntamiento de Villaquilambre, y ello sin perjuicio de las funciones y las facultades propias de los demás órganos competentes de la administración autonómica y demás administraciones públicas previstas en la legislación urbanística y sectorial.
3. Las cuestiones interpretativas que pudieran suscitarse en la aplicación de las distintas determinaciones y normas urbanísticas se resolverán atendiendo a los siguientes principios y criterios:
  - a. Interpretación literal, contextual, sistemática y orientada por las finalidades y principios rectores del Plan según se han enunciado en el artículo 1.
  - b. Interpretación estricta, esto es, que en situaciones de limitación o gravamen no admite la extensión analógica.
  - c. La actividad urbanística y de ordenamiento territorial es de interés y naturaleza pública, y consecuentemente se desarrolla en el marco del principio de legalidad y se fundamenta en la primacía del interés general sobre el individual.
  - d. Mitigar, e incluso evitar, el deterioro de la calidad medioambiental, del paisaje y de la imagen urbana.
  - e. Garantizar la conservación adecuada y progresiva del patrimonio histórico, artístico y cultural.
  - f. Procurar las transformaciones de la realidad existente hacia los objetivos planteados desde el Plan, con los menores costes posibles.
  - g. Garantizar una equitativa distribución de los beneficios y cargas resultantes de la ordenación general y detallada que el Plan establece.
  - h. Con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella interpretación de la que resulte el mejor equilibrio entre aprovechamiento y dotaciones urbanísticas, mayores espacios libres, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, y mayor beneficio social o colectivo.
4. Se entenderán, en todo caso, de aplicación todas aquellas indicaciones explícitas que aparezcan en cualquiera de los documentos y no tuviesen contradicciones con las propuestas de los demás. Si se dieran contradicciones entre los diversos documentos que integran este Plan General, se estará a los siguientes criterios:
  - a. Las propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación prevalecerán sobre las sugerencias o propuestas explícitas contenidas en los documentos informativos.
  - b. Prevalecerán las nociones escritas sobre las gráficas, salvo que la interpretación derivada de esta última se vea apoyada por el contenido explícito de la Memoria Vinculante.
  - c. En la documentación gráfica se estará a lo que indiquen los planos de mayor escala (divisor más pequeño).
  - d. En las mediciones prevalecerá la realidad sobre la que pueda deducirse de los planos.

- e. En todas aquellas determinaciones en que se den simultáneamente superficies fijas o absolutas estimadas y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
5. Las determinaciones contenidas en las Fichas de las Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano Consolidado, y en las de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, tienen la consideración de normas especiales con respecto a las generales establecidas en la presente Normativa, por lo que, en virtud del principio de especialidad, en caso de contradicción prevalecerán aquéllas, salvo prueba de su error.
6. El Plan General incorpora, a título informativo, la estructura urbana de determinados ámbitos de planeamiento asumido. En caso de contradicción entre lo señalado en este Plan General y en dichos instrumentos prevalecerán estos últimos, salvo las modificaciones expresamente introducidas.
7. El Ayuntamiento de Villaquilambre, de oficio o a instancia de parte, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en la aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico en el que consten y se analicen las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las cuestiones planteadas, y será objeto de publicación regular, conforme al artículo 37.10 de la ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
8. Los simples errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en el Plan General podrán rectificarse, en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, en los términos previstos en el artículo 105 del precitado cuerpo legal.

#### Artículo 9. **Objetivos generales**

Toda actuación urbanística en el término municipal de Villaquilambre habrá de perseguir los objetivos señalados en el conjunto de la legislación vigente en materia de suelo y urbanismo, tanto estatal como autonómica, que se concretan en la Memoria Vinculante de este Plan General. Esta Memoria Vinculante resulta de obligada aplicación para la correcta interpretación de esta Normativa Urbanística.

#### Artículo 10. **Determinaciones de ordenación general**

En coherencia con lo expuesto en la memoria vinculante de este Plan General, tienen el carácter de determinaciones de ordenación general con el grado de vinculación que le son propias:

- Los objetivos y propuestas generales que se contienen en la memoria vinculante del Plan.
- La clasificación y categorización del suelo contenida en los planos de ordenación del Plan.
- La previsión de los Sistemas Generales, sus elementos, los criterios de su diseño y ejecución, su adscripción y el sistema de su obtención.

- El catálogo de los elementos que por sus valores naturales o culturales o que por su relación con el dominio público, deben ser conservados o recuperados con las medidas de protección propuestas en esta Normativa.

Además, en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable:

- La delimitación de los sectores.
- Los usos predominantes, compatibles y prohibidos.
- El plazo para establecer la ordenación detallada.
- La edificabilidad máxima en usos privados.
- El índice de variedad de uso.
- El índice de integración social.
- La densidad máxima y mínima de población en los sectores con uso predominante residencial.
- El índice mínimo de variedad tipológica en los sectores con uso predominante residencial.

Y en suelo rústico, las normas de protección contenidas en la regulación de cada una de las categorías establecidas en esta Normativa, en relación con los planos de ordenación.

#### Artículo 11. **Reglamentación general de la ordenación detallada**

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo que establezcan, completen o modifiquen la ordenación detallada establecida en el presente Plan General deberán llevarse a cabo en la forma y con los procedimientos establecidos en esta Normativa, debiendo respetarse las restantes determinaciones del Plan en relación a los objetivos que en cada caso se persiguen.

### **CAPÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

#### Artículo 12. **Clasificación**

Todo el suelo del terreno municipal de Villaquilambre queda incluido en alguna de las siguientes clases de suelo, sujetos a las condiciones generales que regula la legislación urbanística y a las condiciones particulares que desarrolla la presente Normativa Urbanística:

1. Suelo Urbano, categorizado como Consolidado y como No Consolidado, este último con y sin Ordenación Detallada.

2. Suelo Urbanizable, con y sin Ordenación Detallada.
3. Suelo Rústico.

Dentro de la clase de suelo en la que haya sido incluido por este Plan, el régimen urbanístico de cada suelo vendrá determinado por la legislación urbanística vigente, con las precisiones que pudiera llevar a cabo este Plan.

#### Artículo 13. Cambio de categoría

Las parcelas que, en ejecución del planeamiento, sin ser Suelo Urbano Consolidado lleguen a cumplir las condiciones exigidas para ser consideradas como tales, incluida la recepción municipal de la urbanización realizada conforme a planeamiento por unidades funcionales completas, pasarán a pertenecer a esta clase y categoría de suelo.

Las parcelas de Suelo Urbano Consolidado en las que se pretenda modificar sustancialmente su ordenación detallada, o incurran en alguna de las causas legales por las que deban ser categorizadas como Suelo Urbano No Consolidado, constituirán el correspondiente Sector de esta clase y categoría de suelo, tras la pertinente modificación de este Plan General, por verse afectadas determinaciones de ordenación general.

#### Artículo 14. Ordenación

El Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre establece la ordenación general para todo el término municipal y la ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado y en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable en los que se ha considerado oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

#### Artículo 15. Destino urbanístico de los suelos

1. El destino urbanístico del suelo viene determinado por la clase de suelo a la que pertenece, por la ordenación general del municipio y, en su caso, por la ordenación detallada que le corresponda.  
  
El aprovechamiento urbanístico, como cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinados al uso privado, es asignado o permitido por este Plan y sus instrumentos de desarrollo.
2. Las facultades del derecho de propiedad relativas al aprovechamiento urbanístico de los terrenos solo pueden ser ejercidas dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes señalados en los artículos 14 a 19 del RUCyL.
3. El régimen del suelo propio de cada parte del territorio municipal viene determinado por la presente Normativa en razón de la clase de suelo a que pertenezca, y dentro de cada una de ellas, por la ordenación correspondiente, general para todo el término municipal y detallada en suelo urbano consolidado y en determinados sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable.

**Artículo 16. Definición del espacio exterior**

A los efectos de este Plan General, se considera espacio exterior el suelo libre de edificación en terrenos clasificados como suelo urbano y como suelo urbanizable, en ambos casos tanto de carácter público como privado.

En el caso de uso y dominio público deberán garantizarse las funciones de paso y estancia de personas, así como el tránsito y estacionamiento de vehículos en aquellas destinadas a ello. Se considerará la plantación de árboles y la canalización de servicios urbanos o infraestructurales, en desarrollo de lo contenido en esta Normativa Urbanística y en concordancia con unos adecuados niveles de seguridad, conservación y mantenimiento.

**Artículo 17. Clasificación del espacio exterior de uso y dominio público**

Para la aplicación de esta Normativa el espacio exterior de uso y dominio público se clasifica en:

- Red viaria.
- Espacios libres públicos.
- Servicios Urbanos.

## **TÍTULO II. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL**

### **CAPÍTULO I. INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO**

#### **Artículo 18. Instrumentos para el desarrollo urbanístico**

El presente Plan General se desarrollará mediante la formulación de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución más adecuados a cada situación de las previstas en la legislación urbanística, y de conformidad con las capacidades y limitaciones normativas y operativas de cada uno de ellos.

#### **Artículo 19. Adecuación al Plan General**

Ningún instrumento de planeamiento, gestión o ejecución que se formule para el desarrollo del Plan General de Villaquilambre podrá modificar las determinaciones de ordenación general, cualquiera que sea su carácter, establecidas en cualquiera de los documentos del presente Plan General de Ordenación Urbana.

#### **Artículo 20. Delimitación de sectores y de unidades de actuación**

1. Los Sectores son los ámbitos delimitados por el planeamiento general para la ordenación detallada del Suelo Urbano No Consolidado y del Suelo Urbanizable. En el caso de que sea necesario modificar los límites de algún sector, la misma deberá tramitarse como modificación de este Plan, debiendo la nueva delimitación ajustarse, en todo caso, a las exigencias normativas vigentes en su momento.

Sin embargo, los instrumentos de desarrollo podrán ajustar motivadamente los límites de los sectores y unidades de actuación delimitados, sin que ello implique una modificación de planeamiento, siempre y cuando tales ajustes no comporten un aumento o disminución de superficie de más de un cinco por ciento en relación con las superficies delimitadas en los planos a escala más detallada de este Plan General

2. Las Unidades de Actuación son ámbitos de gestión integrada interiores a los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable o coincidentes con ellos, para el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

## Artículo 21. Planes Parciales

Los Planes Parciales constituyen el instrumento de planeamiento de desarrollo necesario para establecer la ordenación detallada del suelo urbanizable en aquellos sectores para los que este Plan General no haya establecido dicha ordenación detallada, o para modificarla en aquellos para los que el Plan General sí la haya establecido.

## Artículo 22. Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle constituyen el instrumento de planeamiento de desarrollo necesario para establecer la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado en aquellos sectores para los que este Plan General no haya establecido dicha ordenación detallada, o para modificarla en aquellos para los que el Plan General sí la haya establecido.
2. Cuando el objeto del Estudio de Detalle sea la modificación de la ordenación detallada establecida por el planeamiento general sobre suelo urbano consolidado, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables, deberá respetar, además de las determinaciones referidas en el conjunto de esta normativa, las siguientes condiciones:
  - a. El Estudio de Detalle se referirá, en general, a una manzana completa en caso de ordenación según alineación a vial, o a parcelas con edificación aislada en otro caso.
  - b. Podrán referirse a parcelas que no cumplan la condición anterior cuando su objeto consista en igualar cornisas, eliminar total o parcialmente medianerías de edificaciones colindantes ya existentes y que el Plan General no fije como fuera de ordenación, o evitar medianerías que puedan originarse con la ordenación prevista en el Plan General.
  - c. En los espacios libres resultantes, en su caso, de la reordenación de volúmenes edificables, la distancia mínima entre los paramentos opuestos será al menos de dos tercios de la altura del más alto, con un mínimo de ocho metros.
  - d. No podrá reducir la latitud de los viales ni la superficie destinada a espacios libres, ni originar aumento de edificabilidad. Tampoco podrán aumentar la ocupación del suelo prevista en la ordenanza de edificación correspondiente, ni la densidad de uso, cuando esta venga limitada en el Plan General o se deduzca de las condiciones de ordenación que resulten de aplicación. Asimismo, tampoco podrá alterar las alturas máximas que resulten por aplicación de lo señalado en el apartado siguiente. Igualmente, no podrá, en ningún caso, alterar el régimen de usos asignado desde el Plan.
  - e. El número de plantas resultante de la ordenación de volúmenes, no podrá ser superior en un cincuenta por ciento al que corresponda según la alineación a vial, o según el tipo de ordenación que corresponda a la parcela de que se trata, computándose las fracciones por exceso, con una altura máxima de siete plantas.
  - f. Podrán redactarse Estudios de Detalle en parcelas en que sea posible efectuar un retranqueo de la alineación oficial, siempre que el ámbito ordenado sea todo el frente de la alineación de manzana, debiendo atenderse en estos casos a las siguientes limitaciones:
    1. La edificabilidad a computar en el Estudio de Detalle será la derivada de la ordenación establecida en el Plan General, a cuyos efectos deberá hacerse

- un estudio comparativo de la edificabilidad entre lo señalado en el Plan General y lo que se establezca en el Estudio de Detalle.
2. El número de plantas resultante de la ordenación de volúmenes será el que corresponda según la Ordenanza de aplicación y la nueva latitud resultante, sin que ésta latitud sirva para determinar la altura de los demás tramos de la calle ni la del frente opuesto al retranqueo.
  3. En el supuesto de que la ordenación afecte a terrenos con patio de manzana, se permite trasladar la alineación interior en una distancia igual a la retranqueada, de forma que se mantenga el mismo fondo edificable y siempre que el patio interior de manzana siga cumpliendo las condiciones establecidas en esta Normativa Urbanística, lo que deberá justificarse aportando la documentación necesaria de la totalidad de la manzana. En caso de no poder cumplir esta condición, únicamente se permitirá la traslación de la alineación interior hasta la distancia en que esto ocurra.
- g. En ningún caso podrán originarse medianerías vistas como consecuencia de la ordenación que se realice mediante Estudios de Detalle.
- h. En los ámbitos de uso predominante industrial, la parcela mínima para que pueda formarse un Estudio de Detalle será de mil metros cuadrados, y en caso de que se prevean vías destinadas a la circulación rodada su latitud mínima será de diez metros.

#### Artículo 23. Planes Especiales

1. Será preceptiva la formulación de Planes Especiales cuando la normativa sectorial así lo requiera.
2. Podrán en cualquier caso formularse Planes Especiales siempre que cumplan con el objeto, las determinaciones y las limitaciones formales y sustantivas establecidas en la normativa aplicable.

#### Artículo 24. Documentación y procedimiento para todos los instrumentos de planeamiento de desarrollo

1. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo contendrán los documentos y se someterán a los procedimientos que para cada uno de ellos establece la normativa urbanística. En todo caso, la documentación escrita y gráfica del planeamiento de desarrollo deberá presentar un grado de detalle igual o superior al que contiene el Plan General para los ámbitos de ordenación detallada.
2. Todos los instrumentos de planeamiento de desarrollo deberán incluir para su tramitación copia en soporte informático en el formato que en su momento determine el órgano municipal competente.

#### Artículo 25. Plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos

1. Con carácter general, los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos de los propietarios del suelo será el establecido como máximos por la normativa urbanística vigente.

2. De forma excepcional, este Plan General incluye entre las determinaciones de ordenación general de algunos sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable una reducción de esos plazos máximos, atendiendo fundamentalmente a razones de conveniencia para el conjunto del municipio del pronto desarrollo de esos sectores.

#### Artículo 26. Documentación de los instrumentos de gestión y de ejecución

1. Los instrumentos de gestión y de ejecución contendrán los documentos y se someterán a los procedimientos y formatos que para cada uno de ellos establece la normativa de aplicación.
2. Además de toda la documentación normativamente exigible a cualquiera de los instrumentos de gestión ó de ejecución que pudieran presentarse ante el Ayuntamiento de Villaquilambre para su tramitación, deberá entregarse copia del documento en soporte informático, en el formato que en su momento determine el órgano municipal competente.

#### Artículo 27. Edificación y urbanización simultáneas

1. Se podrá solicitar la licencia de edificación con anterioridad a la adquisición de la condición de solar por parte de la parcela cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización mediante las garantías y compromisos establecidos en la normativa urbanística.
2. En todo caso, deberá quedar garantizada la ejecución de la urbanización, constituyendo el promotor una garantía de urbanización por el importe necesario para asegurar la ejecución subsidiaria de las obras por el Ayuntamiento, y como mínimo por el total de los gastos de urbanización necesarios para que el predio en el que se solicita la licencia de edificación alcance la condición de solar.

#### Artículo 28. Inspección municipal de las obras de urbanización

1. A efectos de la inspección municipal, y con anterioridad al comienzo de las obras de urbanización, el agente urbanizador deberá presentar notificación de comienzo de las mismas, que contenga:
  - Fecha exacta de comienzo de obra, y plan de obras detallado.
  - Designación nominal del Director de la Obra y del Coordinador en materia de Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra.
  - Plan de control de calidad a realizar y determinación del laboratorio homologado para la realización de ensayos de control de calidad.
2. La inspección municipal tiene, entre otras, las facultades de:
  - Vigilar la ejecución de la urbanización.
  - Ordenar la realización de pruebas y ensayos, adicionales a los previstos por el plan de control de calidad.
  - Advertir las medidas que estime necesarias para asegurar la correcta ejecución de las determinaciones del planeamiento y del proyecto de urbanización.

3. Los costes derivados de las actuaciones ordenadas por la inspección municipal descritas en el Apartado anterior tendrán la consideración de gastos de urbanización.

#### Artículo 29. **Proyectos de Edificación**

1. Los Proyectos de Edificación contendrán los documentos y se someterán a los procedimientos y formatos que para cada uno de ellos establece la normativa de aplicación, de forma muy concreta, el Código Técnico de la Edificación.

En cualquier caso, contendrán un apartado específico en el que se detallen las conexiones precisas a todos los servicios urbanísticos.

2. Además de toda la documentación normativamente exigible a cualquier Proyecto de Edificación que pudieran presentarse ante el Ayuntamiento de Villaquilambre para su tramitación administrativa, deberá entregarse copia del documento en soporte informático, en el formato que en su momento determine el órgano municipal competente. Los planos de distribución de los edificios se encontrarán a una escala mínima de 1/50.

#### Artículo 30. **Proyectos de Urbanización**

1. Sin perjuicio de que los proyectos de urbanización se ajusten a cuanta normativa sectorial pudiere resultar de aplicación, cuando se refieran a sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable deberán incluir un estudio geológico y un estudio hidráulico.
2. Además de toda la documentación normativamente exigible a cualquier Proyecto de Urbanización que pudieran presentarse ante el Ayuntamiento de Villaquilambre para su tramitación administrativa, deberá entregarse copia del documento en soporte informático, en el formato que en su momento determine el órgano municipal competente.

## CAPÍTULO II. SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES PÚBLICOS

### *Sección 1ª Régimen aplicable a los suelos destinados a Sistemas*

#### Artículo 31. Gestión de los suelos destinados a Sistemas

1. Los suelos clasificados como Urbanos o Urbanizables calificados por este Plan General como nuevos Sistemas Generales o Locales Públicos, deberán pasar a dominio público conforme al régimen de plazos establecido en el Plan General y de acuerdo con las previsiones de desarrollo urbanístico del municipio.
2. La obtención de tales suelos podrá llevarse a cabo en cualquier momento y por cualquiera de los sistemas previstos en la legislación vigente, con las formalidades requeridas para cada modo o sistema de obtención u ocupación.
3. Para la definición, desarrollo y ocupación de los suelos necesarios para los nuevos Sistemas, la administración competente para su ejecución podrá redactar los instrumentos habilitados al efecto por la normativa vigente que permitan la definición exacta de los terrenos necesarios para los mismos, y ello cualquiera que sea la clase de suelo sobre la que se emplace o en que haya quedado adscrito tal sistema.

La formulación, contenidos, determinaciones y procedimiento de tales instrumentos se ajustará a lo establecido en la correspondiente normativa sectorial que resultare de aplicación o, en su caso, a lo regulado en esta Normativa Urbanística.

#### Artículo 32. Tipos de Sistemas

Se contempla desde este Plan General la existencia en su ámbito de aplicación de cuatro tipos diferentes de sistemas: de Vías Públicas, de Espacios Libres Públicos, de Equipamientos y de Servicios Urbanos.

#### Artículo 33. Aprovechamientos urbanísticos de los suelos destinados Sistemas

1. A los efectos de determinación del aprovechamiento correspondiente a los suelos comprendidos en Sistemas desde este Plan General, así como aquellos que resulten de la ordenación que, en su desarrollo pueda formularse, se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.
2. Sin perjuicio de lo anterior, de demostrarse fehacientemente la existencia de suelos destinados actualmente a este uso mediante ocupación por la Administración a sus titulares sin haberseles compensado el aprovechamiento o haberles indemnizado en los términos contemplados en la legislación aplicable, se considerará que dichos suelos pertenecen a sus propietarios originales a efectos de la asignación del correspondiente aprovechamiento urbanístico o del reconocimiento de cualquier otro derecho correspondiente a tal ocupación.

**Artículo 34. Sistemas Locales ubicados sobre Suelo Urbano Consolidado**

1. Para la obtención de los terrenos destinados a Sistemas Locales de dominio público, así como para la regularización de las vías públicas, en la clase y categoría de suelo a que se refiere este artículo, se consideran desde este Plan General cuatro casos diferenciados, en función del tipo de actuación que se pretende:
  - a. Cesión gratuita de terrenos exteriores a las alineaciones en los términos y limitaciones establecidas en la Ley y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
  - b. Actuaciones aisladas de normalización.
  - c. Actuaciones aisladas de urbanización.
  - d. Actuaciones aisladas de normalización y urbanización.

Todas las actuaciones correspondientes a los supuestos enunciados en las letras b, c y d, quedan referidas detalladamente en las fichas de actuaciones en suelo urbano consolidado de la parte 2 del libro 3 de este Plan General, sin perjuicio de las que puedan preverse en ejecución del planeamiento en la forma establecida reglamentariamente.

2. Los suelos incluidos en los sistemas de equipamientos que en el momento de la entrada en vigor de este Plan General fueran de dominio privado y se destinen efectivamente a estos usos, podrán continuar en régimen de titularidad privada siempre que se mantenga su destino a usos de utilidad pública o interés social.

**Artículo 35. Sistemas Locales ubicados sobre Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable**

1. Los Sistemas Locales incluidos en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable son establecidos y ordenados por el Plan General o, en su defecto, por los correspondientes instrumentos de desarrollo.

Cuando en el Plan General aparezca grafiada y fijada como determinación de ordenación general, vinculante para el planeamiento de desarrollo, la situación de los Sistemas Locales existentes o previstos en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, el planeamiento de desarrollo que en su caso se formule deberá respetar tales determinaciones, sin perjuicio de los ajustes que vengan exigidos por la mejor adaptación a la realidad física.

En cualquier caso, los instrumentos de desarrollo del Plan General deberán adecuar sus determinaciones sobre estos elementos a los criterios de diseño y ejecución que para los distintos Sistemas y elementos se contienen en esta Normativa Urbanística, y, como parte de ellas, en las fichas correspondientes.

2. El Plan General prevé la obtención de los terrenos destinados a Sistemas Locales de dominio público en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable mediante la cesión gratuita derivada de actuaciones integradas, pudiendo acudir para una mejor y más eficaz ejecución de los mismos al sistema de ocupación directa de los suelos necesarios en los casos expresamente previstos en la Ley.
3. Para la ejecución de los Sistemas Locales se estará a lo dispuesto por la legislación vigente para cada clase y categoría de suelo.

## **Sección 2ª Sistema de Vías Públicas**

### **Artículo 36. Identificación del Sistema General de Vías Públicas**

El Sistema General de Vías Públicas existente en el municipio se descompone en dos subsistemas:

1. Subsistema ferroviario, del que forman parte todos los suelos, construcciones e instalaciones así expresamente calificados dentro de este Plan General que se destinan a la prestación efectiva de este servicio de transporte.

Incluye por tanto específicamente las líneas férreas cualquiera que sea la modalidad de su implantación y sean estas existentes o previstas.

2. Subsistema viario, integrado por todas las carreteras de titularidad estatal, autonómica o provincial, así como por otras vías y suelos que expresamente se califiquen dentro de este Sistema por el presente Plan General.

### **Artículo 37. Régimen de protecciones del Subsistema General Ferroviario**

Sobre las líneas de ferrocarril, y en tanto continúen en vigor, serán de aplicación la ley 39/2003, del Sector Ferroviario y su Reglamento de desarrollo (R.D. 2387/2004), según los cuales:

1. La zona de dominio público comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la red ferroviaria de interés general y una franja de terreno de 8 metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. En el caso de Suelo Urbano Consolidado dicha banda será de 5 metros.

Se entiende por explanación, la superficie de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del suelo y sobre la que se encuentra la línea férrea, se disponen sus elementos funcionales y se ubican sus instalaciones, siendo la arista exterior de ésta la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes, con el terreno natural.

En la zona de dominio público solo podrán realizarse obras o instalaciones, previa autorización del administrador de la infraestructura ferroviaria, cuando sean necesarias para la prestación de un servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

2. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de ellas, delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación. En el caso de Suelo Urbano Consolidado dicha distancia será de 8 metros

En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización, en cualquier caso, del administrador de la infraestructura ferroviaria.

Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria.

3. La línea límite de la edificación se sitúa, con carácter general, a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma (20 metros en Suelo Urbano Consolidado), medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. A tal efecto se considera arista exterior de la plataforma el borde exterior de la estructura construida sobre la explanación que sustenta la vía y los elementos destinados al funcionamiento de los trenes, y línea de edificación, aquella que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical. En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de la edificación.

Desde la Línea Límite de Edificación hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario.

Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de la infraestructura ferroviaria.

#### Artículo 38. Régimen de las actuaciones en el Subsistema General Ferroviario

1. Sin perjuicio de las competencias sectoriales de otras Administraciones Públicas, este Plan contiene las previsiones que corresponden al Subsistema Ferroviario.
2. Las obras o instalaciones para usos ferroviarios quedan sujetas a la normativa específica sobre la materia, sin perjuicio de su sometimiento al preceptivo informe previo ante el Ayuntamiento de Villaquilambre.
3. En lo que se refiere a la definición de las bandas de dominio y protección, así como a la línea límite de edificación, se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente, recogidas en el Artículo 37 de la presente normativa.

Los terrenos incluidos en la zona de protección podrán destinarse, en todo o en parte, a cubrir el estándar de aparcamientos, sean ellos destinados al uso público o privado, siempre que ello sea compatible con la seguridad ferroviaria y previa autorización del administrador de la infraestructura ferroviaria.

Podrán destinarse, asimismo, a cubrir las reservas de espacios libres o equipamientos siempre que por sí mismas o por continuidad física con otros terrenos del mismo destino, se obtengan las dimensiones mínimas exigidas para su cómputo en la legislación urbanística y en este Plan General.

4. Las actuaciones urbanísticas expresamente recogidas en la normativa sectorial requerirán la previa delimitación y el vallado o la implantación de cualquier otro medio de seguridad suficiente de las líneas férreas. El coste que ello suponga tendrá la consideración de coste de urbanización, por lo que correrá a cargo del titular o titulares de la actuación de que se trate.
5. Se prohíbe expresamente la previsión y construcción de nuevas vías, públicas o privadas, que supongan el establecimiento de nuevos pasos a nivel.

#### Artículo 39. Especialidades del Sistema General Viario

1. Los terrenos delimitados como Sistema General de Vías Públicas en Suelo Urbano Consolidado serán obtenidos preferentemente mediante expropiación, y su ejecución correrá, en todo caso, a cargo del organismo o ente titular del elemento o servicio, previa la instrumentación más adecuada a la naturaleza de las obras necesarias.
2. Para la obtención de los terrenos delimitados como Sistema General de Comunicaciones en las restantes clases y categorías de suelo, el Plan General gradúa su acción en función tanto del nivel de definición existente para la ejecución de cada elemento como de las características del elemento en relación a la entidad cuantitativa de los suelos necesarios según las especialidades siguientes:
  - a. Vías cuyos elementos no cuenten con definición precisa en el Plan General. El Plan General afecta a la construcción de estos elementos unas franjas lineales de terreno de diversa amplitud, en función de las características técnicas previstas para cada acción concreta.

La ordenación precisa de cada elemento se realizará mediante la instrumentación prevista al respecto en la legislación sectorial vigente, la cual habrá de concretar con exactitud los terrenos que efectivamente sea preciso obtener para su implantación y ejecución. Una vez que sean definidos los terrenos exactamente necesarios, los mismos serán obtenidos en la forma prevista en este Plan.

Los terrenos afectos desde este Plan General a tales acciones y que resulten sobrantes según la definición precisa del elemento que en su momento se realice, quedan sometidos al siguiente régimen:

    - 1º Las bandas de terreno sobrante que, incluidas en Suelo Urbano No Consolidado o Urbanizable, queden limitadas entre el nuevo dominio público en su momento sobrevenido y el límite de las bandas de reserva definidas en los planos de ordenación, se calificarán como Sistema General de Espacios Libres.
    - 2º Las bandas de terreno sobrante que, ubicadas en Suelo Rústico, queden limitadas entre el nuevo dominio público y el límite de la reserva definido en los planos de ordenación, quedan categorizadas como Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras.
  - b. Acciones puntuales sobre Sistemas Generales existentes o dirigidas a su ampliación o refuerzo. El Plan General delimita los terrenos necesarios para la realización de tales acciones, definiendo los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado o Urbanizable en los que tales terrenos quedan incluidos. Su obtención lo será en la forma prevista en la legislación urbanística vigente.

3. La ejecución de las obras necesarias previstas en este artículo corresponderán:
  - a. Las referidas en el apartado A anterior, a la administración competente o ente público o privado a quien la administración confíe o delegue la ejecución.
  - b. Las correspondientes al caso B, se ejecutarán por el Ayuntamiento o por los propietarios de los terrenos, según se emplacen en Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable, siguiendo lo establecido en la legislación urbanística vigente.

#### Artículo 40. **Identificación y clasificación del Sistema Local de Vías Públicas**

El Sistema Local de Vías Públicas tiene por función principal garantizar y mantener la accesibilidad de la ciudad en su relación con el Sistema General del mismo tipo, proporcionar unos niveles adecuados de relación y movilidad entre las distintas áreas o sectores del término municipal, y dar acceso a las edificaciones y construcciones, por lo que para su ordenación se distinguen los siguientes tipos de vías:

1. Red Básica. Comprende todas aquellas vías que garantizan la conexión con el sistema general viario. Ofrecen una gran capacidad de asunción de tráfico por lo que disfrutan de prioridad de circulación en los cruces con otras vías. Los elementos que integran este tipo aparecen grafiados en los planos de la serie O.5 de este Plan General con la sigla B.
2. Red Local. Garantizan la relación de cada una de las zonas en que se ha dividido estructuralmente el municipio, con la red básica, así como la relación entre las distintas zonas. Estas vías aparecen grafiadas en los planos de la serie O.5 de este Plan General con la sigla L.
3. Red Capilar. Constituida por las vías de acceso a los puntos finales de los viajes o que meramente dan acceso a las edificaciones y construcciones.

#### Artículo 41. **Normas de protección de las carreteras de titularidad estatal**

Sobre las carreteras de titularidad estatal, y en tanto continúe en vigor, será de aplicación la ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, de la que se extraen las siguientes definiciones:

1. Zona de Dominio Público. En el ámbito de aplicación de la mencionada ley, son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales 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 arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

2. Zona de Servidumbre. En el ámbito de aplicación de la ley 25/1988, de 29 de julio, de carreteras, la zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo 21 de la ley 25/88 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 ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

3. Zona de Afección. En el ámbito de aplicación de la ley 25/1988, de 29 de julio, de carreteras, la zona de afección de una carretera estatal 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 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.
4. Línea Límite de Edificación. En el ámbito de aplicación de la ley 25/1988, de 29 de julio, de carreteras, a ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

En aplicación de la ley 25/1988, de 29 de julio, de carreteras, estas normas de protección se aplicarán no solo al Suelo Rústico, sino también al Suelo Urbano y al Suelo Urbanizable. Por ello, será necesaria la autorización previa del Ministerio de Fomento para cualquier actuación que se pretenda ejecutar dentro de la banda de afección, a excepción del Suelo Urbano, en que será preceptivo informe vinculante del Servicio de Conservación y Explotación de la Unidad de Carreteras de León de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento para las actuaciones a realizar en la zona de Dominio Público.

#### Artículo 42. Normas de protección de las carreteras de titularidad autonómica y provincial

Sobre las carreteras de titularidad autonómica y provincial, y en tanto continúen en vigor, será de aplicación la ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León, de la que se extraen las siguientes definiciones:

1. Zona de Dominio Público. En el ámbito de aplicación de la mencionada ley, son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura en autopistas, autovías y vías para automóviles, y de 3 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 arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

2. Zona de Servidumbre. En el ámbito de aplicación de la ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León, la zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo 23 de la ley 10/2008 y exteriormente por dos líneas

paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías para automóviles, y de 8 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

3. Zona de Afección. En el ámbito de aplicación de la ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León, la zona de afección de una carretera estatal 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 para automóviles, y de 30 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.
4. Línea Límite de Edificación. En el ámbito de aplicación de la ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León, a ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 18 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

En aplicación de la ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León, estas normas de protección se aplicarán no solo al Suelo Rústico, sino también al Suelo Urbano y al Suelo Urbanizable. Por ello, será necesaria la autorización previa del organismo titular de la carretera para cualquier actuación que se pretenda ejecutar dentro de la banda de afección, a excepción del Suelo Urbano, en que será preceptivo informe vinculante de la administración titular para las actuaciones a realizar en la zona de Dominio Público.

#### Artículo 43. Regulación de los accesos

Dentro de su ámbito de aplicación, al respecto de la regulación de los accesos a las carreteras de titularidad estatal habrá de estarse siempre a lo regulado en el Reglamento General de Carreteras, en relación con el artículo 28.1 de la ley 25/1988, de 29 de julio, de carreteras, así como lo regulado en la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, que regula los accesos a las carreteras del estado.

En cualquier caso, dentro del ámbito de aplicación del mencionado reglamento, será necesaria la presentación de solicitud y proyecto ante la Dirección General de Carreteras para la ejecución de nuevos accesos o modificación de los existentes.

### **Sección 3ª Sistema de Espacios Libres Públicos**

#### **Artículo 44. Sistema General de Espacios Libres Públicos**

1. El Sistema General de Espacios Libres Públicos está constituido por todos aquellos espacios de carácter público e instalaciones asociadas destinados a parques y áreas de ocio, expansión y recreo de la población públicos, áreas reservadas a recreo infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo, y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías o de los equipamientos.
2. Aparecen grafiados en los planos de ordenación de este Plan con las siglas SG-EL, y en su calidad de sistema general, están al servicio de toda la población, y son de uso y dominio público en todo caso.

#### **Artículo 45. Sistema Local de Espacios Libres Públicos**

El Sistema Local de Espacios Libres Públicos está constituido por todos aquellos espacios de carácter público e instalaciones asociadas destinados a parques y áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas a recreo infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo, y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías o de los equipamientos.

En su calidad de sistema local, estarán al servicio de ámbitos inferiores al del término municipal, y son de uso y dominio públicos en todo caso.

### **Sección 4ª Sistema de Equipamientos**

#### **Artículo 46. Sistema de Equipamientos**

1. El Sistema de Equipamientos está integrado por aquellos suelos que el Plan General o el planeamiento que se formule para su desarrollo, establezcan para cualquiera de los usos previstos en la legislación urbanística dentro de este sistema.
2. Dada la multiplicidad de servicios a que estos suelos se destinan, así como la diversidad de necesidades de suelo y condiciones de emplazamiento de estos usos, el Plan General no determina los usos que puedan asignarse a cada porción de suelo adscrita al sistema de equipamiento, por lo que los mismos forman un conjunto cuyo uso específico o singularizado será definido en cada momento por el Ayuntamiento de Villaquilambre en función de las necesidades existentes o previstas, con la limitación en todo caso de que se destinen a usos de las finalidades enunciadas en este artículo.

**Artículo 47. Identificación del Sistema General de Equipamientos**

El Sistema General de Equipamientos esta integrado por aquellos suelos que desde el Plan General se destinan a atender necesidades de una población de ámbito físico igual o superior al del propio municipio de Villaquilambre. Aparecen grafiados en los planos del Plan con las siglas SG-EQ.

Los suelos que se destinen a este Sistema General habrán de ser en todo caso de dominio público, estándose para su obtención en cada caso a lo establecido en la legislación aplicable y en esta Normativa Urbanística.

**Artículo 48. Identificación del Sistema Local de Equipamientos**

1. El Sistema Local de Equipamientos se encuentra integrado por aquellos suelos que desde el Plan General ó desde los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen se destinan a atender a las necesidades de ámbitos inferiores al término municipal.
2. Dadas las especiales condiciones de atracción ciudadana que estos usos poseen, lo que exige especial atención desde la ordenación general a la organización del sistema de comunicaciones, su localización viene en ocasiones establecida desde este Plan General para determinados ámbitos, teniendo por tanto tales ubicaciones el carácter de determinación de ordenación general.
3. Asimismo, el Plan General establece en los ámbitos que son objeto de ordenación detallada, además de la concreta localización del sistema local de equipamientos, su carácter público o privado, debiendo establecer el planeamiento de desarrollo la localización cuando no sea establecida desde el Plan General, así como el carácter público o privado de la misma.

**Artículo 49. Condiciones para el diseño del Sistema Local de Equipamientos en planeamiento de desarrollo**

1. Los Estudios de Detalle y Planes Parciales o Especiales que realicen la ordenación detallada de los sectores delimitados en este Plan General, ordenarán sus ámbitos destinando al Sistema Local de Equipamientos una superficie de suelo neta igual al menos a la requerida para este uso y destino por la legislación vigente y por este Plan General.
2. Las superficies de suelo destinadas a este Sistema en el planeamiento de desarrollo se ajustarán a las siguientes condiciones:
  - a. Las reservas para estos usos se establecerán, siempre que sea posible, ocupando manzanas completas, delimitadas en todo su perímetro por espacios de uso público y, en al menos uno de sus linderos, con el Sistema Viario de dominio y uso público en un frente recto mínimo de quince metros.
  - b. Al menos una parcela de las que se reserven para estos usos en cada ámbito de planeamiento alcanzará una superficie unitaria neta mínima de 1.000 m<sup>2</sup> en Suelo Urbano No Consolidado y de 2.000 m<sup>2</sup> en Suelo Urbanizable, debiendo hallarse toda la dotación exigible concentrada en una única parcela en el caso de que no alcanzase esta superficie.

- c. En todo caso, en los sectores de Suelo Urbano No Consolidado cuyas especiales condiciones lo justifiquen, podrán aplicarse en los términos que motivadamente sean estimados por los servicios técnicos del Ayuntamiento las excepciones establecidas en el artículo 106.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
3. Los distintos tipos de equipamientos deberán disponerse preferentemente de forma que el suelo no ocupado por la edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas de espacios libres públicos, con acondicionamiento que facilite la incorporación al paisaje urbano.

### **Sección 5ª Sistema de Servicios Urbanos**

#### **Artículo 50. Identificación del Sistema de Servicios Urbanos**

1. El Sistema de Servicios Urbanos está integrado por aquellos suelos que el planeamiento de aplicación establezcan para ser ocupados por las infraestructuras de servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración, energía eléctrica, recogida, almacenamiento y transformación de residuos, estaciones para el suministro de combustibles, cementerios, mataderos, apeaderos, instalaciones de telecomunicación, u otras de naturaleza análoga.
2. El presente Plan General contiene, asimismo, las condiciones técnicas para la ordenación, gestión y ejecución urbanísticas de estos suelos y elementos, y establece las precisas reservas para estos fines, sin perjuicio del sometimiento de todas ellas a las normas técnicas específicas que tanto para la implantación, como para la gestión y la ejecución de estos servicios resulten en cada caso de aplicación.
3. Dada la multiplicidad de servicios a que estos suelos se destinan así como la diversidad de necesidades de suelo y condiciones de emplazamiento de estos usos, el Plan General no determina los usos específicos o básicos a que deba destinarse cada porción de suelo reservado a este sistema.
4. El uso específico o singularizado de los sistemas de Servicios Urbanos será definido en el momento adecuado por el Ayuntamiento de Villaquilambre en función de las necesidades existentes o previstas, con la limitación, en todo caso, de que se destinen a usos de las finalidades enunciadas en este artículo.

#### **Artículo 51. Régimen del suelo y de las construcciones para el Sistema de Servicios Urbanos**

1. Las normas contenidas en esta sección tendrán, en todo caso, carácter complementario y supletorio respecto de la normativa sectorial vigente en cada momento para cada subsistema, que prevalecerá sobre lo aquí establecido en todo aquello que sea competencia de su materia sustantiva.

2. En los suelos asignados desde este Plan General a este específico Sistema sólo se permitirán los usos propios o directamente vinculados con la instalación o servicio de que se trate.
3. No se establecen condiciones de edificación de forma explícita desde este Plan General, debiendo las construcciones vinculadas al sistema tener la entidad mínima conveniente para la prestación adecuada del servicio de que se trate, debiendo en todo caso justificarse la conveniencia de su implantación en el proyecto constructivo.

## TÍTULO III. CONDICIONES DE PROTECCIÓN CULTURAL Y MEDIOAMBIENTAL

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 52. Objeto y ámbito de aplicación

1. El Plan General fija para la totalidad del término municipal las condiciones generales de protección y, en su caso, recuperación de los valores medioambientales, del patrimonio cultural, arquitectónico y arqueológico, de los espacios urbanos relevantes, de las construcciones singulares y de las formas más valiosas de las tradicionales de la ocupación humana del territorio.
2. Estas condiciones generales de protección se desarrollan temáticamente en los siguientes aspectos:
  - Protección del medio ambiente, ecológica y de los niveles de bienestar.
  - Protección paisajística y de la escena urbana.
  - Protección del patrimonio edificado.
3. En los casos expresamente señalados por este Plan General o cuando las condiciones generales reguladas en esta Normativa Urbanística resulten insuficientes para proteger el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos, se podrán aprobar Planes Especiales de Protección que desarrollen, completen e incluso, si fuera necesario, sustituyan las determinaciones de ordenación detallada de este Plan.

#### Artículo 53. Responsabilidades

1. Sin perjuicio de competencias concurrentes, la responsabilidad en la conservación del medio ambiente, del paisaje y del patrimonio histórico en el ámbito municipal de Villaquilambre recae, en primer lugar, sobre el Ayuntamiento de Villaquilambre.
2. Consecuentemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que les puedan resultar perjudiciales.
3. La responsabilidad también alcanza a los particulares, que deberán colaborar con el Ayuntamiento de Villaquilambre y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden.

## CAPÍTULO II. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

### Artículo 54. Alcance y contenido

1. Este capítulo regula, para todo el municipio, las condiciones generales de protección ecológica del medio ambiente, así como los niveles de confort exigibles para el bienestar de las personas y la naturaleza.
2. Las condiciones de protección contenidas en el presente capítulo son de aplicación sin perjuicio de lo que imponga a cualquier actividad otra normativa, sectorial ó municipal.

### Artículo 55. Sostenibilidad edificatoria

Se procurará el fomento y la inclusión de soluciones de índole bioclimática en las edificaciones del municipio al menos al extremo exigido por la normativa sectorial correspondiente.

### Artículo 56. Residuos sólidos

1. A los efectos de señalar su punto de vertido, los residuos sólidos se clasifican en:
  - a. Tierras: Tierras o áridos naturales procedentes de vaciado o desmonte, siempre que no contengan desechos artificiales.
  - b. Escombros: Materiales procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, cuando contengan productos o desechos artificiales.
  - c. Basuras y Residuos Orgánicos: Residuos domésticos que no contengan tierras, ni escombros, ni procedan de la limpieza de fosas sépticas. Se excluyen de este concepto los residuos que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.
  - d. Materias contaminantes: Residuos, principalmente de origen industrial, que contengan materiales contaminantes que es preciso reciclar.
2. El Ayuntamiento establecerá los puntos y sistemas de vertido de cada una de estas clases de residuos sólidos, de acuerdo con la normativa vigente en cada momento, las características medio-ambientales del lugar y las políticas de actuación de ámbito supramunicipal.

### Artículo 57. Ruido

Con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación para las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado, se deben llevar a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente (ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido, y en su caso en la normativa autonómica).

**Artículo 58. Otros tipos de contaminación**

1. La calidad acústica de los ambientes interiores y exteriores deberá adecuarse a lo establecido por la normativa sectorial de aplicación. En cualquier caso, se prohíbe la publicidad acústica al aire libre.
2. Se prohíben los deslumbramientos en la vía pública.

**CAPÍTULO III. PROTECCIÓN DEL PAISAJE****Artículo 59. Alcance y contenido**

1. Este Capítulo regula, para todo el municipio, las condiciones generales de protección estética del paisaje rural y de la escena urbana.
2. Además de estas condiciones generales han de tenerse en cuenta las condiciones particulares de determinados elementos señaladas en las Fichas de Catálogo.

**Artículo 60. Protección del paisaje natural**

1. El paisaje natural del municipio es un bien a conservar. En consecuencia cualquier actuación sobre los elementos o sistemas que lo configuran (topología y morfología del terreno, cauces naturales, canales y acequias de riego, vegetación y arbolado, caminos, cañadas y veredas, sistemas de cercas, corrales, pozos, apriscos, etc.) así como cualquier tipo de construcción o instalación está sujeta a autorización previa.
2. Esta autorización debe contener las prescripciones a cumplir para la conservación y, en su caso, la recuperación de los valores paisajísticos tradicionales, especialmente en todas las áreas clasificadas por este Plan como suelo rústico con protección. Todo esto se trata, a través de la normativa específica del suelo rústico con protección, en el capítulo correspondiente de la presente Normativa Urbanística.
3. En dicho capítulo se establecen las condiciones en que podrán ejecutarse las edificaciones y desarrollarse los usos y actividades permitidos de acuerdo a los valores a proteger y el fomento de los mismos y del entorno rústico y natural.

En consecuencia, con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, han de tenerse en cuenta de forma general las determinaciones relativas a:

- Protección de la topografía.
- Protección de cauces naturales y del arbolado de ribera correspondiente a los mismos, así como de acequias y canales.
- Protección de plantaciones y masas forestales.
- Protección de caminos de acceso al núcleo y vías pecuarias.

**Artículo 61. Protección del perfil de los núcleos**

1. Debe conservarse el perfil característico de los núcleos rurales y urbanos desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del mismo, impidiendo que se vean alterados por interposición de edificaciones o elementos disonantes por su volumen, su forma, su color, sus materiales o su textura.
2. Se prohíbe expresamente la colocación de cualquier cartel publicitario en el perímetro de esos conjuntos urbanos o en cualquier otro punto donde puede desfigurar su perfil.

**Artículo 62. Conservación del trazado viario**

1. Con carácter general se conservará, protegerá y repararán daños de la trama urbana que caracteriza el casco rural, el tamaño y morfología de sus manzanas, las alineaciones y las rasantes tradicionales de sus calles.
2. Sólo se admiten modificaciones puntuales de ordenación detallada con la finalidad de resolver problemas concretos, previa exhaustiva justificación de su necesidad y escaso impacto.

**Artículo 63. Conservación de espacios no edificados**

1. Los terrenos y los solares sin edificar, el espacio libre privado de parcela, los patios y en general todos los espacios libres privados deberán ser conservados y cuidados por sus propietarios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, y estarán debidamente cerrados.
2. Los espacios libres públicos deberán ser conservados y cuidados por el Ayuntamiento salvo en aquellos supuestos en que funcionen entidades urbanísticas de conservación de esos espacios, a cargo de particulares.

**Artículo 64. Cerramiento de solares**

1. Los solares no edificados deben quedar cerrados con una valla resistente, situada en la alineación oficial y compuesta de materiales que no desentonen con el entorno. Todo se hará en correspondencia con lo establecido en las normas generales de la edificación de la presente Normativa Urbanística.
2. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los solares resultantes tendrán la obligación de ejecutar esa valla, en el plazo de seis meses contados a partir de la terminación de la urbanización correspondiente.
3. La misma obligación alcanza a los propietarios de solares resultantes de cualquier derribo de una finca urbana que invada el espacio libre público. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en el mismo plazo señalado anteriormente, contado a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

**Artículo 65. Señalización vial**

1. Queda prohibido adosar señales a cualquier construcción, salvo que con ello se facilite el tránsito de peatones o vehículos por vías estrechas.
2. Esta prohibición no tendrá excepciones en el caso de edificios catalogados.
3. En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor medida los ambientes, edificios y "entornos de interés", reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre el pavimento), siempre que sea compatible con el código de la circulación.

**Artículo 66. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios**

1. Se prohíben todos los tendidos aéreos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente.
2. En los edificios de nueva planta, así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del Catálogo de Elementos protegidos, no se permitirán tendidos exteriores sobre la fachada o fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.
3. Para los tendidos de alumbrado se estará a las determinaciones que se establecen en la Normas Generales de Urbanización de la presente Normativa Urbanística.
4. Además de los tendidos de cualquier tipo para infraestructuras pasantes, que quedan prohibidos sobre la fachada, se prohíben también las instalaciones correspondientes al edificio a lo largo de la fachada de éste, a excepción de aquellas cuya presencia sea imprescindible para su adecuado funcionamiento u obligada por la reglamentación específica o normas de seguridad, tales como bajantes de pluviales, salidas de vapores de combustión de calderas de gas o similares. En estos casos su tratamiento será tal que se minimice su impacto visual.

**Artículo 67. Servidumbres urbanas**

1. Sobre los paramentos exteriores de cualquier construcción no catalogada, el Ayuntamiento podrá instalar, modificar o retirar a su cargo soportes, señales, luminarias y cualquier otra infraestructura o servicio urbano de carácter público. El Ayuntamiento de Villaquilambre actuará en estos casos de conformidad con los más estrictos criterios de ornato público.
2. Los propietarios de las construcciones afectadas quedan obligados a consentirlo como una servidumbre predial exenta de cualquier tipo de contraprestación.

## CAPÍTULO IV. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO

### Artículo 68. Alcance y contenido

1. Este Capítulo regula, para todo el término municipal, unas condiciones generales de protección del patrimonio histórico que vienen a completar las condiciones señaladas en el Capítulo anterior.
2. La protección individualizada de los bienes inmuebles especialmente protegidos por este Plan se remite y completa con las disposiciones de detalle contenidas en las correspondientes Fichas del Catálogo.

### Artículo 69. Catálogos

El documento de Catálogo de este Plan, integrado por el Catálogo Arquitectónico y por el Catálogo Arqueológico, contiene fichas individualizadas para cada uno de los inmuebles que este Plan considera de interés cultural. Estas fichas, que tienen carácter de determinación de ordenación general, establecen, con carácter vinculante, las condiciones particulares de protección de esos elementos.

### Artículo 70. Articulación de la protección

La protección se articula y completa mediante un Catálogo, en donde se relacionan los bienes a proteger con las circunstancias que en cada uno concurren, y mediante la instrumentación de la normativa de protección íntimamente ligada a la normativa urbanística propia de las zonas de ordenación de los cascos tradicional y conjuntos de interés tanto natural como histórico, arqueológico u otros.

### Artículo 71. Régimen de usos

1. Todos los elementos edificados que estén sometidos a un régimen específico de protección, se ajustarán, en lo que se refiere a los usos permitidos en los mismos, a las condiciones de uso que prevé la correspondiente zona de ordenanza en donde quede incluido el bien protegido en cuestión.
2. Quedarán excluidos con carácter general de la condición anterior los edificios, elementos o conjuntos que estén sujetos a protección integral, para los que el uso permitido será el actualmente existente. Las licencias de actividad u ocupación que se soliciten para los mismos darán lugar a la necesidad de informe favorable, previamente al otorgamiento de licencia, del departamento que tenga asumida la competencia en materia de Patrimonio Arquitectónico de la Junta de Castilla y León.

## Artículo 72. Estructura y tipos de protección

Las actuaciones edificables sobre los edificios, elementos y conjuntos sometidos a una protección individual específica se sujetarán a las normas que se establecen para los mismos, en función del grado de protección, en el presente artículo.

Se estructura la protección del patrimonio edificado en función de sus valores propios, de la siguiente forma:

1. Protección individualizada de elementos.
2. Protección de zonas urbanas.
3. Protección de vistas.

## Artículo 73. Protección individualizada de elementos

Dentro de esta clase se incluye la protección individualizada y específica de elementos urbanos, protección que por la naturaleza compacta del núcleo se hace extensiva en el mismo grado de protección a las parcelas que soportan a dichos elementos.

Los grados de protección y las cualidades que los caracterizan son:

1. Protección integral: que se aplica a edificios, construcciones y elementos de similar naturaleza de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana, y los equiparables por sus valores a los monumentos declarados o incoados con arreglo a la legislación sobre Patrimonio Histórico Español.

Los términos relativos tanto al Bien de Interés Cultural incoado como a su declaración se encuentran reflejados en el Catálogo de Elementos Protegidos que forma parte del presente Plan General de Ordenación Urbana.

Todas las actuaciones sobre las edificaciones comprendidas dentro del entorno del Bien de Interés Cultural habrán de ser informadas por la Consejería de Cultura y Patrimonio o por el organismo que la sustituya previa a la concesión de la autorización o licencia municipal de obras.

2. Protección estructural: Que se aplica a edificios, elementos o agrupaciones que por su valor histórico o artístico, o por su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica se singularizan dentro del casco o del municipio.
3. Protección ambiental: Que se aplica a edificios que, bien aislados o bien en conjuntos, conforman tramos o áreas urbanas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos, sin perjuicio de la protección ambiental que se instrumenta desde las ordenanzas de zona de las áreas centrales del núcleo urbano.

**Artículo 74. Protección de zonas urbanas**

La protección de zonas urbanas abarca la totalidad de la zona urbanística que comprende el casco tradicional, estableciéndose dicha protección a través de la normativa propia de edificación u ordenanza de uso del suelo así como desde las normas generales de urbanización que se determinan para estos ámbitos.

**Artículo 75. Protección de vistas**

La limitación efectiva de la altura de la edificación que se formula en la normativa urbanística, posibilita la protección real de vistas del núcleo urbano desde los accesos, controlando la masa edificada para que se proteja el perfil del núcleo y se mantengan como puntos o hitos de referencia los elementos que hoy día se constituyen como tales.

**Artículo 76. Niveles de intervención sobre el patrimonio edificado**

A continuación se exponen por una parte la gradación de los diferentes niveles de intervención en la edificación o sus elementos, y por otra parte la posibilidad de intervención en función del grado que se trate.

Se definen siete diferentes tipos de obras a considerar:

1. Obras de mantenimiento: Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o el elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales ni funcionales, tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o de materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la correspondiente solicitud de licencia irá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

2. Obras de consolidación: Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones e intervenciones citadas en el epígrafe anterior que, además, incluyan operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la original, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

3. Obras de recuperación: Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales.

La solicitud de la correspondiente licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para la descripción documental, fotográfica y cartográfica del elemento que se considere, así como la del estado físico del mismo.

4. Obras de acondicionamiento: Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a los demás elementos significativos que lo singularizan o lo caracterizan como de una determinada época o tipología.

Dentro de esta denominación se incluyen entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

Las solicitudes de licencia de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación, y, además, la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que por ser estructurantes o significativas no quedan afectados por dichos cambios.

5. Obras de reestructuración: Son las que con el objeto de adecuar el bien catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destina, afectan a sus elementos estructurantes alterando su morfología en lo que no afecta a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los diferentes forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

En cualquier caso, y de forma excepcional, si de la puesta en valor del inmueble catalogado que se considere, requiriese, bien por el mal estado físico o bien por tratarse de materiales deleznable, de la sustitución de todo o parte de los cerramientos y muros exteriores de la edificación, en su caso la nueva o nuevas fachadas, o parte de ellas que lo necesiten, deberán reproducir exacta y fielmente su composición de huecos y los materiales de terminación, pinturas, revocos, etc., tanto en paramentos como en huecos, con restitución de los mismos elementos de cerrajería y otros elementos ornamentales que le diesen carácter en caso de que los tuviese originalmente.

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos de levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual, descripción fotográfica del estado actual del mismo y de su relación con el entorno, descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes en dicho elemento, y por último, descripción de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios así como de los compromisos establecidos con estos.

6. Obras de ampliación: Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento del número de plantas o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta, hasta agotar en su caso la edificabilidad y alturas permitidas por las ordenanzas de aplicación de la zona que se considere.

Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación de la documentación relativa a la situación actual y la proyectada, tanto gráfica como escrita, y la justificación del efecto que produce en el entorno próximo y lejano, con descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con estos.

7. Obras de demolición: Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:
  - La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.
  - Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso, se encuentre en un supuesto de declaración de ruina, irrecuperable desde la perspectiva física o económica.

En el primer supuesto, las actuaciones de demolición se regirán por lo establecido en las determinaciones para las obras de recuperación, acondicionamiento y reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.

En el segundo supuesto, salvo que la situación sea de ruina inminente, y por ello causa de peligro inmediato para personas y bienes, la demolición total o parcial vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud deberá acompañarse la documentación complementaria constitutiva de la declaración de ruina con determinaciones de las partes sobre las que se quiere actuar y compromisos de reedificación. En este último sentido el Ayuntamiento requerirá con carácter previo a la concesión de la licencia de derribo la presentación de un proyecto básico de la edificación que sustituirá a la que se pretende derribar, complementado con la descripción y definición gráfica y escrita de acabados y detalles constructivos de fachadas y cubiertas que deberá ajustarse a toda la normativa que sea de aplicación, y así mismo el compromiso de efectuar las obras de demolición en el plazo máximo que, en función de la envergadura de las obras, estime el Ayuntamiento.

Por lo que se refiere al estado ruinoso de las edificaciones y elementos catalogados, éste se declarará según los supuestos contemplados en la normativa sectorial que les pueda ser de aplicación.

## Artículo 77. Obras permitidas según el grado de protección individualizada

Dependiendo del grado de protección en que se encuentre la edificación o elementos catalogados, las intervenciones posibles son las siguientes:

1. Grado 1: Protección integral: Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor de la edificación, elemento o agrupación catalogado, dotándole excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia. En consecuencia se permiten con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras cuyo fin sea la restauración que pueden ser de entre las descritas en el epígrafe anterior las de mantenimiento, de consolidación y de recuperación, con prohibición expresa de todas las demás.

Se prohíben también las actuaciones relativas a la incorporación o fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicaciones, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del elemento implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera.

2. Grado 2: Protección estructural: Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos. Por ello se permiten, con carácter general de entre las obras descritas en el epígrafe anterior, además de las permitidas en el grado primero, las obras de acondicionamiento.
3. Grado 3: Protección ambiental: Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección, tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Sobre los bienes inmuebles catalogados con el presente grado de protección, además de los tipos de obras permitidos en el grado anterior, serán de aplicación las obras de reestructuración. Así mismo se permitirán las obras de ampliación que no impliquen aumento de altura del bien catalogado, que no supongan un aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública, y que no existan determinaciones de protección sobre la parcela contrarias a la ampliación en cuestión. En cualquier caso la posible ampliación se enmarcará dentro de los límites máximos que fije la ordenanza de zona de aplicación, ya sea de edificabilidad máxima u ocupación.

Se considerarán excepcionales para este grado de protección las propuestas de reestructuración que impliquen una intervención asimilable a la redistribución total del interior de la edificación, por el riesgo de pérdida de los valores tipológicos que se supone posee el elemento protegido, excepcionalidad que dará lugar a la necesidad de informe favorable. El mismo carácter de excepcionalidad estarán sujetas las actuaciones que por imperativo de la reestructuración o acondicionamiento necesarios para adecuarlos a los nuevos usos propuestos o por aplicación necesaria de técnicas o materiales distintos de los originales, den lugar a modificaciones en su envolvente exterior visible desde espacios públicos próximos o lejanos que, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos existentes, afecten a su composición, colores y texturas.

**Artículo 78. Ordenanza de conservación periódica de fachadas**

1. Será aplicable a toda edificación, y comprenderá las labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, cerrajería, carpinterías, ornamentos, etc.). Así mismo contempla la renovación de los tratamientos superficiales tales como pinturas, etc.
2. Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan al núcleo tradicional, se autorizará el cambio de colores o texturas siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto y conserve los mismos huecos de fachada.
3. Esta ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, edificaciones auxiliares, etc. cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano o solidario con una edificación afectada por él.

**Artículo 79. Ordenanza de atenuación y eliminación de impactos**

1. Será aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración de la imagen urbana.
2. En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscado, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuados (rejas, carpinterías, ornamentos, etc.) Este tipo de operaciones se extenderán así mismo a cubiertas, medianerías chimeneas, áticos, etc., cuando sea necesario. En este orden de cosas, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan o relajen la agresión o impacto ambiental de algunas piezas sobre la escena urbana y el paisaje.
3. Puntualmente el Ayuntamiento podrá condicionar la licencia de obras en la edificación existente a la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

## CAPÍTULO V. BIENES ARQUEOLÓGICOS DE VILLAQUILAMBRE

### Artículo 80. Niveles de Protección establecidos y criterios de intervención arqueológica

1. La presente normativa tiene por objeto establecer los mecanismos que permitan resolver los problemas que puedan surgir cuando conceptos como progreso (urbanístico, industrial, etc.) y conservación del patrimonio se presenten como divergentes, articulando las fórmulas que permitan solventar las contradicciones que pudieran surgir entre ambos.
2. Siguiendo los criterios que se vienen aplicando de forma general en la determinación de los niveles de protección para los distintos elementos que conforman el catálogo arqueológico de los municipios que redactan sus normas de planeamiento urbanístico, se proponen para los que forman parte del catálogo arqueológico de Villaquilambre tres niveles de protección (Grado 1, Grado 2 y Grado 3), establecidos en función de la potencialidad arqueológica de los espacios a los que se refieren. Cada uno de estos niveles lleva aparejados unos criterios de intervención sobre los bienes afectados.
3. A la hora de determinar el Grado de Protección correspondiente a los elementos catalogados se han tenido en cuenta factores como su ubicación en suelo rústico o urbano, la tipología del bien y su categoría. Las categorías en las que según el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León se clasificarán los bienes arqueológicos son las siguientes:
  - a. Zona Arqueológica, a la que se aplicará el régimen específico de protección que la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, otorga a los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural.
  - b. Yacimiento Arqueológico Inventariado, al que se aplicará el régimen específico de protección que la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, otorga a los Bienes Inmuebles Inventariados.
  - c. Lugares Arqueológicos no incluidos en las categorías anteriores a los que se aplicará el régimen común de protección que la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, otorga a los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
4. Excepción hecha de los Bienes de Interés Cultural, que corresponden a una categoría diferente, el resto de los elementos que conforman el catálogo arqueológico de Villaquilambre, al ser incluidos en el Plan General de Ordenación Urbana que se está redactando, van a ser recogidos en una norma de planeamiento por lo que tendrán la consideración de Bienes Inventariados. Debido a esto, en la presente normativa será el régimen determinado por la Ley 12/2002 para este tipo de bienes el que se les aplique.
5. Por otro lado, dadas las características de los elementos que conforman el catálogo arqueológico de Villaquilambre, se ha considerado conveniente distinguir, dentro de las categorías definidas por la Ley 12/2002, tres tipologías diferentes de elementos:
  - a. Yacimientos Arqueológicos
  - b. Hallazgos Aislados
  - c. Elementos estructurales.

## TÍTULO IV. NORMAS GENERALES DE LOS USOS

### CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES

#### Artículo 81. Objeto

El presente capítulo tiene por objeto la definición y regulación particularizada de los usos según el destino urbanístico de los suelos.

#### Artículo 82. Ámbito de aplicación

El régimen general de los usos contenido en este título alcanza a todo el ámbito territorial del Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre, sin perjuicio de la regulación y asignación específica que se contiene para cada clase y categoría de suelo en función del destino urbanístico de los terrenos y de las condiciones específicas previstas para cada ámbito objeto de ordenación.

Asimismo, la regulación que aquí se contiene supone la aplicación de las distintas herramientas urbanísticas normativamente previstas, dirigidas a la adscripción o materialización sobre cada clase y categoría de suelo de los usos e intensidades a través de la técnica de la zonificación y la calificación urbanística.

#### Artículo 83. Definiciones

1. Uso: cualquier tipo de utilización humana de un terreno, incluido el subsuelo y el vuelo que le correspondan, y en particular su urbanización y edificación.
2. Uso Global: El Uso Global define un conjunto de usos pormenorizados que caracteriza un ámbito objeto de ordenación y que como tal resulta definitorio de los objetivos y propuestas generales del Plan General para todo el territorio municipal, y se atribuye a los distintos ámbitos de ordenación definidos desde este Plan General.
3. Uso Pormenorizado: Se entiende por Uso Pormenorizado el uso específico a que deben destinarse los distintos terrenos objeto de calificación que integran un ámbito objeto de ordenación detallada de los definidos en el Plan General, e implican una calificación urbanística del suelo.
4. Uso Predominante: es el uso pormenorizado característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo.

5. Uso Compatible: todo uso pormenorizado respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso predominante del ámbito de que se trate.
6. Uso Prohibido: todo uso incompatible con el uso predominante del ámbito de que se trate; en suelo rústico, todo uso incompatible con su régimen de protección.
7. Uso Provisional: uso pormenorizado para el que se prevea un plazo de ejercicio concreto y limitado, sin que resulten relevantes las características constructivas. Este uso habrá de cesar y, en todo caso, ser demolidas las edificaciones en las que esté implantado sin indemnización alguna, cuando lo acordare la administración urbanística. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.
8. Uso Autorizable: Es aquel uso pormenorizado susceptible de ser implantado, bien a través del procedimiento de autorización excepcional regulado en la legislación urbanística, bien a través de un Plan Especial, en cuyo caso dicho instrumento deberá justificar el cumplimiento del régimen general de los usos establecidos en este Capítulo.

## CAPÍTULO II. DETERMINACIONES EN MATERIA DE USOS

### Artículo 84. Determinaciones sobre usos del Plan General en cada clase y categoría de suelo

Las diferentes clases y categorías de suelo en que se divide todo el territorio llevan aparejadas condiciones específicas y singulares en lo que se refiere a la asignación concreta de usos e intensidades, producto de la diferente sistemática legal y reglamentariamente prevista en lo que se refiere a la modalidad de gestión urbanística, según se trate de acciones aisladas o integradas, y de las características propias de la naturaleza de cada suelo.

En virtud de lo anterior, y teniendo en cuenta la problemática señalada, el presente Capítulo ordena sus determinaciones atendiendo a las situaciones propias de cada clase de suelo, es decir Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable y Suelo Rústico

La asignación de usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

1. En Suelo Urbano Consolidado, desde el Plan General, por remisión a la ordenanza referida a cada ámbito objeto de calificación, estableciéndose en cada una de las ordenanzas contempladas en el Plan General la asignación de uso pormenorizado, la intensidad de uso y la tipología edificatoria.

Excepcionalmente, en los ámbitos cuya ordenación haya sido asumida por el Plan General, a efectos de la regulación detallada de uso, se regirán por el planeamiento de desarrollo que les dio lugar, en los términos de su asunción se haya producido.

2. En Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable, el Plan General establece en las fichas correspondientes a cada Sector el Uso Pormenorizado Predominante y el Uso Global atribuido al ámbito, así como los Usos Compatibles y, en su caso, los Usos Prohibidos.
3. En el Suelo Rústico, el Plan General establece el régimen de los usos permitidos, autorizables y prohibidos en atención a las condiciones específicas de cada una de las categorías definidas en esta clase de suelo, de conformidad con lo regulado en la presente Normativa Urbanística y del marco general establecido de la regulación aplicable, quedando el régimen urbanístico para la autorización de los usos excepcionales propios de cada categoría de Suelo Rústico sometido al procedimiento contemplado en la normativa de aplicación, complementada con las determinaciones contenidas en la presente Normativa Urbanística.

#### **Artículo 85. Determinaciones del Planeamiento de Desarrollo en cada clase y categoría de suelo**

1. En el marco definido por las determinaciones de ordenación general de este Plan, y singularmente en las fichas correspondientes, el planeamiento de desarrollo, en los sectores donde no se hubiera establecido la ordenación detallada, deberá establecer la ordenación detallada conforme a lo dispuesto en la reglamentación urbanística.
2. Asimismo, en el marco definido por las determinaciones de ordenación general de este Plan, en los ámbitos donde también viniera establecida la ordenación detallada, el planeamiento de desarrollo podrá modificarla o, en su caso completarla, en los términos reglamentariamente establecidos.

#### **Artículo 86. Usos existentes**

Las condiciones generales de los usos establecidas en este capítulo y las particulares reguladas en cada ordenanza así como las que se determinen en los instrumentos de desarrollo correspondientes serán de aplicación a los usos existentes a la entrada en vigor del Plan General, determinando, en su caso, la aplicación del régimen de fuera de ordenación o de disconformidad con el planeamiento previstos en la legislación urbanística y en esta Normativa Urbanística.

#### **Artículo 87. Condiciones generales de compatibilidad de usos**

1. La compatibilidad entre los usos que resulten de la ordenación de cada sector o de la asignación de cada ordenanza a una parcela ó unidad funcional, en cuanto a su grado de implantación y a su posición relativa, se regirá por lo dispuesto en las fichas correspondientes, para los sectores, y en la ordenanza de aplicación en cada caso para el resto de los ámbitos indicados.
2. En cuanto a la interrelación entre las actividades propias de cada uso deberá estarse a lo dispuesto en la legislación sectorial que resulte de aplicación.

**CAPÍTULO III. ASIGNACIÓN DE USOS E INTENSIDADES****Artículo 88. Usos Globales y Usos Pormenorizados**

A los efectos de la presente Normativa Urbanística, e independientemente de lo que por el presente Plan General y la legislación urbanística se establezca en lo que se refiere a la naturaleza pública o privada de usos y terrenos, se distinguen los Usos Globales y Usos Pormenorizados que a continuación se expresan, alguno de los cuales, a su vez, comprende distintas categorías, en atención, bien a su distinto modo de implantación tipológica, o bien en función de sus características específicas en cuanto a su posibilidad de interrelación con otros usos a efectos de determinar su compatibilidad:

| Usos Globales                  | Usos Pormenorizados   |
|--------------------------------|---|
| Residencial                    | Vivienda Unifamiliar<br>Vivienda Colectiva  |
| Industrial                     | Industria Excluyente<br>Industria Compatible<br>Talleres  |
| Terciario                      | Sanitario – asistencial<br>Sociocultural – Educativo<br>Deportivo<br>Comercial<br>Religioso<br>Administrativo<br>Hotelero<br>Espectáculos y Recreativos<br>Estaciones de Suministro de Carburantes<br>Garaje – Aparcamiento                                     |
| Dotacional                     | Espacios Libres Públicos<br>Red Ferroviaria<br>Red Viaria<br>Abastecimiento de agua<br>Saneamiento y depuración<br>Suministro de energía eléctrica<br>Recogida y tratamiento de residuos urbanos<br>Instalaciones de Telecomunicaciones<br>Servicios Funerarios |
| Usos Propios del Suelo Rústico | Agrícola<br>Ganadero<br>Forestal<br>Bodegas<br>Actividades extractivas  |

A los efectos de las condiciones aplicables a usos no contemplados en la anterior relación se aplicarán criterios de similitud o comparación con los hasta aquí señalados.

**Artículo 89. Especialidades de los Usos para el Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable**

1. La determinación del uso de los sectores, tanto Global como Pormenorizado Predominante, constituye una determinación de ordenación general que el presente Plan General fija específicamente para cada uno de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y de Suelo Urbanizable.

La determinación de los usos para cada sector se establece en la ficha individualizada correspondiente, debiendo ser el planeamiento que establezca la ordenación detallada de cada sector el que determine, justificadamente, la modalidad de ordenación que se estime más conveniente en atención a las características del ámbito, a los efectos de cumplir los índices de variedad urbana definidos en esta sección.

2. A fin de obtener en cada sector de Suelo Urbano No Consolidado y de Suelo Urbanizable el índice de variedad de uso legalmente determinado, deberá atribuirse más de la mitad de la edificabilidad susceptible de constituir aprovechamiento lucrativo al uso pormenorizado designado en la ficha correspondiente de cada sector como predominante, siendo el máximo de esta atribución el legalmente fijado.
3. El resto de la edificabilidad que, en su caso, no sea consumida por los usos pormenorizados incluidos en el global, deberá destinarse, salvo indicación distinta en la ficha del sector, a usos pormenorizados incluidos en usos globales diferentes del propio del sector y que no resulten incompatibles con éste.
4. El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada de cada sector deberá justificar el cumplimiento de las determinaciones establecidas en este artículo, debiendo ser el que determine la adscripción de cada parcela resultante de la ordenación a cada uno de los usos Pormenorizados, Usos Compatibles y sus intensidades, siempre dentro de los límites señalados en el presente artículo.
5. El Uso Pormenorizado Predominante integrante del global definido para cada uno de los sectores lleva aparejado también una relación de Usos Prohibidos. A estos efectos se declaran como usos prohibidos aquellos no incluidos como compatibles en la tabla del artículo siguiente.
7. El planeamiento que establezca la ordenación detallada en los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, además de ser coherente con los principios normativos de aplicación y con lo dispuesto en este Plan General deberá tener en cuenta los siguientes criterios para establecer la calificación urbanística de los terrenos en lo relativo a su uso, intensidad y tipología edificatoria:
  - a. Deberá asignar un único Uso Pormenorizado como predominante a cada ámbito objeto de calificación, que será, bien el Predominante que se defina para cada ámbito, bien alguno de los Compatibles de sector, debiéndose cumplir los porcentajes mínimos de variedad de uso que expresamente se señalan en las fichas de este Plan General de desarrollo de los sectores. Fijará, a su vez, la tipología edificatoria de cada terreno, mediante la definición del sólido capaz de la edificación.
  - b. Asimismo, el instrumento de desarrollo definirá la intensidad de uso total para cada ámbito objeto de calificación, asignando, en todo caso, una edificabilidad de forma numérica expresa. Este parámetro será el definitorio del contenido máximo de edificación materializable sobre la unidad considerada.

El citado instrumento de desarrollo podrá optar también por definir las anteriores condiciones mediante la calificación de la unidad zonal de que se trate con alguna de las ordenanzas reguladoras tipificadas en esta Normativa Urbanística. Esta regulación lo será a los únicos efectos de definición del uso pormenorizado asignado, de los usos compatibles de unidad funcional y de la tipología edificatoria, pues siempre será preciso que la ordenación detallada señale, para cada unidad zonal, la intensidad de Uso Pormenorizado y Compatibles en edificabilidad.

- c. En los sectores cuya ordenación detallada ha sido establecida por el presente Plan General se han asignado ordenanzas a las parcelas resultantes. La atribución de dichas ordenanzas define edificabilidades que tendrán carácter de máximo, debiendo ser las determinaciones de reparcelación del correspondiente Proyecto de Actuación quienes establezcan de forma concreta la atribución del aprovechamiento urbanístico a cada una de las parcelas resultantes. De igual forma, estas determinaciones deben definir la ubicación concreta de las viviendas protegidas dentro de las parcelas reservadas para el uso de vivienda.

#### Artículo 90. Compatibilidad de usos pormenorizados con el Uso Global asignado

Se inserta a continuación una tabla sintética de los distintos usos pormenorizados compatibles con el uso global asignado a los ámbitos de desarrollo a los exclusivos efectos de cumplir con los índices de variedad de uso normativamente establecidos, tanto en parcela exclusiva como compartiendo parcela ó edificio con el uso pormenorizado predominante en cada caso.

| Usos Globales | Usos Pormenorizados   |
|---------------|---|
| Residencial   | Talleres<br>Sanitario – asistencial<br>Sociocultural – Educativo<br>Deportivo<br>Comercial<br>Religioso<br>Administrativo<br>Hotelero<br>Espectáculos y Recreativos<br>Garaje - Aparcamiento                                |
| Industrial    | Sanitario – asistencial<br>Sociocultural – Educativo<br>Deportivo<br>Comercial<br>Religioso<br>Administrativo<br>Hotelero<br>Espectáculos y Recreativos<br>Estaciones de Suministro de Carburantes<br>Garaje - Aparcamiento |
| Terciario     | Industria Compatible<br>Talleres  |

### Artículo 91. Compatibilidad de usos pormenorizados entre sí

Se inserta a continuación una tabla sintética de los distintos usos pormenorizados y las compatibilidades establecidas entre ellos en función de cual sea el pormenorizado predominante en cada ámbito final de ordenación, entendiendo que son usos prohibidos todos los que no tengan la consideración de compatible.

| Usos Predominante    | Usos Compatibles  |
|----------------------|---|
| Vivienda Unifamiliar | Vivienda Colectiva<br>Talleres<br>Industria Compatible<br>Sanitario<br>Sociocultural – Educativo<br>Deportivo<br>Comercial<br>Religioso<br>Administrativo<br>Hotelero<br>Espectáculos y Recreativos<br>Garaje – Aparcamiento<br>Espacios Libres Públicos<br>Abastecimiento de agua<br>Saneamiento y depuración<br>Suministro de energía eléctrica<br>Recogida y tratamiento de residuos urbanos   |
| Vivienda Colectiva   | Vivienda Unifamiliar<br>Talleres<br>Industria Compatible<br>Sanitario<br>Sociocultural – Educativo<br>Deportivo<br>Comercial<br>Religioso<br>Administrativo<br>Hotelero<br>Espectáculos y Recreativos<br>Garaje – Aparcamiento<br>Espacios Libres Públicos<br>Abastecimiento de agua<br>Saneamiento y depuración<br>Suministro de energía eléctrica<br>Recogida y tratamiento de residuos urbanos |

| Usos Predominante    | Usos Compatibles   |
|----------------------|--|
| Industria Excluyente | Talleres<br>Industria Compatible<br>Sociocultural – Educativo<br>Deportivo<br>Comercial<br>Religioso<br>Administrativo<br>Hotelero<br>Espectáculos y Recreativos<br>Estaciones de Suministro de Carburantes<br>Garaje – Aparcamiento<br>Espacios Libres Públicos<br>Abastecimiento de agua<br>Saneamiento y depuración<br>Suministro de energía eléctrica<br>Recogida y tratamiento de residuos urbanos<br>Instalaciones de Telecomunicaciones<br>Servicios Funerarios |
| Industria Compatible | Talleres<br>Sociocultural – Educativo<br>Deportivo<br>Comercial<br>Religioso<br>Administrativo<br>Hotelero<br>Espectáculos y Recreativos<br>Estaciones de Suministro de Carburantes<br>Garaje – Aparcamiento<br>Espacios Libres Públicos<br>Abastecimiento de agua<br>Saneamiento y depuración<br>Suministro de energía eléctrica<br>Recogida y tratamiento de residuos urbanos<br>Instalaciones de Telecomunicaciones<br>Servicios Funerarios                         |

| Usos Predominante         | Usos Compatibles  |
|---------------------------|---|
| Talleres                  | Sociocultural – Educativo<br>Deportivo<br>Comercial<br>Religioso<br>Administrativo<br>Hotelero<br>Espectáculos y Recreativos<br>Estaciones de Suministro de Carburantes<br>Garaje – Aparcamiento<br>Espacios Libres Públicos<br>Abastecimiento de agua<br>Saneamiento y depuración<br>Suministro de energía eléctrica<br>Recogida y tratamiento de residuos urbanos<br>Servicios Funerarios |
| Sanitario                 | Comercial<br>Religioso<br>Administrativo<br>Hotelero<br>Garaje – Aparcamiento<br>Espacios Libres Públicos<br>Abastecimiento de agua<br>Saneamiento y depuración<br>Suministro de energía eléctrica<br>Recogida y tratamiento de residuos urbanos<br>Servicios Funerarios  |
| Sociocultural – Educativo | Sanitario<br>Deportivo<br>Religioso<br>Administrativo<br>Hotelero<br>Garaje – Aparcamiento<br>Espacios Libres Públicos<br>Abastecimiento de agua<br>Saneamiento y depuración<br>Suministro de energía eléctrica<br>Recogida y tratamiento de residuos urbanos   |
| Deportivo                 | Administrativo<br>Espectáculos y Recreativos<br>Garaje – Aparcamiento<br>Espacios Libres Públicos<br>Abastecimiento de agua<br>Saneamiento y depuración<br>Suministro de energía eléctrica<br>Recogida y tratamiento de residuos urbanos  |

| Usos Predominante | Usos Compatibles  |
|-------------------|---|
| Comercial         | Talleres<br>Sanitario<br>Sociocultural – Educativo<br>Deportivo<br>Comercial<br>Administrativo<br>Hotelero<br>Espectáculos y Recreativos<br>Garaje – Aparcamiento<br>Espacios Libres Públicos<br>Abastecimiento de agua<br>Saneamiento y depuración<br>Suministro de energía eléctrica<br>Recogida y tratamiento de residuos urbanos                |
| Religioso         | Sociocultural – Educativo<br>Deportivo<br>Administrativo<br>Garaje – Aparcamiento<br>Espacios Libres Públicos<br>Abastecimiento de agua<br>Saneamiento y depuración<br>Suministro de energía eléctrica<br>Recogida y tratamiento de residuos urbanos<br>Servicios Funerarios  |
| Administrativo    | Talleres<br>Sanitario<br>Sociocultural – Educativo<br>Espectáculos y Recreativos<br>Garaje – Aparcamiento<br>Espacios Libres Públicos<br>Abastecimiento de agua<br>Saneamiento y depuración<br>Suministro de energía eléctrica<br>Recogida y tratamiento de residuos urbanos  |
| Hotelero          | Sanitario<br>Sociocultural – Educativo<br>Deportivo<br>Comercial<br>Administrativo<br>Espectáculos y Recreativos<br>Garaje – Aparcamiento<br>Espacios Libres Públicos<br>Abastecimiento de agua<br>Saneamiento y depuración<br>Suministro de energía eléctrica<br>Recogida y tratamiento de residuos urbanos<br>Instalaciones de Telecomunicaciones |

| Usos Predominante                          | Usos Compatibles   |
|--|--|
| Espectáculos y Recreativos                 | Sociocultural – Educativo<br>Deportivo<br>Comercial<br>Administrativo<br>Hotelero<br>Garaje – Aparcamiento<br>Espacios Libres Públicos<br>Abastecimiento de agua<br>Saneamiento y depuración<br>Suministro de energía eléctrica<br>Recogida y tratamiento de residuos urbanos<br>Instalaciones de Telecomunicaciones |
| Estaciones de Suministro de Carburantes    | Talleres<br>Comercial<br>Administrativo<br>Espectáculos y Recreativos<br>Hotelero<br>Garaje – Aparcamiento<br>Espacios Libres Públicos<br>Abastecimiento de agua<br>Saneamiento y depuración<br>Suministro de energía eléctrica<br>Recogida y tratamiento de residuos urbanos  |
| Garaje – Aparcamiento                      | Talleres<br>Espacios Libres Públicos<br>Abastecimiento de agua<br>Saneamiento y depuración<br>Suministro de energía eléctrica<br>Recogida y tratamiento de residuos urbanos  |
| Espacios Libres Públicos                   | Deportivo<br>Garaje – Aparcamiento<br>Abastecimiento de agua<br>Saneamiento y depuración<br>Suministro de energía eléctrica<br>Recogida y tratamiento de residuos urbanos  |
| Abastecimiento de agua                     | Ningún otro  |
| Saneamiento y depuración                   | Ningún otro  |
| Suministro de energía eléctrica            | Ningún otro  |
| Recogida y tratamiento de residuos urbanos | Ningún otro  |
| Instalaciones de Telecomunicaciones        | Ningún otro  |

| Usos Predominante       | Usos Compatibles   |
|-------------------------|--|
| Servicios Funerarios    | Comercial<br>Religioso<br>Administrativo<br>Espectáculos y Recreativos<br>Garaje – Aparcamiento<br>Espacios Libres Públicos<br>Abastecimiento de agua<br>Saneamiento y depuración<br>Suministro de energía eléctrica<br>Recogida y tratamiento de residuos urbanos |
| Agrícola                | Ganadero<br>Forestal<br>Bodegas  |
| Ganadero                | Agrícola<br>Forestal<br>Bodegas  |
| Forestal                | Agrícola<br>Ganadero<br>Bodegas  |
| Bodegas                 | Agrícola<br>Ganadero<br>Forestal   |
| Actividades extractivas | Agrícola<br>Ganadero<br>Forestal   |

## **TÍTULO V. NORMAS PARTICULARES DE LOS USOS**

### **CAPÍTULO I. OBJETO Y DEFINICIONES**

#### **Artículo 92. Objeto**

El presente capítulo tiene por objeto la regulación de los usos globales y pormenorizados, entendidos, exclusivamente, desde la perspectiva de las actividades humanas que pueden desarrollarse en los distintos terrenos, y a los solos efectos de definir sus condiciones funcionales y de implantación.

#### **Artículo 93. Simultaneidad de Usos**

Será permisible el asentamiento de más de un uso en cada uno de los ámbitos de ordenación detallada, siempre que éstos no se encuentren entre los usos prohibidos en la zona y que se cumplan las reglas de compatibilidad entre ellos.

#### **Artículo 94. Usos no considerados a efectos de esta regulación o no previstos**

A efectos de la regulación de los usos pormenorizados no previstos en el Plan General y que en un futuro fueran susceptibles de ser implantados, se aplicarán criterios de similitud o comparación con los aquí considerados.

#### **Artículo 95. Condiciones comunes a todos los usos**

En ausencia de regulación pormenorizada en cada uno de los usos, y sin perjuicio del cumplimiento de normativa sectorial que pudiese resultar más restrictiva, las nuevas actividades que pretendan implantarse deberán contar con la siguiente dotación mínima:

1. A partir de 10 m<sup>2</sup> de superficie útil de local y hasta 50 m<sup>2</sup> de superficie útil, deberá contar con un aseo, dotado de inodoro y lavabo.
2. Cuando cuente con una superficie útil de entre 50 m<sup>2</sup> y 100 m<sup>2</sup>, deberá contar con dos aseos, diferenciados por sexos, separados del resto de las estancias por un vestíbulo, en el que podrán encontrarse los lavabos.
3. El local deberá contar con un inodoro y un lavabo supletorios por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie o fracción que exceda de los 100 m<sup>2</sup> primeros.

## CAPÍTULO II. USO GLOBAL RESIDENCIAL

### Artículo 96. Definición

Uso global propio de los espacios destinados al alojamiento de carácter permanente destinado a satisfacer de manera habitual las necesidades vitales de habitación de personas. En el presente Plan General se contemplan los siguientes Usos Pormenorizados incluidos en este Uso Global:

1. Uso de Vivienda Colectiva: Uso residencial en el que sobre cada parcela se ubica más de una vivienda, sin que cuenten cada una de ellas con acceso independiente desde la vía o espacio públicos.
2. Uso de Vivienda Unifamiliar: Uso residencial en el que cada vivienda dispone de acceso independiente al menos para personas desde la vía o espacio públicos.

### Artículo 97. Condición de vivienda exterior

1. Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior, entendiéndose que tal condición se cumple cuando se de alguno de los requisitos siguientes:
  - a. Que tenga huecos abiertos a una vía de uso público.
  - b. Que recaiga a espacio libre, unido a calle, plaza o espacio abierto al uso público en cuya planta pueda inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro, siempre que la apertura a dicho espacio público sea como mínimo de 6'00 metros de anchura y que su profundidad sea igual o menor que vez y media la anchura.
  - c. Que recaiga a un espacio cerrado o patio de manzana en el que pueda inscribirse un cuadrado de lado no inferior a dos tercios de la altura comprendida entre el nivel del piso de la vivienda y la línea máxima de coronación permitida por las Normas en el muro opuesto o la de coronación existente si fuera mayor que aquella.

Se considerará vivienda exterior la que cumpla cualquiera de los requisitos establecidos anteriormente con una fachada de 3'00 metros de longitud como mínimo a la que recaigan piezas habitables según se definen éstas en este artículo.

2. Se entiende por pieza habitable todo espacio edificado previsto para la estancia continuada de personas.

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa a un espacio exterior por medio de huecos de superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la pieza de que se trate.

Se permite la existencia de piezas habitables unidas interiormente por medio de embocaduras de comunicación siempre que tales embocaduras tengan una dimensión transversal de al menos 2 metros de anchura libre, y la profundidad máxima resultante de la pieza en su conjunto, medida respecto del plano del hueco, no exceda de 10 metros.

**Artículo 98. Programa mínimo**

1. Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, salón o pieza que agrupe a las anteriores, un vestíbulo, un dormitorio doble y un aseo, en las condiciones que se señalan en el presente artículo.

Este programa mínimo se alojará en una superficie útil no inferior a 45 m<sup>2</sup>, lo que podrá excepcionarse solamente en el caso de que la promoción se encuentre acogida a cualquier plan público de vivienda que requiriese una superficie menor.

2. Dimensiones y características de las piezas:
  - a. Los dormitorios individuales tendrán una superficie útil de al menos 6'00 m<sup>2</sup>, y los dobles, de 10'00 m<sup>2</sup>.
  - b. El salón tendrá una superficie útil de al menos 14'00 m<sup>2</sup>.
  - c. La cocina contará con al menos 7'00 m<sup>2</sup> de superficie de superficie útil, y estará dotada al menos de una pila de fregadero y de una salida de humos y gases independiente del hueco de luz y ventilación. No podrán abrir directamente a ellas ni dormitorios ni baños o aseos.  
Las cocinas no podrán servir de paso único entre dormitorios y baños.
  - d. Si la cocina y el salón constituyesen una sola pieza, la superficie útil conjunta no deberá ser inferior a 20'00 m<sup>2</sup>.
  - e. Al menos un aseo en cada vivienda tendrá una superficie útil de 3'00 m<sup>2</sup>, y estará dotado de inodoro, lavabo y ducha o bañera en condiciones adecuadas de funcionamiento. La dotación y superficie mínimas de los aseos suplementarios será libre, con la excepción de que siempre que se dote de inodoro, se debe dotar también de lavabo. En todos los casos, el suelo y los paramentos verticales se encontrarán acabados en material impermeable hasta una altura de 2'10 metros.  
Los aparatos sanitarios llevarán todos sus desagües dotados de sifón de cierre hidráulico, así como de la ventilación necesaria para que éste no se descargue.
  - f. La anchura libre mínima de los pasillos será de 0'90 metros, que se podrá ver reducida hasta 0'85 metros por la presencia de elementos estructurales, de instalaciones ó análogos.
  - g. El vestíbulo, no necesariamente independizado, se dispondrá en el interior de las viviendas contiguo a la puerta de acceso, y su dimensión será tal que permita la inscripción de un cuadrado de 1'20 metros de lado.
3. En los cuartos de baño, aseos, vestíbulos, pasillo y hasta el 30% de la superficie de la cocina, la altura mínima de planta referida con carácter general en estas Normas, podrá reducirse hasta un mínimo absoluto de 2'20 metros.
4. Toda vivienda dispondrá de un tendedero de al menos 1'50 m<sup>2</sup> de proyección, preferentemente sin suelo, individual o colectivo, en condiciones tales que impidan la visión de la ropa tendida desde la vía pública. En el caso de que el tendedero se sitúe en la fachada posterior, se considerará cumplida esta exigencia cuando sea posible la instalación del mismo como una cuerda a una distancia de no más de 0'60 metros de la fachada en una longitud de al menos 2'00 metros.

**Artículo 99. Usos compartidos dentro de la propia vivienda**

Los usos Administrativo y Sanitario en la categoría 3ª, consultorios profesionales, podrán ser compartidos con los usos de vivienda unifamiliar y de vivienda colectiva en el mismo recinto en las condiciones siguientes:

1. No podrán exceder de tres el número de habitaciones que se destinen a las actividades reseñadas, ni de 45 m<sup>2</sup> la superficie útil conjunta de dichas habitaciones.
2. En todo caso, el resto de la vivienda no ocupada con las citadas actividades, ha de cubrir el programa mínimo de vivienda establecido.
3. Estos usos no se considerarán a los efectos del cómputo de intensidad de usos compatibles o índices de variedad urbana.

**Artículo 100. Condiciones específicas de los edificios con uso de vivienda colectiva**

1. Las escaleras de los edificios que acojan el uso de vivienda quedan reguladas, en lo que a sus condiciones físicas, geométricas y de utilización se refiere, por la normativa sectorial que incide sobre el particular, especialmente la relativa a protección contra incendios y a la de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
2. En aquellos casos en los que la normativa de supresión de barreras arquitectónicas exija la instalación de ascensor, se colocará al menos uno por cada veinte viviendas ó fracción.
3. Los edificios de vivienda colectiva dispondrán de un hueco de acceso en fachada de planta baja con una anchura mínima de 1'30 metros, y contará tras él en el interior del edificio y antes del inicio de la escalera o aparato elevador con un portal.
4. El portal del edificio deberá contar con una altura libre mínima de 2'70 metros y con una superficie mínima de 6'00 m<sup>2</sup>, así como con amplitud suficiente para garantizar un recorrido de 2'00 metros de ancho libre desde el acceso hasta el arranque de la escalera común ó el ascensor del edificio, excepción hecha a las puertas, que contarán en todo caso con ancho suficiente para cumplir la normativa sectorial de aplicación. La dimensión de este recorrido se podrá reducir hasta 1'60 metros en el caso de que el portal no de servicio a más de cuatro viviendas.
5. En los portales o arranques de escalera se colocarán casilleros para depositar la correspondencia de los vecinos, sin que constituya obstáculo para la normal circulación en el edificio.
6. A la entrada de los inmuebles, y de forma que puedan ser utilizados aunque esté cerrada la puerta de acceso a los mismos, deberán instalarse pulsadores que permitan accionar los timbres colocados en cada una de las viviendas, debiendo indicarse en cada pulsador la vivienda a que corresponde.
7. Se admitirán como trasteros anejos a las viviendas exclusivamente los locales destinados a ese fin, sin incorporación posible a aquéllas, y su superficie útil será, como máximo, del 15% de la superficie útil de la vivienda a la que esté adscrito. Deberán tener acceso desde las zonas comunes de circulación del edificio.

La superficie de iluminación exterior de los mismos, si la hubiera, estará situada por encima de 1'80 metros del nivel del suelo del local. En todo caso, los trasteros deberán estar dotados de ventilación, no permitiéndose en ellos la disposición de instalaciones distintas de la de iluminación.

8. En relación con las condiciones establecidas en el presente artículo, y en lo que se refiere a edificios existentes, cuando resulte necesaria la realización de obras que constituyan una mejora de las condiciones generales de accesibilidad a los edificios, podrán aplicarse excepciones a lo establecido en materia de patios de parcelas, luces rectas, dimensiones de escaleras y condiciones de ventilación en las Normas Generales de Edificación.

#### Artículo 101. Vivienda Joven

1. En aquellos ámbitos de Suelo Urbano en los que este Plan General ha establecido ordenación detallada, tanto en las unidades urbanas en Suelo Urbano Consolidado procedentes de la ejecución de actuaciones integradas en las que el parámetro de densidad se encontrase definido y cuyo planeamiento asume este Plan General, como en los sectores de Suelo Urbano No Consolidado en los que este Plan establece ordenación detallada, bien ex novo o bien por asunción de un planeamiento previo, exclusivamente a efectos de cálculo de las densidades máxima y mínima de población, el presente Plan General ha contado como una vivienda cada dos viviendas calificables como vivienda joven por la Consejería de Fomento, sin superar el 40% del total de las viviendas resultantes del sector.
2. En aquellos sectores de Suelo Urbanizable en los que este Plan General ha establecido la ordenación detallada, exclusivamente a efectos de cálculo de las densidades máxima y mínima de población, el presente Plan General ha contado como una vivienda cada dos viviendas calificables como vivienda joven por la Consejería de Fomento, sin superar el 40% del total de las viviendas resultantes del sector, y sin ocupar más del 25% de la reserva para viviendas con protección pública que se haya previsto en cada sector.

### CAPÍTULO III. USO INDUSTRIAL

#### Artículo 102. Definición

Se entiende por uso global industrial todo aquel que materializa mediante edificaciones o instalaciones las actividades de fabricación, obtención, procesado y almacenamiento, incluyendo, asimismo, instalaciones logísticas, actividades de reparación y mantenimiento y plantas de investigación y desarrollo vinculadas a procesos industriales, con suministro a consumidores en general no finalistas.

A efectos de esta normativa, el uso global Industrial se compone de los siguientes usos pormenorizados:

1. Uso Talleres: Se aplica a aquellas actividades industriales que por sus características de funcionamiento pueden hallarse ubicadas en el mismo edificio que los usos residenciales.
2. Uso Industria Compatible: Se aplica a aquellas actividades industriales que por sus características de funcionamiento resultan compatibles con la presencia en su entorno de los usos residenciales siempre que se encuentren ubicados en edificios diferenciados.
3. Uso Industria Excluyente: Se aplica a aquellas actividades industriales que por sus características de funcionamiento resultan incompatibles con la presencia en su entorno de los usos residenciales, ni tan siquiera en edificio diferenciado.

#### Artículo 103. Condiciones funcionales y de implantación

1. Dada la prolija y específica regulación existente en las diversas materias que al uso industrial puedan afectar, la presente Normativa Urbanística no establece determinaciones ambientales adicionales, remitiéndose a la legislación y normativa sectoriales que inciden sobre la materia, debiéndose entender, a todos los efectos, que el control e intervención administrativo sobre el uso queda enteramente subsumido en el expediente de licencia o autorización ambiental, o procedimiento administrativo que lo sustituya.
2. Todo lo anterior se señala sin perjuicio de la incidencia que la regulación urbanística que se desprende de este Plan General tenga sobre el uso, en lo que se refiere a la definición de usos globales y pormenorizados predominantes, compatibles y prohibidos y la definición de intensidades y tipologías edificatorias, además de las limitaciones o prohibiciones que de dicha regulación pudieran derivarse en relación con la entidad o categoría de cada una de las industrias.
3. No se autorizará en el ámbito de aplicación del presente Plan General la instalación de actividades industriales privadas destinadas a la producción, manipulación, almacenaje o venta de productos explosivos ó radioactivos, ni tan siquiera en Suelo Rústico.
4. Los usos industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias a la actividad principal, tales como aseos, almacenes, garajes o instalaciones, y tengan su acceso y estén ligados a la planta baja de la edificación destinada al mismo uso y razón industrial.

5. A los efectos de las definiciones contenidas en este capítulo, se entenderá por día el periodo comprendido entre las 8:00 y las 22:00 horas, y por noche el periodo comprendido entre las 22:00 y las 8:00 horas.

#### Artículo 104. **Uso Talleres**

1. Son aquellos usos industriales que pueden ubicarse en edificios destinados a uso residencial sin que su actividad cause molestias de consideración al resto de los usuarios del edificio. Este uso se ubicará necesariamente en niveles inferiores a los ocupados en el edificio por las viviendas.
2. Comprende esta categoría pequeños talleres e industrias que no desprendan fuera de su recinto una cantidad apreciable de olores, gases ni polvo molestos, no originen ruidos en ningún recinto adscrito al uso residencial del edificio en que se encuentre ó de edificios vecinos de niveles superiores a 35 dBA durante el día ni 30 dBA durante la noche, ni transmitan vibraciones a ninguna vivienda de nivel superior a 60 LA durante el día ni a 55 LA durante la noche.

#### Artículo 105. **Uso Industria Compatible**

1. Corresponde este uso pormenorizado a aquellas actividades industriales susceptibles de causar molestias de consideración ubicadas en edificaciones con uso compartido residencial, pero que pueden ser admitidas en zonas en que la mezcla de usos residenciales e industriales ya existentes no justifique una limitación más rigurosa, excluyéndose las insalubres, nocivas o peligrosas, según las definiciones que de estos términos haga la normativa sectorial correspondiente.
2. En cualquier caso, no podrán desprender fuera de su recinto una cantidad apreciable de olores, gases ni polvo molestos, no emitirán a espacio público ó a edificaciones próximas ruido a un nivel superior a 55 dBA durante el día ni a 45 dBA durante la noche, ni transmitirán a ninguna vivienda vibraciones en un nivel superior a 60 LA durante el día ni a 55 LA durante la noche.
3. Deberán ubicarse necesariamente en parcelas en las que no esté presente el uso de vivienda, ni colectiva ni unifamiliar.

#### Artículo 106. **Uso Industria Excluyente**

1. Son las actividades industriales que se desarrollan en parcelas destinadas a uso industrial o en suelo rústico.
2. Comprende esta categoría la industria en general, sin limitaciones de superficie, potencia ni características industriales. Es decir, aquellas no incluidas en las categorías anteriores por rebasar los límites establecidos para ellas, así como aquellas que no es necesario situar dentro de los núcleos urbanos, y aquellas otras que por su insalubridad, peligro o incomodidad resultan incompatibles con las zonas de vivienda, o incluso con el suelo urbano.

## CAPÍTULO VI. USO TERCIARIO

### Artículo 107. Definición

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias, comerciales y de venta de servicios de carácter privado, así como los abiertos al uso público destinados a compraventa de mercancías al por menor, a espectáculos y ocio o a procurar servicios privados a la población que queden reguladas en el siguiente artículo de la presente Normativa Urbanística.

A efectos de esta normativa, el Uso Global Terciario se compone de los siguientes usos pormenorizados:

1. Uso Sanitario: Locales destinados a la prestación de servicios de atención o asistencia a las personas en aspectos relacionados con la salud, se presten en ellos o no servicios concurrentes de alojamiento.
2. Uso Sociocultural: Locales destinados a actividades culturales, estudio, formación, enseñanza o investigación, en sus diferentes grados, cualquiera que sea el grado de regulación oficial que les afecte.
3. Uso Deportivo: Locales e instalaciones destinados a la práctica deportiva, reglada o no, y con fines competitivos, de recreo o de mero cuidado físico.
4. Uso Comercial. Uso que corresponde a los locales abiertos al público en general destinados a la compraventa o permuta al por menor de mercancías.
5. Uso Religioso: Se incluyen en este uso los edificios y locales destinados al culto público o privado.
6. Uso Administrativo. Incluye este uso los locales destinados a la realización de actividades de prestación de servicios administrativos o burocráticos, de carácter público o privado, así como al ejercicio o prestación de servicios profesionales o de gestión de cualquier tipo.
7. Uso Hotelero: Locales destinados al alojamiento temporal o eventual, normalmente con servicios comunes integrados en una unidad funcional. Se incluirán en esta misma categoría los espacios no edificados o con muy escaso volumen de edificación donde se realizan funciones de alojamiento y acomodo temporal o permanente, como campings y acampamiento de roulottes.
8. Uso Espectáculos y Recreativos. Locales abiertos al público en general con fines de difusión de la cultura, el espectáculo, el recreo o destinados a fomentar o facilitar la vida de relación, tales como cines, teatros, salas de exposiciones y/o conferencias, salas de fiesta, cafeterías, bares, restaurantes, y otros.
9. Uso Estaciones de Suministro de Carburantes. Son las instalaciones destinadas a la venta al público de combustibles líquidos para automoción y otros productos de semejante destino que cuenten con un mínimo de tres aparatos surtidores, pudiendo contar además con equipos para el suministro de agua y aire. Podrán disponer también de servicios complementarios para el automóvil como instalaciones de lavado y engrase, así como otros servicios de atención al cliente.

10. Uso Garaje – Aparcamiento y Servicios del Automóvil. Se incluye en este uso todo espacio, construido o no, destinado a la estancia de vehículos automóviles de cualquier clase, uso o destino. Se consideran incluidos en este uso los espacios anejos de acceso, maniobra o espera.

### **Sección 1ª. Uso Sanitario**

#### **Artículo 108. Definición**

Comprende las actividades de tratamiento y de alojamiento de enfermos, y en general, las relacionadas con la sanidad, la higiene y la asistencia social, así como las residencias de carácter asistencial.

#### **Artículo 109. Clasificación**

A efectos de su regulación se establecen las siguientes categorías:

- 1ª. Establecimiento para el tratamiento y atención de enfermedades y alojamiento de enfermos en edificio exclusivo y exento.
- 2ª. Residencias asistenciales y hogares de ancianos.
- 3ª. Consultorios profesionales. Son aquellos locales en los que se ejerce una actividad de tratamiento o atención de enfermedades o enfermos en razón de titulación oficial y a título personal, en régimen de consulta externa diurna, sobre una superficie útil inferior a 120 m<sup>2</sup>.
- 4ª. Clínicas veterinarias y establecimientos similares.

#### **Artículo 110. Condiciones comunes de implantación y uso**

1. Los locales destinados a este uso que requieran de hospitalización, o dispongan de habitaciones o salas acondicionadas para la estancia prolongada o permanencia nocturna de público en general, cualquiera que sea la modalidad libre, de seguro o iguala por la que se presta el servicio, deberán disponerse en todo caso en edificación exclusiva.
2. En edificios compartidos con usos residenciales, con excepción de las actividades sanitario asistenciales incardinadas en categoría 3ª, los usos sanitarios solo podrán ubicarse en plantas inferiores a las de las viviendas, y deberán contar con accesos independientes desde la vía pública, y siempre con observación de las medidas correctoras necesarias de acuerdo con lo previsto en legislación sectorial y en la correspondiente licencia ambiental.

Podrán contar con los espacios de comunicación comunes del edificio exclusivamente a efectos de cumplimiento de la normativa sobre protección en caso de emergencia, siempre y cuando se cumplan las condiciones de aislamiento y seguridad establecidas en las normas sectoriales de protección vigentes.

3. Cualquiera que sea la posición relativa en el edificio de los locales destinados a estos usos, en el caso de que para la actividad concreta a desarrollar se precise o prevea la disposición de aparatos o instalaciones sometidas a control administrativo o técnico de emisiones de radiactividad u ondas electromagnéticas, se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial que resulte de aplicación.

## **Sección 2ª. Uso Sociocultural y Educativo**

### **Artículo 111. Definición**

Corresponde a los edificios o locales que se destinan principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades, así como los alojamientos colectivos ligados a estos usos.

### **Artículo 112. Condiciones comunes de implantación y uso**

1. En edificios compartidos con usos residenciales, los usos socioculturales y educativos solo podrán ubicarse en plantas inferiores a las de las viviendas, y deberán contar con accesos independientes desde la vía pública, y siempre con observación de las medidas correctoras necesarias de acuerdo con lo previsto en legislación sectorial y en la correspondiente licencia ambiental.
2. Podrán contar con los espacios de comunicación comunes del edificio exclusivamente a efectos de cumplimiento de la normativa sobre protección en caso de emergencia, y siempre y cuando se cumplan las condiciones de aislamiento y seguridad establecidas en las normas sectoriales de protección vigentes.

### **Sección 3ª. Uso Deportivo**

#### **Artículo 113. Definición**

Comprende los lugares, edificios o locales acondicionados para la práctica y enseñanza de la cultura física y del deporte.

#### **Artículo 114. Condiciones comunes de implantación y uso**

1. En los edificios en los que existan usos residenciales, sólo podrán ubicarse en planta baja o inferior, y en planta primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas excepto como salidas de emergencia y siempre y cuando estos cumplan las condiciones de aislamiento y seguridad establecidas en las normas sectoriales de protección vigentes.
2. Sin menoscabo de los requerimientos específicos que para cada caso puedan derivarse de la legislación laboral y sectorial, todos los locales de uso deportivo dispondrán de servicios sanitarios de las características siguientes:
  - a. Locales de hasta 100 m<sup>2</sup> de superficie útil dispondrán de un cuarto de aseo dotado de inodoro, ducha y lavabo individualizado para cada sexo. Por cada 200 m<sup>2</sup> más o fracción, se aumentará la dotación en un retrete, una ducha y un lavabo.
  - b. Se encontrarán dotados de espacios de vestuario, que contarán con elementos suficientes de taquillas o compartimentos privados para almacenaje de ropa y efectos personales, en número no inferior al aforo del local.
  - c. Las zonas de aseos y de vestuarios deberán encontrarse independizadas del resto de las instalaciones por un vestíbulo de aislamiento. En todos los casos, el suelo y los paramentos verticales de estas zonas se encontrarán acabados en material impermeable hasta una altura de 2'10 metros.

### **Sección 4ª. Uso Comercial**

#### **Artículo 115. Definición**

Corresponde a las actividades que tienen por objeto situar u ofrecer en el mercado productos y mercancías, así como la prestación al público de determinados servicios que constituyen un acto de comercio, siempre que tengan como destinatario final, tanto al consumidor o usuario, como a otros comerciantes y empresarios que resulten consumidores finales de los mismos.

### Artículo 116. Clasificación

A los efectos de regulación en la presente Normativa Urbanística, se contemplan las siguientes categorías en el Uso Comercial:

- 1ª. Edificios exclusivos o complementarios a usos no residenciales.
- 2ª. Actividades comerciales en zonas de ordenanza con uso pormenorizado predominante de vivienda colectiva en planas inferiores a las ocupadas por las viviendas.

### Artículo 117. Condiciones comunes de implantación y uso

Los locales de uso comercial, además de las condiciones establecidas en la legislación vigente en cuanto les fuere de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones que en cada caso les correspondan según la categoría en que resulten incluidos.

1. La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 6'00 m<sup>2</sup>, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
2. Las actividades incluidas en la 2ª categoría deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes, excepto a efectos de cumplimiento de requerimientos de evacuación en caso de emergencia. Esta exigencia, no será de aplicación a los locales ya existentes a la entrada en vigor de la presentes Normativa Urbanística o que se construyan en virtud de licencia otorgada con anterioridad.
3. La altura libre mínima de los locales comerciales será, en todo caso, de 2'80 metros.
4. Sin menoscabo de los requerimientos específicos que para cada caso puedan derivarse de la legislación laboral, todos los locales comerciales con atención al público dispondrán de servicios sanitarios de las características siguientes:
  - a. Los locales de más de 10 m<sup>2</sup> y hasta 200 m<sup>2</sup> de superficie útil dispondrán de un cuarto de aseo dotado de inodoro y lavabo, y por cada 200 m<sup>2</sup> más o fracción, se aumentará la dotación al menos en un inodoro y un lavabo. A partir de 200 m<sup>2</sup> la dotación de aseos deberá encontrarse independizada por sexos.
  - b. Cuando los locales comerciales se destinen a la venta de mobiliario, maquinaria y otras mercancías voluminosas, que hagan necesario disponer de grandes espacios, la disponibilidad anterior se aplicará en la siguiente proporción: hasta 500 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo, y por cada 300 m<sup>2</sup> más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de 500 m<sup>2</sup> la dotación de aseos deberá encontrarse independizada por sexos.
  - c. En ningún caso podrán los aseos comunicarse directamente con el local, debiendo disponerse un vestíbulo previo entre éstos y aquéllos.
  - d. En el caso de agrupaciones de diversos locales en conjuntos comerciales tales como mercados de abastos, galerías de alimentación y pasajes comerciales, los servicios sanitarios podrán agruparse en un recinto único, considerándose en tales casos la totalidad de la superficie útil en su conjunto, incluyéndose para su cómputo las superficies comunes correspondientes.
  - e. Los aseos dispondrán de ventilación directa al exterior, pudiendo realizarse ésta mediante conductos de aspiración forzada natural o mecánica, pero en todo caso para uso exclusivo de estos servicios.

- f. Los aseos contarán con una superficie mínima de 1'50 m<sup>2</sup> por cada conjunto de inodoro y lavabo, y el vestíbulo de independencia deberá contar con una superficie de al menos 1'00 m<sup>2</sup>, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de accesibilidad y supresión de barreras.
  - g. Los paramentos verticales de los aseos serán tratados con material impermeable al menos hasta una altura de 2'10 metros, al igual que los suelos.
5. Las instalaciones comerciales dispondrán de luz y ventilación, pudiendo ser esta natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a  $\frac{1}{8}$  de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de acondicionamiento de aire, con salida de éste a cubierta, que deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local, y en cualquier momento posterior.

Para el caso exclusivo de instalaciones de extracción o acondicionamiento de aire, no de humos, y siempre que se considere técnicamente justificada la imposibilidad de conducir las salidas de aire a cubierta, se admitirá con carácter excepcional que éstas se conduzcan a la fachada del local, con las medidas correctoras que sean precisas.

#### Artículo 118. Condiciones específicas de posición

1. Cualquiera que sea su posición de localización, cuando los locales y sus dependencias anejas implantados superen en su conjunto en una misma manzana, parcela o edificio la superficie de 1.000 m<sup>2</sup>, dispondrán dentro de la parcela o edificio, además de los aparcamientos obligatorios, de los espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, con un número de plazas mínimas del 10% de los aparcamientos obligatorios.
2. Los locales comerciales de categoría 2<sup>a</sup> que se establezcan en planta primera o primer sótano y no formen parte de un establecimiento de planta baja, habrán de tener acceso directo desde la calle, con una entrada de altura libre mínima de 2'20 metros y una meseta con un fondo mínimo de 2'00 metros al nivel del acceso. Esta exigencia, no será de aplicación a los locales ya existentes a la entrada en vigor de la presente Normativa Urbanística o que se construyan en virtud de licencia otorgada con anterioridad.

**Sección 5ª. Uso Religioso****Artículo 119. Definición**

Se incluyen en este uso los edificios y locales destinados al culto público o privado, así como los alojamientos colectivos vinculados a estos usos.

**Artículo 120. Condiciones comunes de implantación y uso**

En los edificios en los que exista el uso de vivienda, sólo podrán ubicarse en planta baja o inferior, y en planta primera cuando ésta esté unida al local de planta baja. En este caso no podrán utilizar los espacios de comunicación común del edificio excepto como salidas de emergencia, y siempre y cuando estos cumplan las condiciones de aislamiento y seguridad establecidas en las normas sectoriales de protección vigentes.

**Sección 6ª. Uso Administrativo****Artículo 121. Definición**

Se incluyen en este uso los locales en que predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado, los de banca y bolsa y los que se destinen a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

**Artículo 122. Clasificación**

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª Edificios exclusivos, o complementarios a usos no residenciales.
- 2ª Actividades administrativas en zonas de ordenanza con uso pormenorizado predominante de vivienda colectiva en planas inferiores a las ocupadas por las viviendas.
- 3ª Despachos profesionales, ocupando o compartiendo el espacio de una vivienda, entendiéndose como despacho profesional la actividad liberal ejercida en virtud de titulación académica que faculte para ello. El sujeto o sujetos de la profesión liberal deberán ser a su vez los titulares de la actividad.

**Artículo 123. Condiciones de implantación y uso**

1. Los usos administrativos en categoría 2ª que se establezcan en plantas superiores a la baja y que no formen parte de la actividad ubicada en planta baja, contarán con acceso independiente desde la vía pública, que deberá consistir en una superficie sensiblemente horizontal de 1'00 metro de ancho mínimo, 2'00 metros de fondo mínimo y altura libre no inferior a 2'20 metros.
2. Las oficinas que se establezcan en planta sótano no podrán ser independientes del local inmediato superior, al que estarán unidas por escalera con un ancho mínimo regulado por la normativa básica de edificación en cuanto a condiciones de protección contra incendios y la normativa reguladora de las condiciones de accesibilidad.

La altura libre en estos locales no será inferior a 2'60 metros. En los restantes pisos la altura de los locales de oficina será la que se fije en la Ordenanza específica de cada zona.

3. Salvo que existan accesos y escaleras independientes, los usos administrativos en categoría 2ª no podrán estar situados en la misma planta en que exista el uso de vivienda o en plantas superiores, aunque sí podrán hacerlo los de la categoría 3ª, despachos profesionales, que contarán en este caso con una superficie útil máxima total de 120 m<sup>2</sup>.
5. Sin menoscabo de los requerimientos específicos que para cada caso puedan derivarse de la legislación laboral, todos los locales de oficina dispondrán de servicios sanitarios de las características siguientes:
  - a. Locales de hasta 100 m<sup>2</sup> de superficie útil dispondrán de un cuarto de aseo dotado de inodoro y lavabo, y por cada 100 m<sup>2</sup> más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 m<sup>2</sup> se instalarán los aseos independizados por sexos.
  - b. Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer un vestíbulo de aislamiento previo.
  - c. Cuando los locales de oficina formen un conjunto podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de las condiciones anteriores sobre la suma de la superficie útil de los locales, incluyendo en todo caso los espacios comunes.
  - d. Los aseos contarán con una superficie mínima de 1'50 m<sup>2</sup> por cada conjunto de inodoro y lavabo, y el vestíbulo de independencia deberá contar con una superficie de al menos 1'00 m<sup>2</sup>, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de accesibilidad y supresión de barreras.
  - e. Los paramentos verticales de los aseos serán tratados con material impermeable al menos hasta una altura de 2'10 metros, al igual que los suelos.
6. Los locales de oficina dispondrán de luz y ventilación, pudiendo ser esta natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de acondicionamiento de aire, con salida de éste a cubierta, que deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local, y en cualquier momento posterior.

Para el caso exclusivo de instalaciones de extracción o acondicionamiento de aire, no de humos, y siempre que se considere técnicamente justificada la imposibilidad de conducir las salidas de aire a cubierta, se admitirá con carácter excepcional que éstas se conduzcan a la fachada del local, con las medidas correctoras que sean precisas.

### **Sección 7ª. Uso Hotelero**

#### **Artículo 124. Definición**

Es el que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento de carácter no permanente y que no tienen las características de vivienda, tales como hoteles, moteles y otros análogos, excluyendo de forma expresa de esta sección de la normativa la regulación de las residencias vinculadas a los usos sanitarios, socioculturales y religiosos, reguladas en sus respectivas secciones.

#### **Artículo 125. Condiciones de implantación y uso**

1. Los establecimientos comprendidos en este uso cumplirán, además de las condiciones fijadas en la regulación urbanística específica y en la legislación sectorial que pudiera resultar de aplicación, las dimensiones y condiciones que le fueren de aplicación de las establecidas para el uso de vivienda.
2. Las actividades de carácter complementario que se desarrollen dentro de ellos se someterán a las condiciones que corresponden a cada uso específico.

### **Sección 8ª. Uso de Espectáculos y Actividades Recreativas**

#### **Artículo 126. Definición**

Es el correspondiente a locales abiertos al público con fines de restauración, cultura y recreo, tales como restaurantes, cafeterías, bares, cines, teatros, salas de fiestas, discotecas, salas de exposiciones, de conferencias y análogos, y cualquier otra actividad recogida como tal en el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

#### **Artículo 127. Condiciones comunes de implantación y uso**

1. Sin perjuicio del cumplimiento de cuanta normativa de rango superior pudiese resultarles de aplicación, en general serán de aplicación a estos locales las condiciones establecidas en esta Normativa correspondientes al uso comercial, complementadas en su caso por las que se refieren en este artículo.
2. En los edificios en los que exista uso de vivienda, sólo podrán ubicarse en planta baja o inferior y en planta primera, cuando ésta esté unida al local de la planta baja, no pudiendo utilizarse los accesos de las viviendas excepto como salidas de emergencia y siempre y cuando éstas cumplan las condiciones de aislamiento y seguridad establecidas en las normas sectoriales de protección vigentes.
3. Se exigirá para su instalación proyecto de insonorización, según normativa sectorial.

## **Sección 9ª. Uso de Estaciones de Suministro de Carburantes**

### **Artículo 128. Definición**

Son las instalaciones destinadas a la venta y suministro al público de combustibles líquidos para automoción y otros productos de semejante destino, pudiendo contar además con equipos para el suministro de agua y aire y pequeñas reparaciones de emergencia. Vinculados a la actividad principal, podrán disponer también de servicios complementarios, tales como instalaciones de lavado y engrase, así como otros servicios característicos de atención al cliente, de tipo comercial u hostelero.

### **Artículo 129. Condiciones de emplazamiento**

1. Las Estaciones de Servicio se implantarán en los ámbitos calificados al efecto por el presente Plan General.
2. Podrán emplazarse unidades de suministro al servicio exclusivo de agrupaciones de actividades empresariales o industriales para su suministro propio sobre suelo calificado como industrial.
3. Cualquiera que sea la clase de instalación que se pretenda, el expediente que se tramite al efecto contendrá la definición de las zonas y puntos de acceso de vehículos a la misma y las áreas de maniobra y espera previstas, tanto para los vehículos de sus usuarios como las de los vehículos de abastecimiento a la misma.

### **Artículo 130. Otras condiciones para su implantación**

1. Para la implantación de Estaciones de Servicio definidas en esta Sección, se establecen las siguientes condiciones urbanísticas, sin perjuicio de las condiciones relativas al sistema de Servicios Urbanos:
  - a. Se deberá disponer de una parcela con superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup>, en el caso de que no se prevea la instalación de servicio de lavado de coches, y de 1.500 m<sup>2</sup>, si se pretende la instalación de este servicio.
  - b. La ocupación máxima será la equivalente a un 25 % de la superficie de parcela. La altura máxima edificable será la correspondiente a dos plantas de altura, equivalentes a 7'00 metros medidos en cualquier punto de la parcela y de 9'00 metros para los elementos de marquesina o cubierta general de las mismas.
2. Se cumplirán además todas aquellas condiciones que vengan impuestas por la reglamentación sectorial que resulte de aplicación, así como aquellas otras que pudieran exigirse por el organismo responsable de la carretera a cuyo servicio se pretende la instalación.
3. Asimismo, deberá acreditarse en el proyecto técnico correspondiente, que las condiciones de implantación, en materia de acceso y salida de vehículos, no alteran la funcionalidad de la vía a cuyo servicio se pretende la instalación.

4. Se dispondrá de plazas de aparcamiento asociadas en un número superior a 3 por cada elemento surtidor, y en caso de disponer de tienda asociada, se contará además con una plaza de aparcamiento por cada 40 m<sup>2</sup> construidos destinados a ese uso.

### **Sección 10ª. Uso de Garaje – Aparcamiento**

#### **Artículo 131. Definición**

Se incluyen dentro de este epígrafe aquellos locales construidos o edificados, y los espacios abiertos destinados a la guarda y estancia pasiva de vehículos automóviles, así como los locales destinados a la conservación y reparación de vehículos.

#### **Artículo 132. Clasificación**

A efectos de su regulación en esta Normativa Urbanística, se distinguen las siguientes categorías:

- 1ª Garaje-aparcamiento en espacios abiertos de uso público.
- 2ª. Garaje-aparcamiento como uso complementario.
- 3ª. Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo.
- 4ª. Depósitos de vehículos usados.

#### **Artículo 133. Carácter y régimen del Uso de Garaje – Aparcamiento en relación con otros Usos**

1. El Uso de garaje-aparcamiento resulta compatible con cualquier otro uso pormenorizado de los contemplados en esta Normativa Urbanística, debiendo los locales o espacios en los que se ubique cumplir con las condiciones establecidas en la presente Sección. Podrán implantarse, asimismo, en el subsuelo de la red viaria y de los espacios libres y dotaciones siempre que no supongan alteración de su carácter ni dificulten sustancialmente las condiciones de su implantación, conservación o mantenimiento.
2. La implantación de instalaciones en régimen rotatorio requerirá la aprobación previa o simultánea de un estudio de organización y distribución de tráfico en la zona, que deberá extenderse a todas las calles de necesaria utilización para enlazar desde ellos con alguna de las calles o vías calificadas en este Plan como Sistema General Viario y Red Básica.

**Artículo 134. Dotación mínima de aparcamientos**

1. En todas las edificaciones de nueva planta, y en las ampliaciones que supongan un incremento de volumen sobre lo construido del 20 por 100, deberán preverse en los correspondientes proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia de edificación, la reserva mínima de plazas de aparcamiento que en el cuadro adjunto se señalan, en función de los diferentes usos que en cada caso se pretendan implantar.
2. Las reservas que en el presente epígrafe se señalan serán aplicables en el suelo urbano consolidado, debiendo estarse, en los ámbitos de suelo urbano no consolidado y urbanizable, a lo que sobre el particular determine el instrumento que establezca la ordenación detallada de los ámbitos, que, en cualquier caso, podrá remitirse a lo que se señala en el presente artículo.

Todo ello se hará sin perjuicio del cumplimiento de las reservas mínimas de aparcamiento que a su vez se establecen en la legislación urbanística para los sectores incluidos, ya se trate de plazas de aparcamiento públicas o privadas.

3. Las plazas de aparcamiento requeridas deberán resolverse en todo caso en el interior de la propia parcela a edificar, pudiendo implantarse en suelo o subsuelo. En los sectores delimitados en suelo urbano no consolidado y urbanizable podrán resolverse las necesidades de aparcamiento total o parcialmente en espacios específicos comunes a varias parcelas.
4. Cuando en una parcela o edificio existan zonas destinadas a distintos usos, la reserva necesaria de plazas será el resultado de sumar las dotaciones mínimas aplicables a cada uso por separado.
5. Cuando por aplicación de estos módulos, el número de plazas resultante sea igual o menor a seis, no será necesaria su reserva.
6. Cada uno de los Usos Pormenorizados relacionados a continuación contará con la siguiente dotación mínima de aparcamientos:

| Uso  | Dotación Mínima de Aparcamientos  |
|--|---|
| Vivienda Unifamiliar<br>Vivienda Colectiva   | Una plaza por cada unidad de vivienda, con un mínimo de una plaza por cada 100 m <sup>2</sup> construidos ó fracción.   |
| Industria Excluyente<br>Industria Compatible | Una plaza por cada 200 m <sup>2</sup> construidos ó fracción, con una plaza adicional para vehículos pesados por cada 500 m <sup>2</sup> construidos ó fracción a partir de 200 m <sup>2</sup> construidos. |
| Talleres                                     | Una plaza por cada 150 m <sup>2</sup> construidos ó fracción.   |
| Administrativo                               | Una plaza por cada 100 m <sup>2</sup> construidos ó fracción.   |
| Comercial                                    | Una plaza por cada 80 m <sup>2</sup> construidos ó fracción.  |

| Uso   | Dotación Mínima de Aparcamientos   |
|---|--|
| Hotelero  | Una plaza por cada 60 m <sup>2</sup> construidos ó fracción.   |
| Deportivo<br>Espectáculos y Recreativos             | Una plaza por cada 60 m <sup>2</sup> construidos ó fracción, y una plaza más por cada 15 de aforo en el caso de que se contemple en la actividad la asistencia de público. |
| Sanitario<br>Sociocultural – Educativo<br>Religioso | Una plaza por cada 80 m <sup>2</sup> construidos ó fracción.   |
| Otros Usos  | En defecto de determinación específica la dotación no podrá ser inferior a una plaza por cada 100 m <sup>2</sup> de edificación o fracción.                                |

7. Cuando por las especiales características geométricas de las parcelas no resulte técnicamente posible la ubicación del número total de plazas de aparcamiento derivado de la aplicación de los módulos anteriormente señalados entre la planta baja y primer sótano, o entre primer y segundo sótano, en las condiciones previstas en esta sección, se eximirá parcialmente de la señalada obligación de reserva, debiendo disponerse, exclusivamente, las plazas que resulten funcionalmente viables en uno de los dos conjuntos alternativos de plantas señalados anteriormente, a elegir.

En caso de que no se llegase a alcanzar siquiera el 50% de las plazas de garaje necesarias, deberá cumplimentarse al menos esta fracción sumando a las que resulten funcionalmente viables en el edificio según las condiciones descritas en el párrafo anterior, plazas de aparcamiento fuera del edificio, siempre que el nuevo lugar de implantación esté situado en un radio no superior a 250 metros del edificio en cuestión. En caso de inviabilidad total de localización de plazas en la parcela, se aplicará siempre esta última posibilidad.

Estos extremos serán evaluados por los servicios técnicos municipales, que podrán recabar la documentación justificativa necesaria a fin de comprobar las circunstancias que concurran en cada caso.

8. Los edificios catalogados quedan eximidos del cumplimiento de las reservas de aparcamiento señalado.
9. Los edificios públicos erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, podrán ser eximidos de la exigencia de plazas de aparcamiento, cuando existan razones técnicas, de interés general o público que así lo impongan.
10. El Ayuntamiento podrá imponer restricciones horarias de acceso a los garajes en las calles peatonales. En parcelas con frente a dos calles, de las cuales una tenga carácter peatonal, los accesos a garaje deberán realizarse por la calle que tenga acceso rodado.

**Artículo 135. Condiciones de seguridad de los garajes – aparcamientos**

1. Con carácter general, el Ayuntamiento podrá denegar la instalación y uso de aparcamientos y locales para el servicio del automóvil en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas que cada caso requiera.
2. Los garajes-aparcamientos, sus establecimientos anexos y los locales de servicio del automóvil, deberán disponer en todos sus accesos de un espacio de espera o meta de tres metros de ancho por cinco de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad, dirigido a facilitar las maniobras de incorporación o salida del recinto.
3. Se prohíbe el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de coches y los correspondientes a los surtidores siempre que el punto de inflamación de aquellos sea inferior a 55° y también en este caso, cuando su capacidad sea superior a 200 litros. Podrá no obstante admitirse la guarda de vehículos con un bidón de repuesto de 15 litros de capacidad máxima.
4. Las aceras, los pasos generales y los aparcamientos deberán siempre conservarse libres, señalizándose debidamente para su fácil comprobación.
5. Queda prohibido también todo almacenamiento dentro de las plazas de aparcamiento o de los elementos comunes de circulación, de material de cualquier clase, combustible o no, y realizar dentro de éstos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesidades de acceso y estancia de vehículos.

**Artículo 136. Condiciones generales de implantación de los garajes – aparcamientos**

1. En los garajes-aparcamientos de categoría 1ª se observarán las siguientes condiciones:
  - a. Deberán disponerse sin producir excesivas concentraciones que den lugar a vacíos urbanos, ni a excesivas distancias a las edificaciones e instalaciones. A partir de ocho plazas de estacionamiento, deberán integrarse en el paisaje urbano y evitar la intrusión visual ocasionada por un gran número de vehículos estacionados, principalmente en las zonas de desarrollo residencial y en los espacios para equipamientos, mediante plantación de arboleda, jardinería, taludes ó mobiliario urbano. La iluminación utilizada para alumbrar estos espacios no producirá deslumbramientos que ocasionen molestias a las zonas residenciales próximas, aunque resultará suficiente para su utilización en las adecuadas condiciones de seguridad. En las áreas públicas de estacionamiento no se permitirá ningún tipo de actividad relacionada con la reparación, entretenimiento y limpieza de vehículos.
  - b. Con exclusión de los accesos, islas, rampas y áreas de maniobra, cada plaza de aparcamiento deberá disponer de una superficie de suelo rectangular mínima de 2'30 metros de ancho por 4'75 metros de longitud, así como de un espacio libre en su frente para su acceso con un fondo mínimo de 4'00 metros. Sin embargo, cuando los estacionamientos tengan carácter obligatorio, el número de plazas computables no podrá exceder de una por cada 10 m<sup>2</sup> de superficie destinada a las mismas.

- c. Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas mediante una conexión cuyo diseño garantice suficiente seguridad, principalmente para los peatones, y sea suficiente en la forma de dar acceso y salida a los vehículos. En todo caso, deberá preverse el acceso de forma concordante con los movimientos de tráfico. El ancho máximo de cada uno de los accesos al estacionamiento desde la vía pública no sobrepasará en ningún caso los 7'50 metros.
  - d. Todos los espacios de estacionamiento deberán estar pavimentados para evitar la formación de barro y polvo.
2. En los garajes-aparcamientos de categorías 2ª y 3ª deberán observarse las siguientes condiciones:
- a. Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2'50 por 4'75 metros. Sin embargo, se deberá asegurar una ratio de 20 metros cuadrados construidos de garaje por plaza, incluidas zonas comunes de garaje, pasillos de circulación, rampas y otros.
  - b. Para las plazas situadas en los finales de los recorridos, con perímetro limitado por cerramientos por dos o tres caras, las dimensiones de las plazas serán de 4'75 por 3'00 metros.
  - c. En el caso que sea necesaria, se deberá disponer de un área de maniobras dentro del recinto del garaje con las dimensiones suficientes para poder efectuar el cambio de sentido.
  - d. Podrán autorizarse garajes individuales en planta baja con unas dimensiones mínimas de 3'00 por 5'00 metros con acceso directo desde la vía pública.
  - e. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción y apertura, de forma que se garantice el perfecto funcionamiento de las plazas previstas.
  - f. Los pasillos de acceso de los vehículos tendrán un ancho mínimo de 4'00 metros. Se permite reducir puntualmente la citada anchura de pasillo hasta los 3'00 metros siempre y cuando el tramo de pasillo afectado sea exclusivo para circulación de vehículos, por no recaer directamente plazas al mismo, y no se requiera en consecuencia su utilización para efectuar maniobras de aparcamiento. Las anchuras de pasillo así señaladas para cada caso no podrán ser reducidas por ningún otro elemento constructivo puntual, tales como pilares, bajantes, instalaciones, conductos de ventilación o mobiliario.
  - g. En ningún caso se permitirá la individualización de las plazas de garaje de reserva obligatoria mediante obras de fábrica, mamparas u otros elementos portátiles de separación, si bien sí se permitirá en las plazas que excedan de la reserva obligatoria, con unas dimensiones mínimas de 3'00 por 5'00 metros, y siempre que se cumplan el resto de las condiciones exigidas por la normativa sectorial que pudiera resultar de aplicación.
  - h. Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas mediante una conexión cuyo diseño garantice suficiente seguridad, principalmente para los peatones, y sea suficiente en la forma de dar acceso y salida a los vehículos. En todo caso, deberá preverse el acceso de forma concordante con los movimientos de tráfico.
  - i. Los garajes-aparcamientos de estas categorías dispondrán en todos sus accesos de un espacio de espera en su interior, previo a la desembocadura a la vía pública, destinado a mejorar las maniobras de acceso y salida, con piso sensiblemente

horizontal y en el que no podrá desarrollarse ninguna otra actividad, Deberá contar con unas dimensiones de al menos 5'00 metros de fondo y un ancho mínimo de 3'00, 4'00 ó 5'00 metros según den a calles cuya latitud sea de 12'00 metros ó más, de 8'00 metros hasta 12'00 metros ó de menos de 8'00 metros respectivamente.

- j. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16%, y las rampas en curva del 12%, medida por su eje. Su anchura mínima será de 3 metros, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será como mínimo de 6 metros. Los pasillos en curva cumplirán la misma condición en cuanto a la curvatura que las rampas.
- k. Se permite el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno de estos aparatos por cada veinte plazas o fracción, debiendo disponerse un espacio útil interior en el montacoches de 3'00 metros de ancho por 5'00 metros de fondo de dimensiones mínimas. Cuando el acceso de vehículos sea exclusivamente a través de este sistema, habrá de establecerse un acceso independiente para peatones.

#### Artículo 137. Condiciones específicas para la categoría 4ª, Depósito de vehículos usados

1. El almacenamiento de vehículos usados, tanto para su venta como para su desguace, únicamente podrá ser permitido en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento, que en ningún caso podrá ser en suelo clasificado como Urbano.
2. Cumplirán las condiciones de seguridad que señalan las disposiciones vigentes, y deberán estar cercados en todo su perímetro por muros de fábrica de suficiente altura o por setos vegetales que impidan el paso y la vista de los vehículos desde el exterior.
3. Se deberá, en todo caso, solicitar a la Mancomunidad de Saneamiento de León y su Alfoz, o ente competente que los sustituya, la correspondiente autorización de vertidos, para lo cual habrán de cumplir con la Ordenanza de Vertidos y deberán disponer de una arqueta de control de vertidos de conformidad con dicha ordenanza.

#### Artículo 138. Condiciones específicas de accesibilidad

1. Los garajes de hasta 600 m<sup>2</sup> podrán disponer de un solo acceso para vehículos. Habrán de tener también un acceso para peatones que podrá servirse de la misma puerta de acceso que los vehículos o de otra puerta practicada en aquella, debiendo en ambos casos estas puertas ser susceptibles de abrirse desde el interior normalmente, sin necesidad de utilización de llaves o dispositivos eléctricos, aunque éstos hayan sido instalados para una mayor comodidad de los usuarios.

En el caso de que el acceso peatonal esté ubicado en otras zonas del edificio, habrá de ajustarse a las condiciones establecidas en el punto siguiente de este artículo. Se podrá en este caso utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso principal de los ocupantes del edificio, en las mismas condiciones del párrafo anterior.

2. Los garajes-aparcamientos de más de 600 hasta 2.000 m<sup>2</sup> podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro para peatones, distanciado de aquél, que puede consistir en una escalera de acceso desde el resto del inmueble dotada de vestíbulo estanco con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas.

4. En los garajes- aparcamientos de más de 2.000 hasta 6.000 m<sup>2</sup>, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de 3 metros. Tendrán además una salida de ataque y salvamento para casos de emergencia, independiente de la escalera común del edificio.
5. En los garajes- aparcamientos de más de 6.000 m<sup>2</sup> la entrada y la salida de vehículos estarán situadas en vías diferentes si la parcela diese frente a más de una, pudiendo cada uno de estos accesos disponer simultáneamente de espacios diferenciados para entrada y salida de vehículos. El acceso de los peatones será siempre independiente del de los vehículos.

#### Artículo 139. Condiciones específicas de construcción

1. Dispondrán de una altura libre mínima de 2'20 metros en cualquier punto. Las instalaciones podrán rebajar un máximo de 0'20 metros esta altura, salvo en los pasillos de circulación y puntos de cruce con las instalaciones generales.
2. Los garajes-aparcamientos con superficie total comprendida entre 600 y 2.000 m<sup>2</sup>, dispondrán al menos de un aseo de superficie mínima de 1'50 metros cuadrados, dotado de inodoro y lavabo. Para superficies mayores se incrementará esta disponibilidad en un aseo de idénticas características por cada 2.000 m<sup>2</sup> más o fracción. Cuando exista más de un servicio higiénico, se instalará con entera independencia para señoras y caballeros.
3. El garaje-aparcamiento podrá comunicarse con otras zonas del edificio, siempre que la comunicación entre ambos se realice de conformidad con la normativa sectorial.
4. La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en los términos que se establezcan en la normativa sectorial aplicable.

Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán en al menos un metro la altura máxima permitida por las Ordenanzas Municipales para el edificio y alejados 15'00 metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes. Si no fuera posible respetar la señalada distancia, la chimenea, deberá en todo caso rebasar un metro la altura del edificio más alto situado en dicha radio, incluida la edificación donde se sitúe el garaje-aparcamiento.

Se admitirá también la posibilidad de que las chimeneas o patinillos desemboquen en zonas de uso o acceso peatonal, como son los patios de manzana. En este caso, las chimeneas y patinillos deberán estar exentos, y a una distancia mínima de 10'00 metros de cualquier edificación, incluidas las colindantes, y su altura de coronación no será inferior a 2'50 metros desde la superficie transitable.

5. La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia.
6. Las instalaciones de protección contra incendios que deban establecerse en los locales destinados al uso de garaje-aparcamiento se dispondrán conforme a la normativa sectorial que se encuentre vigente en cada caso.

7. Los locales destinados al uso de garaje-aparcamiento para más de 2 plazas de aparcamiento deberán, en todo caso, en su acometida a la red general de saneamiento, estar dotados de un sistema eficaz de separación de grasas y de control de vertidos, todo ello de conformidad con la Ordenanza Reguladora aprobada por la Mancomunidad de Saneamiento de León y su Alfoz, o ente competente que lo sustituya. En su caso, se harán las consultas necesarias ante esta entidad.

#### Artículo 140. Condiciones específicas para las actividades complementarias

1. En el caso de que en los locales regulados en esta sección se pretendan desarrollar otras actividades o prestar otros servicios distintos a los de mera guarda y custodia de los vehículos, dichos locales deberán respetar, además de las condiciones generales y específicas que por sus características, tipo y categoría les resulte de aplicación, las demás contenidas en este artículo en función de tales actividades o servicios complementarios y las de la normativa sectorial que resultase aplicable. No obstante, en ningún caso la superficie dedicada a dichas actividades complementarias o anejas podrá superar el 30% de la superficie dedicada a garaje-aparcamiento.
  - a. Engrase y lavado: Se permitirán estas instalaciones como anexas a garajes-aparcamientos con las condiciones que señalan las Normas Generales y las Ordenanzas de cada zona.
  - b. Reparación de vehículos: Como anexas a los garajes-aparcamientos se autorizan talleres de reparación de automóviles con las condiciones que se señalan en las Normas Generales y Ordenanzas de cada zona. Deberán estar aislados del resto del garaje por muros resistentes al fuego y con puerta protegida. Tendrán una salida directa de socorro para los operarios. Estarán sujetos en su caso a las correspondientes autorizaciones administrativas, donde se acreditará el cumplimiento de la normativa sectorial correspondiente.
  - c. Carga de baterías: Se permiten instalaciones para la carga de baterías siempre que el local donde se efectúen estas operaciones esté aislado del resto del garaje y con ventilación suficiente. Su instalación y servicio deberá cumplir además todas las condiciones establecidas por la normativa sectorial vigente.
  - d. Prueba de motores: No se autorizan estas instalaciones más que en garajes establecidos en las zonas regidas por la Ordenanza Industrial.
  - e. Suministro de combustibles: Se prohíbe expresamente la instalación de aparatos surtidores de combustibles en el interior de los garajes-aparcamientos regulados en esta Sección.
2. Se deberá, en todo caso, para estas actividades, solicitar a la Mancomunidad de Saneamiento de León y su Alfoz, o ente competente que los sustituya, la correspondiente autorización de vertidos. Se deberá observar el estricto cumplimiento de la normativa vigente en materia ambiental referida a eliminación de residuos.

## **CAPÍTULO V. USO DOTACIONAL**

### **Artículo 141. Definición**

Incluye el conjunto de los usos y construcciones que prestan servicio a la comunidad. Desde esta Normativa Urbanística se contempla en este uso global los siguientes Usos Pormenorizados:

1. Espacios Libres Públicos.
2. Red Ferroviaria.
3. Red Viaria.
4. Abastecimiento de Agua.
5. Saneamiento y Depuración.
6. Suministro de Energía Eléctrica.
7. Recogida y Tratamiento de Residuos Urbanos.
8. Instalaciones de Telecomunicaciones.
9. Servicios Funerarios.
10. Suministro de Gas.

### **Artículo 142. Regulación de los Usos Pormenorizados incluidos en el Uso Global Dotacional**

Dado el carácter de servicio al conjunto de la comunidad de los usos dotacionales, así como la prolija normativa sectorial que les afecta, desde el presente Plan General se remite su regulación de forma íntegra a esa normativa sectorial.

## CAPÍTULO VI. USOS PROPIOS DEL SUELO RÚSTICO

### Artículo 143. Usos propios del Suelo Rústico

1. Son los usos ordinarios a los que se dedica esta clase de suelo, bien por encontrarse vinculados al medio rural, bien porque atienden a la explotación racional de los recursos naturales o bien por su incompatibilidad con los entornos urbanos.
2. Desde esta Normativa Urbanística se regulan de forma específica los siguientes Usos Pormenorizados incluidos dentro de este Uso Global:
  1. Agrícola.
  2. Forestal.
  3. Ganadero.
  4. Bodegas.
  5. Actividades Extractivas.

### Artículo 144. Generalidades

1. El suelo rústico, por sus condiciones y valores intrínsecos, resulta excluido del proceso urbanizador, por lo que en él solo podrán desarrollarse los usos y actividades propios de su naturaleza, como son los agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales. Ello se señala sin perjuicio del régimen de usos excepcionales que puedan implantarse en esta clase de suelo de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación urbanística, complementado con las determinaciones que sobre el particular se contemplan en esta Normativa Urbanística.
2. Sin perjuicio de lo contenido en la normativa sectorial específica en materia de suelo rústico, a los efectos de presente Sección, se regulan específicamente los usos Agrícola, Forestal, Ganadero , y de Bodegas.

### Artículo 145. Uso Agrícola

1. Es el correspondiente a los terrenos dedicados a la obtención de productos agrarios y hortofrutícolas con carácter de actividad económica. Se excluyen las pequeñas huertas o explotaciones de carácter familiar que pudiesen subsistir en otras clases de suelo, como pueden ser los núcleos tradicionales.
2. La parcelación de fincas rústicas dedicadas al uso agrícola se deberá adecuar al régimen general establecido en la legislación urbanística vigente. No se permitirá la parcelación de las fincas agrícolas existentes en otras de menor dimensión, salvo que, todas y cada una de las nuevas parcelas resultantes, tengan dimensiones superiores a las fijadas por el organismo competente en materia de Agricultura para la unidad mínima de cultivo, tanto en secano como en regadío.

3. Las condiciones y parámetros urbanísticos para el establecimiento de construcciones e instalaciones en suelo rústico, ya sean vinculadas a los usos propios u ordinarios de esta clase de suelo, como es el agrícola, ya a los excepcionales, en función de las distintas categorías de protección en que este suelo se divide, se contemplan en el Título II que se dedica específicamente a desarrollar estas materias.

#### Artículo 146. **Uso Forestal**

1. Es el correspondiente a aquellos ámbitos donde predominan las masas arbóreas, bien sean autóctonas, bien sean de repoblación, con valores ecológicos y de equilibrio natural.
2. Lo integran aquellas actividades conducentes a la conservación y explotación de los terrenos en su estado natural, con vegetación autóctona o los que permitan su repoblación con los criterios dictados por la Administración competente. Se trata de un uso compatible con la tala controlada para la explotación de los recursos naturales o para su saneamiento (limpieza y desbroce para la protección ante incendios). La implantación de estos usos favorece la preservación de estos suelos a favor de una posible desertización o pérdida de sus valores naturales propios.

#### Artículo 147. **Uso Ganadero**

1. Es el correspondiente a los terrenos dedicados al conjunto de operaciones que se realizan para la explotación de animales domésticos productores, con carácter de actividad económica, ya sea para la obtención de leche, carne u otro tipo de productos. Comprenden también los almacenes anexos a la explotación ganadera, destinados fundamentalmente al almacenamiento de piensos, forrajes, paja y heno. Se excluyen las pequeñas explotaciones de carácter familiar que pudiesen subsistir en otras clases de suelo, como pueden ser los núcleos tradicionales, siempre y cuando éstas estén exentas de la consideración de explotación por el organismo competente que las regule.
2. La parcelación de fincas rústicas dedicadas al uso ganadero se deberá adecuar igualmente al régimen general establecido en la legislación urbanística vigente.
3. Las condiciones y parámetros urbanísticos para el establecimiento de construcciones e instalaciones en suelo rústico, ya sean vinculadas a los usos propios u ordinarios de esta clase de suelo, como es el ganadero, ya a los excepcionales, en función de las distintas categorías de protección en que este suelo se divide, se contemplan en el Título X, que se dedica específicamente a desarrollar estas materias.
4. El uso ganadero podrá estar sujeto a autorización o licencia ambiental dependiendo de las características de la actividad y de las instalaciones que lo compongan, todo ello de acuerdo con la legislación sectorial y ambiental que le fuese de aplicación. En cualquier caso, las nuevas instalaciones no podrá, implantarse a menos a 300 metros del suelo urbano consolidado.

**Artículo 148. Uso de Bodegas**

1. Es el correspondiente a los terrenos e instalaciones dedicadas al conjunto de operaciones de elaboración y conservación de vinos, de carácter familiar. Estas instalaciones podrán ubicarse en los terrenos específicamente previstos en este Plan General, como suelo rústico de asentamiento tradicional.
2. Dado el interés que presentan este tipo de construcciones como expresión de una forma constructiva y económica tradicional, desde este Plan General se establece la protección de este tipo de elementos, no permitiéndose la demolición de los mismos salvo que ésta sea recomendable por razones de seguridad en función de su mal estado o de su situación ruinosa. Por el contrario, se permite la rehabilitación de las mismas, desde una perspectiva respetuosa con su condición original, permitiéndose elementos sobrepuestos destinados a albergar merenderos o refugios en una única planta, sin superar los 30 m<sup>2</sup> de superficie.

**Artículo 149. Uso de Actividades Extractivas**

1. Comprende todas aquellas actividades vinculadas a la obtención de materias primas minerales, y se desarrollará con carácter exclusivo sobre suelo rústico.
2. Dada la existencia de una prolija normativa sectorial, este Plan General se abstiene de efectuar regulación específica al respecto, remitiendo todas sus determinaciones a la aplicación de la normativa sectorial.

## TÍTULO VI. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO I. RÉGIMEN GENERAL

#### Artículo 150. Régimen general de las edificaciones

1. A partir de la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbana, todas las construcciones, edificaciones e instalaciones de nueva planta que se realicen en el término municipal de Villaquilambre deberán ajustarse a sus determinaciones.
2. Asimismo, cualquier obra de adaptación o reforma que se pretenda realizar sobre construcciones existentes, deberá adecuarse a las mismas en la medida que, en función de sus objetivos específicos, les resulte de aplicación.

#### Artículo 151. Usos y construcciones disconformes con el planeamiento

Se entiende por disconformes con el planeamiento, aquellos usos, construcciones, edificaciones e instalaciones, erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General que presentaran algún tipo de inadecuación con respecto a las determinaciones contenidas en el mismo.

#### Artículo 152. Usos y construcciones en situación de fuera de ordenación

Se declaran expresamente como fuera de ordenación y sujetas al régimen previsto en el artículo 64.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León las construcciones recogidas en el anejo 5 a la presente Normativa. Además de los relacionados, se declaran expresamente en situación de fuera de ordenación:

1. Los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General y emplazados en terrenos que, en virtud del nuevo planeamiento urbanístico, deban ser objeto de cesión o expropiación, así como construcciones o instalaciones para los que se haya dispuesto expresamente su demolición.
2. Los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, emplazados en terrenos que dicho Plan destine para la ejecución de nuevos sistemas generales o sistemas locales o para la ampliación de los ya existentes.
3. Cuantos señale como tal el instrumento que establezca la ordenación de los sectores en los casos de sectores de Suelo Urbanos No Consolidados y Suelo Urbanizable.

### Artículo 153. Régimen para los usos y construcciones disconformes con el planeamiento

Los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General que sean disconformes con las determinaciones del planeamiento y no se encuentren declarados fuera de ordenación, quedarán sujetos al régimen general con las especialidades señaladas en este artículo.

1. Los usos disconformes con el planeamiento, no declarados fuera de ordenación, que presentaran algún tipo de inadecuación grave, por tratarse de usos no autorizables por el planeamiento, con respecto a las determinaciones contenidas en el mismo, podrán mantenerse dentro de los límites físicos que presenten en el momento de la entrada en vigor de este Plan General, no admitiéndose ampliaciones de los mismos. No cabrá autorización por ampliación de superficie, ni tampoco de la maquinaria o instalaciones existentes, aunque sí su mantenimiento y conservación. En caso de procederse a la demolición parcial o total de las edificaciones que alberguen estos usos, no serán autorizables, sobre las nuevas edificaciones que se construyan, los usos disconformes que pudiesen existir con anterioridad.
2. En las construcciones, edificaciones e instalaciones disconformes con el planeamiento podrán autorizarse obras de consolidación, rehabilitación o reforma de lo existente, debiendo procederse, en la medida de lo que las circunstancias técnicas o constructivas permitan, a la adecuación de los elementos afectados por la reforma a las determinaciones establecidas en el presente Plan General. En caso de proceder a la demolición parcial o total de estas edificaciones, las nuevas que se fueren a construir, se ajustarán a las determinaciones establecidas en este Plan General.
3. En los edificios disconformes con el planeamiento cuyo volumen o superficie edificable se encuentre por debajo del que resulte de la aplicación de los parámetros reguladores de zona definidos por este Plan General o instrumento de planeamiento que lo desarrolle, podrá autorizarse el aumento de dicho volumen o superficie edificable hasta alcanzar el previsto en el planeamiento, aún cuando la disconformidad con éste venga derivada del incumplimiento de alguno de dichos parámetros volumétricos, como altura, fondo u ocupación.

A estos efectos, deberá realizarse un estudio comparativo entre el volumen o superficie edificable que el planeamiento prevé y el que resultaría en el inmueble como consecuencia de su ampliación. La zona objeto de ampliación, en lo que le pudiera corresponder, deberá acomodarse íntegramente a las determinaciones de planeamiento, incluyendo los parámetros reguladores que le afecten. El proyecto técnico que defina las obras deberá contener un apartado específico dirigido a la justificación de los extremos anteriormente señalados, entre ellos, el estudio comparativo del volumen o superficie edificable resultante de los parámetros reguladores previstos en el Plan General y el que se derive de la ampliación solicitada. Podrá asimismo redactarse un Estudio de Detalle con este mismo objeto.

En las edificaciones disconformes con el planeamiento, no declaradas fuera de ordenación, podrán aplicarse las condiciones excepcionales expresamente contempladas en la presente Normativa Urbanística dirigidas a la mejora de las condiciones de accesibilidad en el inmueble, aunque la disconformidad derive de aspectos volumétricos del mismo.

## CAPÍTULO II. TIPOS DE OBRAS

### Artículo 154. **Obras de mantenimiento**

Son las obras menores habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar a su estructura portante, ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características funcionales y formales. Se incluyen en este tipo el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

### Artículo 155. **Obras de Consolidación**

Son obras mayores de carácter estructural que tienen por objeto, dentro del deber de conservación, el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio, y pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

### Artículo 156. **Obras de Recuperación**

Son obras mayores que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad y mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones. La solicitud de licencia de obras de éste contendrá, además de la documentación reglada para las obras de régimen general, la precisa para cumplimentar los aspectos siguientes:

1. Descripción documental del edificio o elemento características originales y evolución.
2. Descripción fotográfica del edificio o elemento, en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, y su relación con el entorno.
3. Levantamiento cartográfico completo y descripción pormenorizada del estado de conservación con planos en los que se señalen los puntos que requieren recuperación.
4. Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.
5. Detalles de las partes que se restauran y detalles del proyecto de restauración que permitan establecer composición entre la solución existente, o la original y la proyectada, así como los usos actuales y de los efectos de restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

### Artículo 157. **Obras de Acondicionamiento**

Son aquellas obras mayores o menores que, manteniendo las características esenciales de la edificación existente que la caracterizan como de una determinada época o tipología, realizan reformas que alteren su organización general, la estructura arquitectónica y la distribución interior del edificio, con el objeto de adecuar el edificio a los usos a que se destine. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

1. Redistribución Interior, que no efectúa variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la configuración espacial y su organización general; así como que no afectan a elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, tipo de cubiertas, disposición de crujeas y forjados, patios, escaleras y jardines.
2. Reforma Parcial, que son obras mayores o menores en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados de la primera crujía, el tipo de cubierta, y el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras y jardines), permiten demoliciones que no afecten a elementos catalogados y su sustitución por nueva edificación. Si la composición de fachada lo exigiese, también pueden contemplar pequeños retoques en la misma.
3. La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes:
  - a. Levantamiento de planos del edificio o elemento en su estado actual.
  - b. Descripción fotográfica del elemento o edificio en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con el entorno.
  - c. Descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes del edificio y de su entorno.
  - d. Descripción de los usos actuales y de los efectos de la obra sobre los usuarios, así como compromisos establecidos por estos.

### Artículo 158. **Obras de Reestructuración**

Son obras mayores que, al objeto de adecuar el edificio a los usos a que se destinen, alteran la morfología de los elementos estructurantes, disposición de forjados y el tipo de cubierta, siempre que las sustituciones que se efectúen se articulen coherentemente con la parte de la edificación que se conserva. Si la composición de fachada lo exigiese también pueden contemplar pequeños retoques de la misma.

La documentación relativa a este tipo de obras será la reseñada en el punto anterior para las obras de reforma parcial.

### Artículo 159. Obras de Ampliación

Son obras mayores que realizan un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener mediante:

1. Remonte o adición de una planta sobre las existentes.
2. Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
3. Edificación de nueva planta en los espacios libres de parcela.

Las obras de ampliación tendrán el límite de edificabilidad máxima permitida para cada parcela, además de las condiciones de ocupación, posición de la edificación y volumen para cada zona o categoría.

### Artículo 160. Obras de Demolición

1. Son obras mayores cuyo objeto es la desaparición del edificio o elementos construidos que responde a uno de los supuestos siguientes:
  - a. Eliminación de elementos o partes de un edificio en situación de Fuera de Ordenación. En este caso, deberá acondicionarse el espacio resultante, así como los elementos en contacto con las partes demolidas.
  - b. Recuperación, acondicionamiento o reestructuración de una edificación catalogada o incluida en una ordenanza de conservación. En este caso, la demolición afectará solamente a aquellas partes del edificio no consideradas significativas tipológicamente y de obligada conservación.
  - c. Declaración de ruina. En este caso, y si la edificación se encuentra incluida en una ordenanza de conservación y la situación no es de ruina física inminente, la demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud debe acompañarse el documento de declaración de ruina y el compromiso de reedificación.
  - d. Demolición de una edificación no sujeta a protección alguna.
2. Las obras de derribo o demolición se verificarán preferentemente en las primeras horas de la mañana, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle. En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias, debiendo utilizarse cuantos medios sean necesarios para evitar que el polvo ocasionado sea molesto.
3. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos excepcionales debidamente justificados.

**Artículo 161. Obras de Vallado de Obras**

1. En toda obra de nueva planta o derribo, y en las de reforma y conservación que afecten a fachada, habrá de colocarse una valla de protección de al menos 2'00 metros de altura, que se ajuste a cuanta normativa sectorial pudiese resultar de aplicación, situada a una distancia máxima de 2'00 metros de la alineación oficial. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional.
2. Si con la aplicación de las condiciones anteriores resulta un ancho inferior a 1'50 metros dentro de la valla, o circunstancias especiales no hagan aconsejable la aplicación de esta normativa.
3. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial, y no será obligatoria cuando está construido el cerramiento definitivo.

**Artículo 162. Construcciones Provisionales**

1. En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a la guarda y depósito de materiales o elementos de la construcción, o a oficina de venta y comercialización de las obras a realizar. Esta autorización solo podrá ser concedida al solicitante de la licencia de obras, y sólo en el caso de que hubiera sido otorgado ésta, o de forma simultánea con ella.
2. Dado el carácter provisional de estas construcciones, el peticionario quedará obligado a su demolición previamente a la terminación de las obras, o en el caso de anulación o caducidad de la licencia que hubiese motivado la autorización.

**Artículo 163. Obras de Nueva Planta**

Son obras de nueva construcción sobre solares. Las condiciones particulares de zona y las Normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se pueden ejecutar en una zona o edificio.

### **CAPÍTULO III. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS**

#### **Artículo 164. Definiciones**

1. Se entiende por tipologías edificatorias los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos por este Plan General. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio, tanto los que bien vienen utilizándose tradicionalmente como los de reciente aparición.
2. Los tipos edificatorios permitidos en cada zona de ordenanza, se aplicarán obligatoriamente a los mismos, definiendo esta normativa tanto su morfología como los parámetros dimensionales que acotan sus medidas, según las definiciones contenidas en el resto de los artículos del presente Capítulo.

#### **Artículo 165. Edificación Alineada a Vial**

1. Construcciones que ocupan todo el frente de alineación oficial correspondiente a su parcela, sobre la alineación, de forma que sus límites se encuentran en los lindes parcelarios laterales.
2. Será admisible el retranqueo a alguno de los linderos siempre que la dimensión de este retranqueo sea la equivalente al menos a la fachada mínima de la zona de ordenanza en que se ubique, y sin que se abran huecos a ese lateral desde el edificio construido en una profundidad de al menos 3'00 metros, de forma que sea edificable el espacio retranqueado.

#### **Artículo 166. Edificación Agrupada**

Construcción que posee una o más de sus caras unidas al linde parcelario lateral ó posterior, formando construcciones pareadas, agrupadas ó en hilera, siempre retranqueadas con respecto a la alineación oficial.

#### **Artículo 167. Edificación Aislada**

Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarias distintas de la alineación oficial en todas las caras de la misma.

#### **Artículo 168. Edificación Principal**

Es aquella edificación que se destina a albergar en general los usos principales de cada zona de ordenanza. Su situación se regula por la asignación específica de ciertos parámetros de ordenación.

**Artículo 169. Edificación Auxiliar**

Es cualquier otra edificación permitida al interior de la parcela, que se destina a albergar los usos complementarios no incluidos en la edificación principal, prohibiéndose específicamente el uso residencial, y deberán ser ejecutadas en condiciones tales que no causen impacto negativo en el entorno urbano.

**CAPÍTULO IV. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS PARCELAS****Artículo 170. Parcela**

Es el terreno deslindado como unidad predial comprendido dentro de los linderos exteriores, considerando a efectos urbanísticos que su superficie es la generada por la proyección de estos lindes sobre un plano horizontal.

**Artículo 171. Parcela mínima**

Se define como parcela mínima a efectos de edificación la menor superficie de suelo continua que se ha de disponer para poder materializar sobre ella el programa mínimo del uso atribuido por la ordenación detallada.

**Artículo 172. División o segregación de parcelas**

1. Se entiende por parcelación la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas independientes, o cuotas indivisas de los mismos, y tendrá carácter de parcelación urbanística cuando su fin manifiesto o implícito sea la urbanización o edificación total o parcial, entendiéndose que existe dicho fin cuando las parcelas resultantes presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas.

Los actos de segregación, división o parcelación de suelos se encuentran sujetos al régimen general establecido, para cada clase y categoría de suelo, en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y Reglamento que la desarrolla, al que estas Normas Urbanísticas se remiten íntegramente.

2. Específicamente, y en relación con el régimen señalado en el punto anterior, se entenderá que las divisiones o segregaciones que sea preciso realizar en terrenos con clasificación de urbano o urbanizable para los que no se haya aprobado el instrumento que establezca su ordenación detallada, y que tengan por objeto la obtención por ocupación directa de sistemas generales o locales impuestos desde el planeamiento general, no constituyen parcelación urbanística. Igual condición se entenderá para los Planes Especiales que tengan esta misma finalidad.

3. No se podrán segregar terrenos que den lugar a la aparición de parcelas en condiciones inferiores a las definidas como mínimas por la ordenación detallada que les sea de aplicación, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos con ellos y formar una nueva finca.

#### Artículo 173. Cerramiento de parcelas

1. Se entiende por cerramiento de parcela la implantación de elementos sobre los linderos físicos de los terrenos tendentes a definir sus límites con respecto a parcelas colindantes, cualquiera que sean la titularidad y uso a que se destina cada una de ellas.
2. Los cerramientos entre parcelas edificables y espacios públicos deberán ser coincidentes con las alineaciones marcadas en el Plan General o en el planeamiento de desarrollo.
3. Los cerramientos definitivos de fincas edificadas con arreglo al planeamiento deberán acomodarse a las condiciones constructivas y estéticas que se establezcan para cada caso por la ordenación detallada del ámbito de que se trate. En suelo urbano, los solares y demás fincas no edificadas deberán estar cerrados provisionalmente con arreglo a las condiciones que a continuación se señalan:
  - El cerramiento deberá realizarse en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, asegurando una mínima calidad urbana y con materiales dignos de fachada.
  - El cierre deberá situarse en la alineación oficial, y en el caso de no existir ésta, en el límite de propiedad. No excederá en ningún caso de 2'50 metros de altura, medida ésta en cada punto del lindero y respecto a la cota más alta de los terrenos que en él coincidan.
  - Cuando se produzca el derribo de cualquier edificación, será obligatorio el cerramiento de la finca en los términos previstos en el apartado anterior, que habrá de situarse en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a cabo previa la correspondiente licencia municipal.

## CAPÍTULO V. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES

### Artículo 174. **Alineaciones**

Se entiende por alineación el lindero que separa las parcelas de los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas o espacios libres públicos. La alineación marca así la posición obligada del cerramiento de las parcelas, y sirve de referencia para la determinación de la posición del plano de fachada de las construcciones a nivel del terreno.

### Artículo 175. **Retranqueos**

Se entiende por retranqueo la separación que ha de resultar entre las alineaciones de parcela o resto de los distintos linderos de la parcela edificable y la línea definitoria de la posición de las construcciones o edificaciones que sobre la misma se pueden construir o levantar, tomada ésta en su planta baja. La franja de terreno así resultante ha de quedar por tanto libre de edificaciones, excepción hecha de las construcciones permitidas en su caso por cada ordenanza.

### Artículo 176. **Rasante oficial**

1. Es la línea que determina el perfil longitudinal de la vía pública ó del espacio libre público.
2. En Suelo Urbano Consolidado se tomará como rasante el perfil ya consolidado, sin perjuicio de las precisiones que puedan derivarse de proyectos de urbanización que puedan redactarse para la mejora o completación de los servicios existentes.
3. En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, las rasantes vendrán establecidas con carácter general por el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada, sin perjuicio de las posibles precisiones que al respecto pueda introducir por razones técnicas el Proyecto de Urbanización.

### Artículo 177. **Cómputo de edificabilidad**

En ausencia de regulación más específica en las zonas de ordenanza, será tenida en cuenta a efectos de cómputo de edificabilidad y de ocupación:

1. Sobre rasante, toda la superficie construida cubierta, esté o no cerrada, incluidos los espacios bajo cubierta de altura libre superior a 1'50 metros, cualquiera que sea su uso. Se exceptuará de este cómputo la superficie construida en planta baja en soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas.
2. Bajo rasante, toda la superficie no destinada al uso de aparcamiento, así como sus accesos, y los espacios destinados a uso propio del edificio, tales como trasteros o cuartos de instalaciones, de mantenimiento o de basuras.

### Artículo 178. Determinación de la cota de referencia

Cota de referencia es la que se define como origen para la medición de la altura del edificio, y se determinará conforme a las siguientes reglas:

1. En edificios alineados a vial:
  - a. En edificios con frente a una sola vía, si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que 1'50 metros, la cota de referencia se tomará como la media de las cotas de los extremos.  
Si la diferencia de niveles entre los dos extremos de la alineación es superior a 1'50 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, de longitud nunca inferior a diez metros, considerando la cota de referencia en cada uno de los tramos resultantes según el criterio definido en el apartado anterior.  
En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando cada tramo como fachada independiente.
  - b. En edificios con frente a dos o más vías formando esquina, exclusivamente a efectos de determinación de la cota de referencia, será tomada en cuenta exclusivamente la calle de mayor latitud hasta una distancia equivalente al fondo de la edificación. A partir de esa distancia, se aplicarán los criterios definidos en el apartado anterior.
  - c. En edificios con frente a dos vías opuestas se marcará la bisectriz de la parcela y se considerarán las zonas generadas de forma diferenciada, aplicando en cada una de ellas de forma independiente tanto los criterios de determinación de la cota de referencia definidos en el punto a. de este apartado, como las condiciones de ocupación máxima y número de alturas.
  - d. En edificios con frente a espacios libres públicos, y a efectos de determinación de la cota de referencia de las edificaciones, se considerarán tales espacios como vías públicas, aplicando los criterios descritos en los apartados anteriores de este artículo.  
En caso de que la edificación no contase con acceso rodado desde el viario pero sí sobre el espacio libre público, conjuntamente con la obra de edificación deberá ejecutarse un acceso de coexistencia de circulaciones sobre ese espacio libre público, para dar acceso a la parcela según las condiciones señaladas en las condiciones de urbanización de esta normativa.
2. Para edificaciones aisladas y agrupadas la cota de referencia se determinará tomando como tal la cota media acabada del terreno en contacto con la edificación.

### Artículo 179. Altura de la edificación

1. Se entiende por altura de la edificación a la distancia, medida en metros, entre la cota de referencia que se define en el artículo anterior y la cara inferior del último forjado o alero de cubierta del edificio, medida ésta por el exterior del mismo.
2. En las naves comerciales e industriales, la altura se medirá desde la rasante del terreno terminado hasta la línea de encuentro del arranque de la cubierta con la fachada.

**Artículo 180. Altura máxima edificable**

1. Se entiende por ésta la máxima dimensión que puede alcanzar la altura de la edificación, definida en el artículo anterior, y se establece para cada parcela en función de la Ordenanza que le resulte de aplicación.
2. En el caso de que esta altura máxima viniese referida tan sólo por un número de plantas, para el traslado a su equivalente en metros, y exclusivamente a estos efectos, se tomará una altura de 3'50 metros por cada planta de piso y de 4'50 metros por la planta baja.
3. En el caso de que el número de alturas de la edificación determinado por los anchos de calle sea diferente en alguna fachada, las alturas de la edificación se determinarán del siguiente modo:
  - a. Si el volumen edificable viene determinado por la aplicación de un fondo máximo, se podrá volver con la altura mayor sobre la menor en prolongación recta del fondo de la fachada de mayor altura.
  - b. Si el volumen edificable viene determinado por la aplicación a la planta de un porcentaje, será necesaria la determinación en el Proyecto Básico de la edificabilidad disponible. El cálculo partirá de la división del predio en zonas diferenciadas, definidas por las alineaciones y por los encuentros de las bisectrices de los ángulos formados por las distintas alineaciones. Una vez definidas estas zonas diferenciadas, se aplicarán las condiciones de ocupación y número de alturas máximas, siendo la edificabilidad así obtenida la máxima de la parcela.

El sólido capaz que ha de albergar esta edificabilidad respetará la altura máxima de la edificación para cada una de las fachadas en una profundidad de al menos 12'00 metros, pudiendo volver las fachadas de mayor altura sobre las de menor altura una longitud igualmente no mayor de 12'00 metros.

Si por aplicación de estas reglas no fuese posible la materialización dentro del volumen así definido de al menos el 90% del aprovechamiento correspondiente a la parcela, podrá ser redactado un estudio de detalle que proponga otra ordenación de volúmenes.
4. Por encima de la altura de la edificación tan sólo se permitirán las siguientes construcciones:
  - a. En el caso de cubierta plana, por encima de la misma sólo se permitirán los elementos técnicos de las instalaciones y sus construcciones auxiliares.
  - b. En el caso de cubierta inclinada, la propia cubierta definitiva del edificio, que se realizará de acuerdo con las condiciones que se señalan en cada zona de ordenanza. La cubierta, dentro de la envolvente señalada, podrá diseñarse libremente, con la prohibición de realizar faldones partidos, que deberán disponerse continuos.

Los espacios inferiores que pudieran resultar en el caso de cubierta inclinada se podrán destinar a los usos que expresamente se regulan en otros apartados de la presente Normativa Urbanística.
  - c. En estos casos de cubierta inclinada los elementos técnicos de las instalaciones y sus construcciones auxiliares deberán situarse dentro de la envolvente del propio volumen de la cubierta, salvo estrictamente las chimeneas, el casetón del ascensor, en lo que sea técnicamente imprescindible y las antenas de telecomunicación al servicio del edificio.

- d. Las barandas o petos de las fachadas anterior y posterior y la de los patios interiores que se levanten directamente sobre la altura máxima edificable no podrán superar los 1'00 metros, medidos desde la cara superior del último forjado.
- e. Los elementos de separación entre azoteas situadas directamente sobre la altura máxima, sin que puedan tener más de 1'50 metros de altura si son opacos, ni más de 2'00 metros si son rejas o similares.
- f. Los remates de fachadas exclusivamente decorativos.

#### Artículo 181. **Altura mínima edificable**

Se permite la disminución de tan solo una planta respecto del número máximo que resulte de la aplicación de esta Normativa Urbanística.

#### Artículo 182. **Altura libre**

Se entiende por altura libre, para una determinada planta, como la distancia existente entre las superficies acabadas de suelo y de techo.

#### Artículo 183. **Planta Baja**

1. En el tipo de ordenación de edificación según alineación a vial se entenderá por Planta Baja aquella cuyo pavimento se sitúe hasta 1'20 metros por encima o por debajo de la rasante de la acera de la vía pública o del espacio libre público a que de fachada.

En los casos en que a causa de la pendiente de la calle más de una planta se sitúe dentro de los límites expuestos, cada tramo de la fachada en que aquello ocurra, definirá una distinta planta baja, lo que obligará a un escalonamiento en el edificio. Se excluyen de esta obligación aquellos edificios con frentes de fachada inferiores a 20'00 metros.

En edificios con frente a dos vías opuestas se marcará la bisectriz de la parcela y se considerarán las zonas generadas de forma diferenciada, aplicando en cada una de ellas de forma independiente los criterios señalados en los párrafos anteriores.

2. En los demás tipos de ordenación, la planta baja deberá situarse hasta 1'70 metros por encima o 0'70 por debajo de la rasante del terreno de parcela, en el punto de acceso una vez urbanizado.

En caso de terrenos en pendiente, la planta baja no podrá estar situada a más de 2'00 metros sobre la rasante del terreno urbanizado circundante en ningún punto del perímetro, debiendo producirse los escalonamientos necesarios.

3. La cota mínima de la superficie acabada del techo de planta baja respecto a la rasante será en todo caso de 3'10 metros, y la máxima de 4'20 metros.
4. En ningún caso se permitirá el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas según el sistema de semisótano y entresuelo.

5. Para edificios construidos con anterioridad al presente Plan General, no declarados fuera de ordenación, en los que se hubieran autorizado plantas bajas de altura libre superior a las recogidas en las presentes Normas, se permitirán entreplantas que no podrán ocupar más del 50% de la superficie total. La altura libre de la entreplanta no podrá ser inferior a 2'20 metros, y la de la planta baja a 2'50 metros. En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, esta condición se cumplirá en cada uno de los locales resultantes, debiéndose en su caso realizar las obras de demolición necesarias.
6. Cuando en una edificación se dejen plantas completas sin cerramiento perimetral opaco, ocupadas tan sólo por los elementos estructurales y de instalaciones y por los espacios de acceso común de la edificación, todo ello de conformidad con la ordenanza zonal que les pudiera afectar, se denominan plantas diáfanos o porticadas. Bajo ellas podrán disponerse sótanos. Sólo podrán proyectarse este tipo de plantas en posición de planta baja y tan sólo en aquellas zonas en cuya ordenanzas vengan expresamente autorizadas.

#### Artículo 184. Planta Sótano

1. Planta sótano es toda planta de un edificio que se encuentre por debajo de la baja, tal como se ha definido en estas ordenanzas, y cuyo techo se encuentre a menos de 0'40 metros por encima de la rasante de referencia.
2. La altura libre mínima de la planta de sótano será de 2'50 metros, pudiendo reducirse por el descuelgue de instalaciones hasta 2'20 metros en las zonas destinadas al uso de aparcamiento.
3. En las plantas de sótano no se permite el uso de vivienda.

#### Artículo 185. Plantas de Piso

1. Se entiende por planta de piso toda planta de la edificación situada por encima de la planta baja.
2. La altura libre mínima en plantas de piso será de 2'50 metros y la máxima de 2'90 metros.

#### Artículo 186. Planta Bajo Cubierta

1. Se entiende por planta bajo cubierta la que resulta entre la última planta autorizada del edificio y la cubierta inclinada.

La altura mínima del paramento vertical que limite cualquier dependencia será de 1'20 metros, debiéndose habilitar, en caso de utilizar el espacio bajo cubierta, toda la superficie que resulte con altura libre mayor a ésta.

Los espacios que puedan resultar útiles bajo el volumen de la cubierta inclinada podrán destinarse a trasteros o a espacios habitables destinados a vivienda. En este último caso, se entenderá como superficie útil la que cuente con una altura libre mínima de 1'80 metros, y como superficie construida la que cuente con una altura libre de 1'50 metros.

2. En ningún caso podrá situarse más de una planta para ningún uso en el espacio bajo cubierta.
3. Todos los huecos de ventilación e iluminación de las dependencias situadas en dichos espacios habrán de estar dentro de los límites marcados por la envolvente de cubierta y las pendientes máximas permitidas.
4. Los espacios resultantes bajo cubierta se considerarán a los efectos del cómputo de los diferentes índices de edificabilidad o densidad de uso que puedan establecerse para cada una de las parcelas en ámbitos de suelo urbano no consolidado o urbanizable. En suelo urbano consolidado, donde el régimen de intensidad de uso y tipología arquitectónica se encuentra definido por parámetros reguladores de carácter volumétrico, el aprovechamiento bajo cubierta se considera parte integrante de dicho régimen, en los términos recogidos en el presente artículo.

#### Artículo 187. Soportales

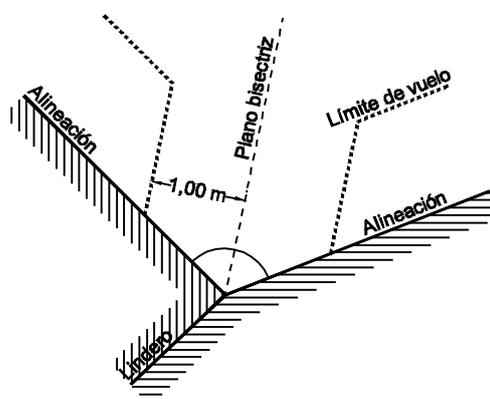
1. Se denominan soportales los espacios resultantes del retranqueo de las plantas bajas de los edificios sobre la alineación oficial y paralelo a ella, avanzando de nuevo a esta alineación las plantas superiores de piso.
2. Podrán disponerse siempre que lo sean por frentes de manzana completos, y cumplan las demás condiciones que para los mismos se establecen en este artículo.
3. Serán de uso público aunque bajo ellos se dispongan sótanos de dominio privado, debiendo figurar tal carácter en todos los documentos públicos e inscripciones registrales correspondientes, y dispondrán de un fondo libre mínimo de 3'00 metros, descontando el espacio ocupado por los elementos estructurales que lo soportan, los cuales deberán estar en todo caso alineados a la alineación oficial.
4. Su altura libre será la correspondiente a la planta baja del edificio en que se emplacen, y deberá garantizarse la continuidad de plano entre su pavimento y el de la acera o espacio público al que dan frente.

#### Artículo 188. Pasajes

1. Se denominan pasajes las porciones de plantas bajas no ocupadas por la edificación dispuestas de forma sensiblemente perpendicular al plano de fachada, y que atraviesan transversalmente la edificación, totalmente, teniendo acceso desde un vial público por ambos extremos, a excepción de los existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan siempre que cuenten con la licencia correspondiente.
2. Serán de uso público aunque bajo ellos se dispongan sótanos de dominio privado, debiendo figurar tal carácter en todos los documentos públicos e inscripciones registrales correspondientes, y dispondrán de un ancho libre mínimo de 5'00 metros.
3. Su altura libre será la correspondiente a la planta baja en que se emplazan, y deberá garantizarse la continuidad de plano entre su pavimento y el de la acera o espacio público al que dan frente.

### Artículo 189. Cuerpos salientes del plano de fachada

1. Son los cuerpos habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de fachada, de la línea del espacio libre interior de manzana o de la alineación de la edificación.
2. La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados computará a efectos del índice de edificabilidad neta o de la intensidad de edificación y de superficie edificada. Los cuerpos salientes abiertos no computarán a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable, pero sí deberán cumplir en todo caso las condiciones de separación a los linderos de parcela. Cualquier punto de los cuerpos volados debe situarse a una distancia de al menos 1'00 metro del plano vertical bisectriz del ángulo formado por los planos verticales definidos por las alineaciones de las parcelas colindantes.



3. Con carácter general, el plano límite de vuelo se situará a una distancia no superior a  $\frac{1}{10}$  del ancho oficial de la vía sobre la que se proyecte, sin superar nunca 1'50 metros.
4. La altura libre mínima entre la rasante en vía pública y la parte inferior de los cuerpos volados sobre ella será de al menos 3'20 metros en cualquier punto.

### Artículo 190. Elementos adosados a la línea de fachada

Son elementos integrantes de la edificación, o elementos constructivos no habitables de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la línea de fachada, tales como zócalo, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes.

Se limitarán en su vuelo por las mismas condiciones que el artículo anterior, con las siguientes excepciones:

1. Se admiten zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, en todas las situaciones, que podrán sobresalir un máximo de 0'10 metros respecto de la línea de fachada.
2. Las bajantes de aguas pluviales adosadas a las fachadas, deberán disponerse de manera que no resulten un elemento disonante en la composición y estética de la misma, debiendo verter el agua a la red de recogida de pluviales.

### Artículo 191. Cornisas y aleros

El vuelo máximo para las cornisas y aleros podrá sobrepasar en 0'20 metros el máximo señalado para los cuerpos volados, pudiendo llegar con esa dimensión hasta el encuentro con el plano formado por la vertical y la bisectriz del encuentro de las alineaciones de las parcelas propia y colindante.

### Artículo 192. Entrantes sobre el plano de fachada

1. Se permiten terrazas entrantes con profundidad no superior a vez y media su altura y anchura.
2. La superficie en planta de los cuerpos entrantes computará en todo caso a efectos de cómputo de edificabilidad.

### Artículo 193. Patios de parcela

1. Se entiende por patio de parcela los espacios no edificables que se disponen en el interior de la propia parcela o edificación al objeto de proporcionar luz y ventilación a los distintos locales o espacios edificados.
2. Los patios de parcela carecen de edificabilidad propia o independiente de la correspondiente a la parcela de acuerdo a la definición anterior.
3. A efectos de su regulación y condiciones, se distinguen dos tipos de estos patios:
  - a. Patios cerrados: Son aquellos limitados en todo su perímetro por las edificaciones o por otro patio de parcela. Cuando un patio cerrado disponga de una superficie superior a los 200 m<sup>2</sup>, deberá garantizarse la disponibilidad de un acceso directo al mismo desde los espacios comunes del edificio.
  - b. Patios abiertos: Son aquéllos en que parte de su perímetro colinda con un espacio exterior público o con un patio de manzana según se define éste en estas Normas. La dimensión del lado abierto será al menos igual a la cuarta parte de la altura del muro más alto que le delimita, y su profundidad máxima será tal que permita la inscripción en su interior de un círculo de diámetro igual a los tres medios de la dimensión del frente abierto.  
En edificación alineada a vial no se permite la existencia de patios abiertos a espacio público en los límites medianeros de las parcelas, debiendo quedar una separación mínima entre ésta y el patio de al menos 3'00 metros.
4. Las obras de reforma de edificios existentes que carezcan de aparatos elevadores, cuyo fin sea el de dotar de los mismos, mejorando las condiciones generales de accesibilidad en el inmueble quedan exceptuadas de la aplicación de las normas anteriores, siempre que con la implantación de la instalación no se sitúe ninguna estancia en situación de incumplimiento de la normativa específica de salubridad.

En el expediente para la tramitación de la licencia deberá acreditarse la inviabilidad material o jurídica de optar por otro tipo de solución técnica con mayor adecuación a la normativa, cuestión sobre la que informarán los servicios técnicos municipales. A tal efecto, los

proyectos técnicos que sirvan de base a la solicitud de licencia, y en orden a acreditar la inviabilidad de otro tipo de soluciones, deberán reseñar todos aquellos elementos que puedan resultar de interés a los efectos expresados, pudiéndose recabar documentación adicional a criterio de los servicios técnicos municipales.

#### Artículo 194. Patios mancomunados

1. Se denomina patio mancomunado a aquel patio formado por agrupación de dos o más patios cerrados pertenecientes a dos o más parcelas colindantes con la finalidad de alcanzar entre todos ellos conjuntamente las dimensiones mínimas especificadas en el artículo anterior.
2. La mancomunidad de espacios con este fin habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre todos y cada uno de los solares que se agrupan a este fin, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento de Villaquilambre.

La servidumbre anterior no podrá cancelarse en tanto subsista alguna de las edificaciones cuyos patios requieren de esta agrupación para alcanzar las dimensiones mínimas requeridas.

3. Se permite la separación de estos patios mancomunados en tantas porciones como parcelas o edificaciones los constituyen mediante la construcción de muros a nivel de su suelo y con una altura máxima de 3'00 metros, medidos desde el piso acabado del patio más bajo. En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de tres metros, el muro de separación sólo podrá exceder en dos metros de la rasante del patio más alto.

#### Artículo 195. Cubiertas en patios de parcela

Cuando la altura del paramento más alto de los que delimitan un patio de parcela no supere la equivalente a tres plantas, sin incluir la baja, se permite su cubrición mediante estructuras ligeras fácilmente desmontables, de materiales transparentes y que garanticen en todo caso la necesaria renovación de aire del interior del patio, cuestión que se acreditará en la correspondiente solicitud de licencia.

#### Artículo 196. Escaleras

Las condiciones físicas o geométricas que deban aplicarse a las escaleras de las edificaciones se regularán por la normativa sectorial que pudiera incidir sobre el particular, tanto en lo que se refiere a condiciones de protección contra incendios como en lo relativo a accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

**Artículo 197. Rampas**

Las dimensiones y pendientes de rampas peatonales, como elementos de accesibilidad pertenecientes a los espacios de acceso común, se adecuarán en general a los requerimientos definidos para las mismas en las normas sectoriales de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

**Artículo 198. Aparatos elevadores**

Las instalaciones de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia.

**Artículo 199. Otras instalaciones**

1. Las diversas instalaciones de las edificaciones deberán cumplir sus respectivas normativas de aplicación, no pudiendo, en ningún caso, constituir peligro ó molestia para los usuarios del edificio ó de la vía pública.
2. Podrán permitirse troneras o tolvas ante las fachadas o portales de los edificios cuando se prevea la instalación de calefacción central, sin afectar a los espacios libres de uso público.
3. En edificaciones de uso de vivienda colectiva no se permitirá, en general, la implantación en las zonas comunes de los edificios de más instalaciones que las que sean necesarias para su adecuado funcionamiento ó para el cumplimiento de la normativa sectorial que le sea de aplicación.
4. En el caso de usos distintos de los residenciales cuando existan aseos de uso común, entre éstos y el resto de las estancias deberá interponerse un vestíbulo, en el que se podrán alojar los lavabos.

**Artículo 200. Accesos a los elementos comunes del edificio**

1. Además de los espacios de acceso común destinados a las personas y definidos en artículos anteriores, todos los edificios deberán disponer de acceso a los espacios o recintos destinados a albergar las instalaciones comunes de que dispongan, cuyas características deberán ser adecuadas a su carácter y destino, y según dispongan las normas sectoriales correspondientes.
2. Los accesos a las instalaciones comunes de los edificios podrán coincidir o no con los espacios de acceso común, según dispongan las correspondientes normas sectoriales que les resulten de aplicación.
3. En el caso de que en el edificio se dispongan espacios, recintos o locales de uso común por los usuarios o propietarios del mismo, éstos serán accesibles en todo caso desde los espacios de acceso común definidos anteriormente. Las cubiertas del edificio serán también accesibles desde dichos espacios de acceso común. Para los patios de manzana o parcela se estará a lo dispuesto en los artículos correspondientes de esta Normativa.

**Artículo 201. Cerramiento de solares**

1. Todos los solares no edificados o cuya edificación haya sido derribada deberán estar cerrados en las condiciones establecidas en el artículo correspondiente de esta Normativa Urbanística para el cerramiento de parcelas.
2. Cuando se produzca el derribo de una edificación será obligatorio el cerramiento de la parcela o solar resultante en las condiciones del apartado anterior en el plazo de quince días a partir de la fecha de finalización del derribo.

**Artículo 202. Medianerías, cerramientos laterales y fachadas secundarias**

1. Todos los paramentos vistos de esta naturaleza presentarán un acabado cuidado que, sin que necesariamente asemejen fachadas principales, tengan calidad análoga a las de éstas. Como mínimo, se encontrarán revestidas con revoco y pintura.
2. Las medianerías que se generasen por cambio de calificación ó por encuentros de ordenanzas de distintos tipos edificatorios deberán ser tratados con calidad similar a la de la fachada.
3. En los casos en los que sea obligatoria la existencia de retranqueos por la aplicación de las zonas de ordenanza, podrá soslayarse tal obligación al objeto de ocultar medianerías existentes cuya presencia no se encuentren en situación de disconformidad con el Plan General.

**Artículo 203. Portadas, escaparates y vitrinas**

1. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes, y no podrán sobresalir más de 0'15 metros del plano de fachada.
2. En las zonas que no sean de edificación comercial, sólo se autorizará ocupar con las portadas la superficie de fachada correspondiente a la planta baja del establecimiento, sin invadir ninguna parte de la planta inmediatamente superior.

**Artículo 204. Toldos o marquesinas**

1. El saliente de los toldos o marquesinas podrá ser igual al ancho de la acera menos 0'40 metros, con un vuelo máximo de 3'00 metros y respetando en todo caso el arbolado, alumbrado público y visibilidad de las señales de tráfico.
2. Cuando se trate de calles que no tengan diferenciadas las aceras o espacios de uso peatonal, el saliente de los toldos o marquesinas no podrá ser superior a  $\frac{1}{6}$  del ancho de tales calles o espacios peatonales, con un máximo absoluto de 3'00 metros.
3. La altura mínima de los toldos sobre la rasante de la acera o terreno será de 2'25 metros medida en cualquier punto, pudiendo admitirse elementos colgantes no rígidos que dejen libre una altura de 2'00 metros.

4. La altura de las marquesinas no podrá sobrepasar la del forjado de la planta baja, no pudiendo tampoco estar situada a una altura inferior a 2'60 metros medidos en cualquier punto de la rasante de la acera.

#### Artículo 205. Muestras

1. Se entienden por muestras los carteles, rótulos, anuncios o elementos de llamada de atención de cualquier tipo que se instalen paralelos al plano de fachada.
2. Su saliente máximo será igual al de las portadas, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:
  - a. Deberán reunir en todo caso unas mínimas condiciones de dignidad o estética.
  - b. En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de altura no superior a 0'90 metros, situada por encima de una altura de 2'20 metros. Deberán quedar a una distancia superior a 0'50 metros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0'25 por 0'50 metros, podrán situarse en las jambas. Las muestras colocadas en otras plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 0'90 metros de altura como máximo, sin tapar los huecos de la edificación.
  - d. Se admitirán también muestras de letra suelta sobre macizos de obra, así como las marcas ó enseñas, con dimensión no superior a 0'90 por 0'40 metros. En ningún caso las muestras podrán cubrir los huecos de la edificación.
  - e. Los anuncios podrán colocarse en las zonas comerciales o industriales como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo de la que tenga la finca, sin exceder de 3'00 metros, y debiendo estar ejecutado con letra suelta.
  - f. En los edificios exclusivos con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, o descompongan la ordenación de la fachada.
  - g. Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 2'60 metros sobre la rasante de la calle o terreno.

#### Artículo 206. Banderines

1. Se encuadran bajo esta denominación los carteles y anuncios colocados perpendicularmente al plano de fachada. La altura mínima medida en cualquier punto de la rasante de la acera o terreno será de 2'80 metros, y su saliente máximo será igual al fijado en esta Normativa para los toldos.
2. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas.
3. En las plantas de piso únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

**Artículo 207. Anuncios y Vallas Publicitarias**

En el ámbito de aplicación de la ley 25/88, de 29 de julio, de carreteras, y según se recoge en el artículo 24.1 de dicha ley, se prohíbe expresamente la presencia de todo tipo de publicidad visible desde la zona de dominio público de las carreteras estatales, para toda el área del término municipal, impidiéndose de manera especial la existencia de carteles publicitarios que, aún estando en suelo urbano consolidado, sin embargo se orienten de forma que sean visibles desde la zona de dominio público de los tramos no urbanos de las carreteras estatales que discurren próximas a los núcleos urbanos.

**Artículo 208. Señalización de fincas**

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número de policía que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

## **TÍTULO VII. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN**

### **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 209. Objeto y aplicación**

Este título fija, para la totalidad del término municipal, las condiciones generales de urbanización que han de cumplir los proyectos y las obras de urbanización.

En ningún caso los proyectos de urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación.

#### **Artículo 210. Criterios de Urbanización**

En cuanto a los criterios de urbanización, tipos de materiales y calidades, el Ayuntamiento podrá redactar un Pliego de Prescripciones Técnicas, aprobado a través de una Ordenanza Municipal. En su defecto, se estará a las normativas técnicas de referencia y de aplicación general, tales como las Recomendaciones y los pliegos del MOPU o de la Junta de Castilla y León, así como las normas particulares de las compañías suministradoras.

## CAPÍTULO II. RED VIARIA

### *Sección 1ª. Red Viaria en Suelo Urbano y Urbanizable*

#### Artículo 211. Tipos de Vía

#### Artículo 212. Tipos de Vías Públicas

Este grupo se subdivide a su vez en:

1. Red básica.
2. Red Complementaria.
3. Red capilar.

Se señalan a continuación las definiciones y criterios para el trazado y concepción de las mismas en zonas de extensión.

#### Artículo 213. Determinaciones comunes a todos los tipos de vías

1. El trazado de las nuevas vías se ajustará a las alineaciones definidas en los planos de ordenación, bien del Plan General o bien de los instrumentos que desarrollen posteriormente sus determinaciones, sin perjuicio de posible precisión de las mismas para adaptar su morfología al terreno para evitar desniveles con la rasante y minimizar el movimiento de tierras.
2. Se fija una pendiente mínima del 1% para permitir el drenaje superficial, debiéndose, para pendientes inferiores, justificar en el proyecto de urbanización el correcto drenaje mediante aumento del número de sumideros u otro sistema.
3. Se establece la obligación de rematar los viarios que no tengan continuidad en fondo de saco de tamaño suficiente, evitando la invasión por vehículos de suelos rústicos. Esto se incluye como condicionante en los desarrollos de los ámbitos perimetrales cuya ordenación viaria lo requiera.
4. No se permitirá una pendiente transversal superior al 4%, y se garantizará una pendiente mínima para evacuación del agua de lluvia evitando formación de balsas.
5. El dimensionado del firme y sus características técnicas dependerán de las previsiones y tipo de tráfico, así como de los condicionantes tipológicos de la vía y el tipo de terreno, que será necesario evaluar. Los componentes de las diferentes capas del firme cumplirán las normativas técnicas que correspondan en cada caso.

6. En los espacios exteriores destinados a aparcamiento en superficie no se autorizarán más obras que las de pavimentación, ni instalaciones de ningún tipo, salvo pérgolas o porches ligeros. Estos espacios se completarán de manera preferente con arbolado.
7. En aquellas vías en las que se prevea la implantación de carriles bici, se reservará para ello un ancho de al menos un ancho de 1'20 metros por cada carril cuando sea unidireccional, y de 2'00 metros cuando sea bidireccional.

#### Artículo 214. Diseño y construcción de la redes básica y complementaria de nueva implantación

1. Las líneas que delimitan la red básica y la red local en los planos de ordenación del Plan General indican la disposición sobre el territorio de estas vías y el orden de magnitud del suelo reservado para las mismas en función de las capacidades de tráfico que se les asigna. Dentro de estas indicaciones, los instrumentos de desarrollo o ejecución señalarán las alineaciones y rasantes y precisarán la ordenación de cada una de las vías en lo referente a la distribución de calzadas para vehículos, aceras y paseos para peatones, carril bici, elementos de arbolado, superficies de jardinería con fines de separación, protección u ornamentación y elementos análogos.
2. En el caso de necesitarse la ejecución anticipada de alguna vía sobre suelos que carecen de ordenación detallada, deberá formularse un Plan Especial, cuyo ámbito incluirá al menos tramos completos comprendidos entre dos cruces de vías con rango semejante al que se pretende construir, y que permitan definir las mismas desde la consideración de los desarrollos urbanísticos previstos sobre ambas márgenes de la vía.
3. En los suelos rústicos, deberán formularse, en todo caso, Planes Especiales, que atenderán a las necesidades específicas a que la vía ha de servir, así como a los criterios de protección fijados para cada categoría de suelo.
4. Los Planes Parciales, Especiales, Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización no podrán disminuir, en ningún caso, las dimensiones de las redes básica y complementaria establecidas desde este Plan General como determinaciones de ordenación general, debiendo limitarse, en estos casos, a señalar la localización exacta de sus líneas definitorias.
5. Su diseño definitivo deberá garantizar la disponibilidad de unas dimensiones transversales de calzada tales que permitan, en todo caso, la circulación de los vehículos que prestan servicios públicos, por lo que no se permitirán calzadas con ancho de carril de rodadura inferior a 4'00 metros en el caso de vías de carril único y sentido único de circulación, ni menos de 7'00 metros en el caso de vías de dos carriles, sean ellas de único o doble sentido. En todo caso se deberán prever los ensanches necesarios para atender a las demandas del transporte colectivo, tales como paradas, carriles de aceleración y deceleración, radios de giro...

Sus trazas y secciones no tienen porqué ser homogéneas, procurándose su adaptación al carácter del ambiente urbano por el que discurren. A estos efectos, se procurará una distribución equitativa del espacio transversal asignado al automóvil y al peatón y ciclista, acorde con el entorno urbano de cada tramo, debiendo garantizarse, en todo caso, que no se destine a estos últimos menos de un tercio de la dimensión transversal de la vía, con una dimensión mínima de acera que no podrá ser en ningún caso inferior a 2'50 metros, y que garantice en todo punto un ancho libre para la circulación de peatones de al menos 1'50 metros.

**Artículo 215. Diseño y construcción de la red capilar de nueva implantación**

1. En ausencia de definición expresa en este Plan General, cualquiera que sea la disposición y número de carriles previstos, el ancho de vial a establecer para las calles de nuevo trazado o ensanche sobre calles existentes, medido éste como distancia perpendicular entre las alineaciones de sus márgenes, no podrá ser inferior a 8'00 metros en suelo urbano consolidado, ni a 12'00 metros en suelo urbano no consolidado ni en suelo urbanizable.

En el caso de que una nueva ordenación detallada prevea la prolongación de calles existentes en los ámbitos con los que colinda, y solo cuando no sea admisible otra solución, podrá reducir el ancho de la nueva vía a la dimensión de que disponga el tramo existente, pero extendiendo esta dimensión tan sólo en el tramo comprendido entre su lindero y el primer cruce con otra vía.

2. No se permitirán calzadas con ancho de carril de rodadura inferior a 4'00 metros en el caso de vías de carril único y sentido único de circulación, ni menos de 7'00 metros en el caso de vías de dos carriles, sean ellas de único o doble sentido. En todo caso se deberán prever los ensanches necesarios para atender a las demandas del transporte colectivo, tales como paradas, carriles de aceleración y deceleración, radios de giro...
3. La dimensión de los acerados correspondientes siempre será de al menos 2'50 metros, debiéndose garantizar en todo punto un ancho libre para la circulación de peatones de 1'50 metros.
4. En caso de apertura de vías destinadas exclusivamente al uso peatonal, el ancho de vial a establecer, medido éste como distancia perpendicular entre las alineaciones de sus márgenes, no podrá ser inferior a 4'50 metros en ningún punto.

**Artículo 216. Tratamiento de Sendas Públicas para peatones**

1. En el caso de futuras sendas para peatones, la pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles, con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien con carácter exclusivo de servicio a los residentes o bien a los servicios de urgencia en cada caso.
2. La regularización del viario peatonal se regirá por la normativa de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León o normativa que la sustituya. En esta normativa se regula tanto el mobiliario urbano, las aceras, los pavimentos, los pasos peatonales, los vados peatonales, escaleras, rampas, etc.

**Artículo 217. Tratamiento de calles y resto de vías con separación de tránsitos**

1. Se trata a distinto nivel el área de movimiento y circulación del vehículo del reservado para el peatón, con inclusión de bordillo saltable.
2. Se determina como condición material para la totalidad del término municipal que los bordillos delimitadores de acera y calzada serán de materiales pétreos naturales o prefabricados de hormigón.

3. Se realizarán intersecciones para paso de peatones a su nivel, de forma que el vehículo a motor deberá superarlos para continuar su marcha con la solución ya descrita. Se situarán en donde sean necesarios y preferentemente en las esquinas de las manzanas para dar continuidad a las rutas peatonales que discurren por el acerado anejo a la red viaria.
4. Se señalizarán horizontalmente, preferentemente por cambio de color, tratamiento, texturas o diferencia de los materiales de pavimentación, las entradas en las áreas de coexistencia.
5. Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.
6. Al igual que el artículo anterior, la urbanización de este tipo de calles, que compatibilizan el tránsito de peatones y vehículos, se regula además por la normativa de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León, o aquella normativa que la sustituyera.

#### Artículo 218. Tratamiento de calles de coexistencia

1. Se trata al mismo nivel el área de movimiento y circulación del vehículo del reservado para el peatón.
2. En su pavimentación se tendrá en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que vaya a rodar sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad media y tonelaje, y el carácter urbano de cada trazado, así como las características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, pudiendo elegir entre aglomerados asfálticos sobre solera de hormigón hidráulico o suelo-cemento (gravacemento), pavimento de enlosado con piezas naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlistonado, de forma que se compatibilice su función como soporte de rodadura del tránsito de vehículos con la adecuación estética de la red viaria en cada una de las zonas urbanas diferenciadas, debiendo en todo caso sus materiales de acabado ser homologados por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Villaquilambre.
3. Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta el despiece y las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolas con su plano.
4. Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, debiendo de habilitar a tal fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia una red de drenaje, cuneta o cauce de aguas próximo, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes para las aguas residuales de otra naturaleza.
5. Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.
6. Los materiales y elementos a utilizar en la red viaria tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

**Artículo 219. Vados Permanentes**

1. Los vados permanentes autorizados en las calles con separación de tránsito deberán resolverse mediante rebaje de altura del bordillo, cumpliendo la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras.
2. En uso industrial y siempre que la actividad lo requiera, se preverá que todo el frente de parcela pueda ser ocupada por el vado. No se permitirán más de un vado por cada 500 m<sup>2</sup> en parcelas industriales, salvo que la actividad lo requiera.

**Artículo 220. Canalizaciones de infraestructuras**

Las canalizaciones de infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán, salvo casos muy excepcionales y especialmente justificados, discurriendo por la red viaria y los espacios libres, siempre de dominio y uso público para evitar problemas de establecimiento de servidumbres sobre fincas privadas.

**Artículo 221. Alumbrado público**

1. Se ajustará la Reglamentación Electrotécnica de Baja Tensión o norma que lo sustituya. Asimismo se ajustará a lo dispuesto en los Reales Decretos 2642/1985, de 18 de diciembre, y 1890/2008, de 14 de noviembre, o normas que los sustituyan. En todo caso el Ayuntamiento determinará las calidades a instalar, pudiendo modificar las presentadas por los promotores.
2. Se instalarán equipos reguladores y reductores de flujo similares a los implantados en el municipio en cabecera. En el caso de que por el escaso número de puntos de luz sea poco viable económicamente la instalación de este tipo de regulador, se instalarán equipos reductores de flujo sin línea de mando en cada luminaria, de tipo electrónico principalmente.
3. Las luminarias a usar serán del tipo de ASAPH. En el caso de usar otro tipo de lámpara se deberá justificar y aprobar por el Ayuntamiento.
4. Se diseñarán los alumbrados y se elegirán los equipos de acuerdo con los principios de eficiencia energética.

**Artículo 222. Señalización viaria**

La señalización de las vías públicas se ajustará en todo momento a cuanta normativa pueda resultar de aplicación, y deberá ser la homologada por los servicios técnicos municipales. En todo caso, se deberá tender a maximizar la seguridad de utilización de las vías públicas.

**Artículo 223. Alcorques**

1. Las aceras que se establecen según los tipos de sección de las calles, se acompañarán de alineaciones de arbolado plantados en alcorques construidos con este fin, o bien en áreas terrazas lineales y continuas. La anchura libre mínima entre alcorque o borde de área terraza y alineaciones oficiales será de 0'80 metros.
2. En el caso de construirse alcorques para el arbolado, su dimensión será tal que permita la inscripción de un círculo de 0'80 metros de diámetro, manteniendo una separación en planta entre centros de alcorques entre 5'50 y 8'50 metros, dependiendo de las especies a plantar y sus requerimientos, concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados con la necesidad estética y ordenación regular. En todo caso, contarán con sistemas de riego.

**Sección 2ª. Red Viaria en Suelo Rústico****Artículo 224. Carreteras**

1. En las carreteras tanto de la red nacional, la red autonómica, de la red provincial y local que discurren por el término municipal, serán de obligado cumplimiento las zonas de dominio público, servidumbre y afección que la normativa sectorial defina.
2. En las ampliaciones del casco urbano del municipio, donde no está consolidada la edificación, se define una zona de protección que permitirá la ubicación posterior de aceras, aparcamientos y vías de servicio, estableciendo una línea límite de nueva edificación.

**Artículo 225. Caminos y Redes**

1. Todo tratamiento de pavimentación de caminos, deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su destino.
2. En las vías pecuarias será de obligado cumplimiento la legislación específica de la materia. Se deberán remitir a la Dirección General de Agricultura todos los instrumentos de desarrollo de los sectores afectados por el paso de una vía pecuaria para su preceptivo informe y delimitación.

### CAPÍTULO III. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

#### Artículo 226. Definición

1. Constituyen los espacios libres exteriores accesibles dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno urbano, regeneración de espacios abiertos, incorporación de formaciones vegetales al medio urbano y, en general, aumento de la calidad del medio ambiente urbano.

#### Artículo 227. Determinaciones comunes para el conjunto de los espacios libres públicos

1. Para las obras que se realicen sobre estos espacios se tendrán en cuenta la elección de las especies vegetales que se hará en función de las características del terreno y de las climáticas, considerando la influencia de la plantación en la conformación final del espacio a proyectar, teniendo en cuenta aspectos como el drenaje de los suelos definido, la relación con las construcciones y espacios contiguos, la escala urbana, la optimización de la relación entre iluminación soleamiento y sombra y su relación con otras especies vegetales próximas, procurando evitar la formación de zonas ocultas que fomenten la inseguridad ciudadana.
2. En los criterios de elección de especies vegetales se tendrá especialmente en cuenta que los requerimientos hídricos de las especies seleccionadas sean bajos como medida de ahorro de agua, evitando en lo posible la creación de grandes praderas de césped cuya demanda de agua sea elevada. Se primarán especies autóctonas sobre cualesquiera otras.
3. La topografía del terreno no se podrá alterar de forma sustancial en su concepción, salvo adecuación necesaria y justificada; es más, se tenderá a su protección evitando en lo posible su erosión y alteración litológica, así como la modificación sustancial de estructura y textura de materiales naturales.
4. Los materiales a utilizar, así como las soluciones constructivas adoptadas, se adecuarán en tamaño, forma, textura y color a las características del paisaje, utilizándose de manera preferente piezas cerámicas, piedras naturales y áridos vistos, en las zonas duras.

Las áreas terrazas se acabarán con al menos 0'40 metros de tierra vegetal. En el caso de que se prevea la plantación de césped, los 0'10 últimos deberán ser de granulometría fina.

5. Las soluciones a incorporar tendrán en cuenta, en tamaño y forma, la escala del paisaje en que se sitúa. Queda prohibida la ejecución de soluciones, e incorporación de materiales, que den como resultado grandes superficies de obra continua, elementos lineales de gran longitud, superficies artificiales impermeables o coloraciones en superficies distintas de las existentes o tradicionales, integrando el mobiliario urbano en el diseño de conjunto.
6. La formación de alineaciones se hará con árboles de tronco recto, y de altura preferentemente superior a 2'50 metros, procurando además la presencia de pantallas vegetales para la regulación lumínica.

7. Los espacios libres públicos conservarán y mantendrán preferentemente los árboles existentes. En cualquier caso deberá ajardinarse con las especies locales o autóctonas el 25% de la superficie exterior no accesible, prohibiéndose expresamente la incorporación de otras variedades vegetales no autóctonas y especialmente de alto consumo hídrico, salvo en el caso del arbolado preexistente.
8. El ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales con efectos de lograr una racionalización del consumo de agua para riego.

#### Artículo 228. Condiciones de urbanización del Sistema General de Espacio Libre Público

1. Cuando dispongan de una superficie unitaria y continua superior a 10.000 m<sup>2</sup> admitirán instalaciones para la práctica deportiva o edificios culturales y sociales, siempre que la superficie de suelo ocupada por estos usos no supere el veinticinco por ciento de la superficie total de ese espacio. Estas instalaciones o construcciones no perjudicarán ni limitarán el disfrute del parque por los ciudadanos, ni la calidad de la jardinería, ni las vistas panorámicas internas o sobre el área contigua.
2. Cuando la superficie unitaria y continua del Espacio Libre Público sea superior a veinticinco mil metros cuadrados, podrán abrirse por el interior del espacio vías de circulación, sin que ello altere la calificación del sistema. La superficie máxima a ocupar por estos usos no podrá ser superior al diez por ciento de la superficie total de ese espacio y, en el caso de implantación de otros usos permitidos, hasta un máximo de un veinticinco por ciento, tales como instalaciones para la práctica deportiva o edificios culturales y sociales, la ocupación de suelo no podrá superar, en su conjunto, el treinta por ciento de la superficie del Espacio Libre Público.
3. En el subsuelo de estos espacios podrán implantarse construcciones destinadas a la prestación de servicios de interés general y a la construcción de aparcamientos de dominio y uso públicos, pudiendo ocupar la totalidad del subsuelo siempre que se destine de forma efectiva al menos el 70% de la superficie a la plantación de especies vegetales.
4. En Suelo Urbano Consolidado se podrá utilizar el subsuelo de estos espacios para implantar construcciones destinadas a la prestación de servicios de interés general y a la construcción de aparcamientos de dominio y uso público, pudiendo ocupar la totalidad del subsuelo siempre que se destine de forma efectiva al menos el 50% de la superficie a la plantación de especies vegetales.
5. En Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable también podrá utilizarse el subsuelo de los Sistemas Locales de Espacios Libres Públicos en idénticas condiciones a las descritas en el apartado anterior, siempre que la superficie unitaria y continua del espacio libre público de que se trate sea superior a 2.000 m<sup>2</sup>, y cumpliendo los criterios establecidos en la legislación sectorial de aplicación.

**Artículo 229. Condiciones Específicas para el Sistema General en el entorno de las presas**

1. Las determinaciones contenidas en el presente artículo de la Normativa serán de aplicación en el conjunto de los terrenos reservados para su incorporación al Sistema General de Espacios Libres Públicos del municipio, que se encuentran funcionalmente vinculados a las presas Vieja y de San Isidro e incluidos dentro de la delimitación del sector de Suelo Urbano No Consolidado SU NC 13 o de los sectores de Suelo Urbanizable SUR 08, SUR 09, SUR 10, SUR 11, SUR 12, SUR 13, SUR14, SUR 15 o SUR 16.
2. El objetivo del presente artículo es el de hacer compatible en un contexto urbano el necesario mantenimiento de las características y la dinámica natural que tiene este espacio, con las intervenciones necesarias para su disfrute público como zona verde.
3. El proyecto de urbanización de cada uno de los sectores en los que se incluye este Sistema General de Espacios Libres Públicos vinculado a las presas Vieja y de San Isidro deberá contener un estudio del ecosistema sobre el que se va a actuar, con el nivel de detalle necesario para poder cumplir con un grado de fiabilidad suficiente los objetivos de protección ambiental y de disfrute del espacio por parte de la población.
4. La urbanización de los terrenos ocupados por este Sistema General se realizará conforme a criterios que aseguren, por un lado, la recuperación y conservación de los valores naturales de los terrenos, y por otro lado, la adecuación de los mismos para su uso público.
5. Las obras a realizar respetarán las siguientes condiciones:
  - a. No se permitirá la ejecución de nuevos viales de circulación rodada dentro de la superficie calificada como Sistema General de Espacios Libres Públicos, debiendo ceñirse la misma a las superficies reservadas al efecto en los planos de Ordenación del Plan General de Ordenación Urbana.
  - b. Se diseñarán recorridos peatonales, que serán acondicionados preferentemente con pavimentos blandos, como gravas o alberos. Los itinerarios peatonales contarán con iluminación suficiente y señalización informativa. De este modo se mantienen los valores naturales del entorno a la vez que se permite el disfrute de la población y la conservación del funcionamiento ecológico de los sistemas acuáticos.
  - c. Las actuaciones previstas se encaminarán hacia la mejora de los bordes y cauce de las presas, conformando un recorrido peatonal jalonado de espacios de carácter estancial que respeten en la medida de lo posible la traza de los caminos longitudinales existentes a lo largo de los cauces. Con ello se dará continuidad longitudinal a los flujos y se mantendrá la conectividad de los hábitats. Se dispondrá además de enlaces peatonales suficientes entre ambas orillas del cauce, fomentando la integración en la trama urbana de la superficie del Sistema General de Espacios Libres Públicos. De este modo se pretende fomentar la creación de una estructura sostenible y compatible con los usos del territorio y los recursos fluviales.
  - d. No se permitirán otras edificaciones que aquellas construcciones e instalaciones de uso dotacional que estén vinculadas a la conservación y fomento de los valores naturales de los terrenos incluidos en el Sistema General de Espacios Libres Públicos. En estos casos, las edificaciones se deberán adaptar al medio ambiente, garantizando el mínimo impacto visual y evitando la utilización de volumetrías excesivas y diseños arquitectónicos de baja calidad.

- e. Se incorporará una red de carril bici que complementará el sistema de ciclovías contenido en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio, asegurando la continuidad de su recorrido. Indirectamente, se conseguirá con esta medida evitar el deterioro progresivo de la zona, por abandono en el tiempo del ecosistema fluvial.
- f. Las actuaciones que se propongan tenderán en la medida de lo posible a fomentar la regeneración natural de la vegetación de ribera, con lo que se consiguen estructuras diversas y estables.

#### Artículo 230. Condiciones para el diseño del Sistema Local de Espacios Libres Públicos

Los espacios que se destinen al Sistema Local de Espacios Libres Públicos en aplicación de las reservas legalmente establecidas, además de cumplir con las condiciones de implantación establecidas en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y con las especificaciones de localización que, en su caso, se puedan establecer desde este Plan General, se ajustarán a las siguientes condiciones:

1. Se destinarán, en todo caso, a estos usos aquellos espacios del sector por los que discurran canalizaciones de servicios y, en especial, presas o canales de agua abiertos, y sus banzos o bandas de servidumbre, así como las bandas laterales que dispongan de vegetación de ribera de cierta entidad. El acondicionamiento de estos singulares espacios deberá garantizar la integración en los mismos de estos canales en las debidas condiciones de seguridad, evitándose en lo posible su canalización o entubamiento, así como su puesta en valor, de forma que queden integrados en la estructura funcional del ámbito.
2. Podrán declararse a este uso y destino los espacios libres entre edificaciones siempre que se garantice su accesibilidad desde el Sistema Local Viario.
3. Sin perjuicio del índice de permeabilidad o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales reglamentariamente establecido, al menos el veinticinco por ciento de la superficie de cada ámbito se deberá arbolarse con especies frondosas en el caso de parques de ribera, o especies xerófilas en otro caso. La densidad de estas plantaciones será la máxima recomendada por las prácticas agrícolas o forestales en función de las especies concretas que se implanten, y su disposición será tal que procuren el grado adecuado de sombra a las zonas estanciales.
4. En las zonas con plantación de árboles o arbustos deberá disponerse una red de riego automático por goteo, cuya definición técnica formará parte, en todo caso, del correspondiente proyecto de urbanización, con una dotación mínima prevista de cinco litros por metro cuadrado y día para las zonas arboladas con frondosas, y de dos litros por metro cuadrado y día para otras zonas arboladas. Para las restantes zonas ajardinadas no arboladas se dispondrá, asimismo, riego automático, con una dotación equivalente a la menor de las dotaciones anteriores. En la medida de lo posible, se introducirá el agua como elemento ornamental, justificando que se respeten criterios de ahorro hídrico.
5. Al menos el 40% de la superficie pisable o no ajardinada se acondicionará como paseo peatonal terrizo compactado o similar. En el caso de paseos en pendiente se deberán proyectar de forma que den cumplimiento a la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras, debiendo proyectarse las correspondientes pendientes transversales y cunetas que garanticen la evacuación de las aguas pluviales sin producir arrastres del pavimento.

6. Se dispondrá un número de asientos equivalente a un tercio del número de viviendas del ámbito de que procede, y en cualquier caso, de uno por cada cien metros cuadrados de superficie del parque, coordinados con el resto del mobiliario urbano del municipio y que reúnan adecuadas condiciones de ornato público.
7. Las zonas destinadas a juego de niños se dotarán de aparatos específicos a estos fines en número tal que, garantizándose las distancias convenientes entre ellos en función de sus específicas condiciones de uso, quede dotada totalmente su superficie.
8. Se dotarán de instalación de alumbrado público adecuada a su finalidad, de tal forma que se garantice un nivel de iluminación mínimo de cincuenta lux sobre los paseos peatonales y zonas acondicionadas para juego de niños.
9. Se dispondrá un punto de agua potable con vaso y mecanismo de accionamiento, adecuado para su uso por niños y adultos con minusvalías por cada 10.000 m<sup>2</sup> de superficie o fracción, y, en todo caso, un punto por ámbito unitario a este uso.
10. Todos los materiales a utilizar en el acondicionamiento de los parques y jardines deberán figurar especificados en el correspondiente proyecto de urbanización del que traen causa, debiendo ajustarse a lo que se determine por los servicios técnicos municipales en función de la disponibilidad para su eventual reposición.
11. Se dispondrá un número de papeleras suficiente para la recogida de residuos en estos espacios libres, con un mínimo de una por cada cuatrocientos metros cuadrados de superficie ó fracción, con un mínimo de una por cada ámbito.

#### CAPÍTULO IV. SERVICIOS URBANOS

##### Artículo 231. Abastecimiento de agua

1. Las dotaciones mínimas unitarias a considerar por los distintos instrumentos de desarrollo de este Plan General según los distintos usos a que se destine el suelo que ordenan serán las siguientes:
  - a. Uso global residencial: 250 litros por habitante y día. En esta dotación se incluye el consumo necesario para los usos complementarios, y especialmente el riego de los espacios libres a prever.
  - b. Usos globales secundario y terciario: 1.500 litros por hectárea de suelo bruto del ámbito de ordenación. Esta dotación mínima se aplicará cualesquiera que sean los usos pormenorizados y compatibles, complementarios y compatibles a implantar, e incluye el consumo necesario tanto para estos usos como para las dotaciones locales a implantar.

2. El consumo máximo para el cálculo de las redes se obtendrá multiplicando el consumo medio diario por 2'40 en ámbitos de uso global residencial, y 3'00 en ámbitos con otros usos globales.
3. La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada.
4. El diámetro nominal mínimo permitido en redes de distribución será de 80 milímetros.
5. La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficiente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido.
6. La implantación de la red de abastecimiento de agua se hará siempre bajo las bandas lineales de uso peatonal, a una profundidad mínima de 1'20 metros bajo la cota de pavimento terminado, separada de otras conducciones la distancia establecida en la normativa específica de cada una de ellas, teniendo en cuenta que la red de abastecimiento de agua potable debe discurrir siempre por encima de la de saneamiento al menos a una distancia de 1'00 tanto en vertical como en horizontal.
7. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.
8. Las bocas de la red de riego se implantarán en cada una de las aceras a una distancia máxima de 25 metros. Entre ambas aceras, las bocas de riego se dispondrán al tresbolillo.
9. Debe asimismo contemplarse la instalación de hidrantes, del tipo en arqueta, que cumplirán las condiciones establecidas en el Reglamento de Instalaciones de Protección contra incendios.
10. Los hidrantes deben estar situados en lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados, y distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea mayor que 200 metros.
11. La red hidráulica que abastece a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas, cada uno de ellos con un caudal de 1.000 litros por minuto y una presión mínima de 10 m.c.a. En los casos en que no se pudiera garantizar el caudal de abastecimiento de agua, puede aceptarse que éste sea de 500 litros por minuto, pero la presión se mantendrá en 10 m.c.a.
12. Si, por motivos justificados, la instalación de hidrantes no pudiera conectarse a una red general de abastecimiento de agua, debe haber una reserva de agua adecuada para proporcionar el caudal antes indicado.
13. Cuando la procedencia de agua de suministro en suelo rústico no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del órgano competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones.

**Artículo 232. Saneamiento**

1. En tanto el ayuntamiento de Villaquilambre se encuentre integrado en la Mancomunidad Municipal para el Saneamiento Integral de León y su Alfoz, SALEAL, resultarán de obligado cumplimiento en el municipio las ordenanzas promulgadas por este organismo.
2. Todas las parcelas tendrán la correspondiente conexión a la red de saneamiento. Solamente se autoriza la construcción de fosa séptica en el Suelo Rústico.
3. En ámbitos de nuevo desarrollo en el momento de su ejecución y en el conjunto del municipio de forma progresiva, se dispondrá red de saneamiento separativa para aguas pluviales y fecales.
4. Las redes se proyectarán siguiendo los siguientes criterios:
  - a. Es obligatorio que la finca acometa a la red general de saneamiento, y bajo ningún concepto se autorizará que dos fincas, colindantes o no, tengan una única acometida común.
  - b. Es obligatorio para los propietarios de las fincas enclavadas en calles que tengan alcantarillado efectuar sus conexiones con la red de evacuación.
  - c. Todas las conducciones serán subterráneas y discurrirán en todo caso por suelos destinados al Sistema Viario o de Espacios Libres Públicos.
  - d. La sección mínima para la red de saneamiento será de 0'30 metros de diámetro, y las velocidades máximas de cálculo serán de 3'00 m/s para conductos circulares y de 5'00 m/s para secciones ovoides y galerías visitables. Para el caudal mínimo, la velocidad del agua, tanto de residuales como de pluviales, será como mínimo de 0'60 m/s.
  - e. En previsión de la ejecución de alcantarillado separativo, habrá una arqueta y una acometida para cada tipo de aguas por cada parcela. La conexión a la red general debe verificarse por la parte superior de la misma por medio de una pieza T y con un codo de acuerdo si esto es posible. En caso contrario la conexión se efectuará construyendo un pozo de registro normalizado en el alcantarillado general.
  - f. Las arquetas de registro se construirán sobre una solera de hormigón, con murete de fábrica de ladrillo, guarneciéndose interiormente con mortero de cemento y tendrán en su fondo un canal semicircular. Este tramo deberá ser perfectamente recto en su longitud total. Las arquetas tendrán su correspondiente tapa de fundición de cierre hermético. La dimensión interior de estas arquetas será como mínimo de 40 por 40 centímetros y estarán adosadas a la fachada del edificio.
  - g. En las cabeceras de las alcantarillas de aguas residuales se dispondrán cámaras de descarga para la autolimpieza de los conductos, siendo su capacidad de 600 litros, que deberán descargar en 20 segundos.
  - h. Se dispondrán pozos de registro con boca de hombre a distancias no superiores a 50 metros, y en todos los cambios de alineaciones y rasantes. Si la conducción discurre por galería visitable esta distancia podrá aumentarse hasta los 150 metros.
  - i. Los gastos de construcción, conservación y limpieza de las acometidas hasta su unión con el alcantarillado general serán a cargo de los propietarios, debiendo tener éstos especial cuidado en conservarlas en perfecto estado de funcionamiento.
  - j. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado.

5. Los caudales a adoptar para el cálculo de las redes de aguas residuales serán los previstos para el subsistema de abastecimiento de agua disminuidos en un 15%. Para el cálculo de caudales pluviales se utilizarán las instrucciones y recomendaciones de los organismos oficiales de la Administración del Estado.
6. Toda la red viaria estará dotada desde el momento de su construcción de los sumideros y colectores correspondientes, así como de los sistemas de drenaje precisos que permitan la adecuada evacuación de las escorrentías superficiales. La red de saneamiento deberá estar calculada para soportar las cargas máximas a las que esté sometida, sea cual fuere su origen.
7. Se prohíbe expresamente en Suelo Urbano Consolidado la existencia de puntos de evacuación no conectados a la red municipal.
8. En Suelo Rústico, la evacuación de las redes deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la fosa séptica, siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento. Se prohíbe expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes, así como cualquier tipo de vertido sobre dominio público hidráulico que carezcan de autorización expresa por parte del organismo de cuenca correspondiente, cumpliendo todas las condiciones que éste imponga, y como mínimo contará con un sistema de contención y separación de aceites e hidrocarburos a la salida del punto de vertido.

#### Artículo 233. Suministro de energía eléctrica

1. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con el grado de electrificación deseado en las viviendas y sus coeficientes de simultaneidad de acuerdo con lo establecido en la normativa sectorial vigente.
2. En suelo urbano y urbanizable, la red eléctrica de alta, media y baja tensión se canalizará subterránea bajo la red viaria y otros espacios de dominio y uso públicos, siempre que resulte técnicamente posible. En el caso de que el trazado subterráneo de una línea concreta se encuentre contemplado en este Plan General, deberá entenderse que tal trazado es orientativo en su expresión concreta, entendiéndose como vinculante el objetivo de soterrar los puntos inicial y final.

Se admitirán tendidos aéreos de alta, media y baja tensión en suelo rústico.

3. El trazado subterráneo de la red de baja tensión deberá tener una profundidad media de al menos 0'80 metros, excepto en zonas donde se prevean cargas de tráfico. En este caso, deberán situarse a 1'00 metro de profundidad y bajo protección de tubo. Las distancias de separación con otras instalaciones deberán ser superiores a 0'20 metros y, entre conductores de alta y baja tensión, superiores a 0'30 metros.
4. La media y alta tensión se ajustará al voltaje que autorice el organismo competente, y el tendido de sus cables deberá ser siempre subterráneo, con las debidas garantías de seguridad y aislamiento, siguiendo los recorridos eléctricamente correctos que se señalen por los técnicos municipales, de acuerdo con el planeamiento aprobado.

5. Se prohíbe la implantación de centros de transformación sobre rasante en las vías públicas. Únicamente podrán establecerse sobre rasante en terrenos de propiedad particular y, en este caso, las condiciones de volumen y estéticas de la edificación deberán sujetarse a las que existan en el ámbito de ordenación.

En vías públicas o espacios libres públicos solo será autorizable la instalación de centros de transformación bajo rasante, cumpliendo en todo caso cuanta normativa sectorial pudiese resultar de aplicación al respecto.

6. Será de obligado cumplimiento respetar en torno a las líneas aéreas de distribución eléctrica una servidumbre permanente en una franja de 15 metros, centrada con el eje de la línea, en la que se establecen:
  - a. Prohibición de levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, ni efectuar acto alguno que pueda dañar el buen funcionamiento de la línea, a una distancia inferior a 7'50 metros del eje de la línea de postes del tendido.
  - b. Prohibición de plantar árboles con altura máxima superior a 4'00 metros a una distancia inferior a 3'00 metros del eje de la línea de postes del tendido.

#### Artículo 234. Alumbrado público

1. El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, sin deteriorar la estética urbana y, al mismo tiempo, potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados. La puesta en marcha exigirá un nivel lumínico superior en un 30% al señalado para cada caso. Se garantizará la adecuación de la iluminación viaria, evitando la contaminación lumínica o zonas insuficientemente iluminadas.
2. En vías con iluminación media igual o superior a 15 lux, se admitirán luminarias de tipo hermético, con refractor de vidrio prismatizado, lámpara de vapor de mercurio o de sodio de alta presión, lámpara de vapor de color corregido o sistemas análogos, justificando una solución adaptada al consumo de energía mínimo. La vida económica prevista debe ser superior a 18 años.
3. Todos los equipos que se empleen deberán estar normalizados. Los báculos o soportes deberán estar protegidos de la corrosión, y dispondrán de toma de tierra si son conductores. Las luminarias deberán ser cerradas, con cierre de tipo hermético y sistemas ópticos de larga vida y reducida depreciación.
4. La situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes a los ciudadanos, ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos.
5. Las redes de distribución serán necesariamente subterráneas.

**Artículo 235. Recogida de residuos urbanos**

1. Se entenderá por residuos urbanos los generados en los domicilios particulares, locales de negocio, oficinas y servicios, así como todos aquellos que no tengan la calificación de peligrosos y que por su naturaleza o composición puedan asimilarse a los producidos en los anteriores lugares o actividades. Tendrán también la consideración de residuos urbanos los siguientes:
  - Residuos procedentes de la limpieza de vías públicas, zonas verdes, áreas recreativas.
  - Animales domésticos muertos, así como muebles, enseres y vehículos abandonados.
  - Residuos y escombros procedentes de obras menores de construcción y reparación domiciliaria.
  - Pilas y acumuladores usados.
  - Vehículos fuera de uso.
  - Neumáticos fuera de uso.
  - Residuos de construcción y demolición.
  - Residuos y despojos animales procedentes de mataderos, decomisos, subproductos cárnicos y animales muertos.
  - Barros y lodos de depuradora.

Quedan excluidos del ámbito de aplicación los residuos que figuren en la lista de Residuos Peligrosos.

2. Las operaciones de gestión de residuos se llevarán a cabo sin poner en peligro la salud humana y sin utilizar procedimientos y métodos que puedan perjudicar al medio ambiente y, en particular, sin crear riesgos significativos para el agua, el aire, ni para la fauna o flora, sin provocar incomodidades por el ruido o los olores y sin atentar contra los paisajes y lugares de interés, siempre por un gestor autorizado y cumpliendo las diferentes normativas sectoriales.
3. Queda prohibido el abandono, vertido o eliminación incontrolada de residuos en todo el término municipal y toda mezcla o dilución de residuos que dificulte su gestión.

**Artículo 236. Instalaciones de telecomunicaciones**

1. Se determinan como zonas de exclusión, a los efectos de localización de cualquiera de los elementos de las infraestructuras indicadas anteriormente, las guarderías, los centros de educación reglada no universitaria, los centros de salud, los hospitales, los parques públicos, y las residencias y centros geriátricos.
2. Deberán respetarse, en todo caso, las limitaciones y condiciones de protección que se derivan de las regulaciones contenidas en la legislación sectorial vigente, así como en las Ordenanzas Municipales correspondientes que pudieran resultar de aplicación al respecto.

## **TÍTULO VIII.      CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO**

### **CAPÍTULO I.   RÉGIMEN DEL SUELO URBANO**

#### *Sección 1ª. Condiciones generales*

##### **Artículo 237.   Ámbito de aplicación**

1.   El suelo urbano está constituido por los terrenos ya urbanizados, o incorporados al proceso de urbanización, y legalmente adscribibles a esta clase de suelo, y que los planos de ordenación incluyen como pertenecientes a esta clase de suelo
2.   En el suelo urbano este Plan distingue dos categorías:
  - a.   Suelo Urbano Consolidado.
  - b.   Suelo Urbano No Consolidado.
3.   El suelo urbano no consolidado está delimitado en sectores, y sus condiciones de desarrollo se fijan en las fichas pormenorizadas. Su desarrollo ha de llevarse a cabo mediante los instrumentos de planeamiento y de gestión previstos por la legislación urbanística.

##### **Artículo 238.   Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo urbano**

El régimen de los derechos y obligaciones urbanísticos de los propietarios de suelo urbano será el definido por la normativa sectorial.

**Artículo 239. Planeamiento previo**

1. Los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable previstos en anteriores planeamientos cuyas obras de urbanización han sido ya recepcionadas por parte del Ayuntamiento de Villaquilambre, han sido clasificados como Suelo Urbano Consolidado, constituyendo cada uno de ellos una Unidad Urbana diferenciada.
2. Este Plan General asume los instrumentos de planeamiento previo que establecieron las determinaciones de ordenación detallada de esos ámbitos en los casos y condiciones expresamente recogidos en la Memoria Vinculante.

**Sección 2ª. Gestión en suelo urbano****Artículo 240. Modalidades de gestión**

1. En Suelo Urbano Consolidado, y solo en aquellos casos en los que resulte necesaria, la gestión urbanística puede llevarse a cabo mediante Actuaciones Aisladas, en las condiciones establecidas en la normativa urbanística vigente.
2. En Suelo Urbano No Consolidado, la gestión urbanística debe llevarse a cabo mediante Actuaciones Integradas, a desarrollar sobre ámbitos denominados Unidades de Actuación. Estas Unidades de Actuación podrán ser continuas o discontinuas en los términos legalmente previstos.
3. No obstante, las Administraciones Públicas pueden desarrollar en cualquier clase de suelo actuaciones singulares para ejecutar los Sistemas Generales y las demás dotaciones urbanísticas públicas, así como para ampliar los patrimonios públicos de suelo, conforme a las condiciones normativamente establecidas.

**Artículo 241. Actuaciones Aisladas**

1. Este Plan General delimita en ciertos ámbitos de Suelo Urbano Consolidado actuaciones aisladas de urbanización, actuaciones aisladas de normalización y actuaciones aisladas de urbanización y normalización.
2. Las actuaciones aisladas se han delimitado allí donde es necesario:
  - a. Adaptar la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones de este Plan General.
  - b. Completar la urbanización a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.
3. Cada una de estas actuaciones aisladas tiene su propia Ficha de Características.

**Artículo 242. Actuaciones Integradas**

1. En Suelo Urbano No Consolidado se delimitan sectores, que se desarrollarán mediante actuaciones integradas sobre cada una de las unidades de actuación que se delimiten, encaminadas a urbanizar los terrenos para que alcancen la condición de solar una vez cumplidos los deberes establecidos en la normativa urbanística vigente.
2. Para la gestión integrada de las Unidades de Actuación se aplicará alguno de los sistemas previstos por la legislación urbanística vigente.

**CAPÍTULO II. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****Artículo 243. Ámbito de aplicación y desarrollo**

Han sido clasificados como Suelo Urbano y categorizados como No Consolidado todos aquellos terrenos que cumplen los requisitos normativamente establecidos para ello, agrupándolos en sectores, y optando según los casos entre establecer la ordenación detallada desde este Plan General o remitir su establecimiento a otro instrumento.

**Artículo 244. Determinaciones para el desarrollo de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado**

1. En el presente Plan General se describen en fichas individuales las condiciones específicas de todo orden que son de aplicación a los sectores de Suelo Urbano No Consolidado por el Plan General cuyos ámbitos territoriales se recogen en el correspondiente plano de ordenación.
2. La superficie bruta del sector señalada en cada ficha se ha de entender como aproximada, y la real será la delimitada físicamente sobre el terreno por los límites urbanísticos que se recogen en los planos de ordenación a la escala 1/1.000, de forma que si se diesen contradicciones entre valores numéricos de superficies fijas y coeficientes ó porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
3. Los únicos condicionantes de diseño dentro de cada sector serán los que forman parte de las determinaciones de ordenación general que quedan previstos como vinculantes en el esquema de desarrollo gráfico previsto en cada ficha o en su defecto en los planos de ordenación, pudiendo alterarse, por contra, cualquier determinación gráfica orientativa o no vinculante, en particular las que se refieren a ordenación detallada, incluso las referentes a disposición y forma de los espacios libres públicos y de los equipamientos públicos de carácter local. En este sentido, la ordenación concreta que se establece en los planos de ordenación para los ámbitos de suelo urbanizable, salvo lo dicho anteriormente, se ha de entender como orientativa, contemplando el remate de la estructura urbana desde el conjunto de la ciudad.

A estos efectos, en los planos de ordenación y fichas de desarrollo de los sectores, los sistemas o elementos de la ordenación que se determinen como de localización preferente se entenderán como vinculantes no en cuanto a la su forma planimétrica estricta pero sí en cuanto a localización geográfica relativa al sector y en cuanto a superficie numérica determinada en la ficha.

### **CAPÍTULO III. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN**

#### **Artículo 245. Definición y ámbito de aplicación**

1. Las presentes Ordenanzas de la Edificación definen y establecen las condiciones a que deben sujetarse las divisiones de terrenos que se realicen en el término municipal de Villaquilambre con fines de su edificación, así como las condiciones a que deben adecuarse las edificaciones, construcciones y obras de urbanización, con independencia de cual sea la procedencia de la ordenación detallada que legitima tales actos.

Serán de aplicación obligatoria a todos los terrenos clasificados desde este Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre como urbanos, y optativa para los urbanos no consolidados y urbanizables, cualquiera que sean las categorías correspondientes a cada clase en que cada predio haya quedado incluido.

2. En aquellos ámbitos declarados como de Planeamiento Asumido se mantienen desde este Plan General, con el carácter de asumidas, las ordenanzas específicas que puedan haber definido los instrumentos de planeamiento de desarrollo del que proceden.
3. En todas y cada una de las diferentes ordenanzas reguladoras se establecerá la intensidad de uso, bien a través de un índice numérico, bien mediante la definición del sólido capaz de la edificación, o bien mediante ambos, siendo en este caso la edificabilidad máxima materializable la menor de las obtenidas por la aplicación de los dos criterios.

### **Sección 1ª. Ordenanza NT: Núcleo Tradicional**

#### **Artículo 246. Definición**

Esta Ordenanza establece y define las condiciones a que han de someterse las edificaciones que se levanten en las áreas identificadas en los planos de ordenación con el rótulo NT. Se corresponden en general con los cascos urbanos tradicionales de los núcleos históricos existentes en el municipio de Villaquilambre, así como en los nuevos desarrollos previstos para completar y mejorar tales estructuras urbanísticas.

La edificación característica de esta área se distribuye según ha venido haciéndose de modo tradicional, es decir, tanto a línea de fachada como en el interior de la parcela, sin que aparezcan necesariamente patios diáfanos de manzana.

#### **Artículo 247. Tipología asociada**

La tipología asociada a la zona de ordenanza será la de edificación alineada a vial.

#### **Artículo 248. Condiciones de parcelación**

Exclusivamente a efectos de nuevas parcelaciones, se establecen las siguientes condiciones para esta zona de ordenanza:

1. La fachada mínima se establece en 6'00 metros.
2. La superficie mínima se establece en 120'00 m<sup>2</sup>.
3. La forma de las parcelas resultantes será tal que permitirá la inscripción en la planta de cada una de ellas de un círculo de 6'00 metros de diámetro.

#### **Artículo 249. Condiciones de posición**

Serán las definidas con carácter general para la tipología de edificación alineada a vial, con la salvedad de prohibirse de forma expresa la construcción de plantas diáfanas abiertas.

#### **Artículo 250. Superficie ocupable**

Se permitirá la ocupación íntegra de la parcela neta bajo rasante en cualquier caso, sin definir fondos máximos en las plantas superiores.

La ocupación de la parcela sobre rasante, definida como un porcentaje sobre la total, se determina por su superficie bruta según el siguiente cuadro:

| Superficie bruta de parcela                  | Ocupación máxima                           |
|--|--|
| $S \leq 120 \text{ m}^2$                     | 100%                                       |
| $120 \text{ m}^2 < S \leq 300 \text{ m}^2$   | 120 m <sup>2</sup> ó el 85% si fuese mayor |
| $300 \text{ m}^2 < S \leq 500 \text{ m}^2$   | 255 m <sup>2</sup> ó el 80% si fuese mayor |
| $500 \text{ m}^2 < S \leq 1.000 \text{ m}^2$ | 400 m <sup>2</sup> ó el 75% si fuese mayor |
| $1.000 \text{ m}^2 < S$                      | 750 m <sup>2</sup> ó el 65% si fuese mayor |

La superficie de las parcelas no ocupada por la edificación deberá encontrarse debidamente tratada como requisito previo a la obtención de la licencia de primera ocupación. Además, la superficie de las parcelas que resultare exterior a la alineación a vial reflejada en los planos de ordenación de este Plan General deberá ser cedida al Ayuntamiento de Villaquilambre en las condiciones normativamente establecidas.

#### Artículo 251. **Altura máxima de la edificación**

El número máximo de plantas será el indicado en la documentación gráfica, con los códigos B+1 o B+2, con una altura máxima de la edificación de 7,50 m. o 10,50 m. respectivamente.

Por encima de esta altura máxima de la edificación se permitirá la construcción de una única planta más, ubicada entre el último forjado horizontal y el forjado inclinado de la cubierta, con las siguientes condiciones:

1. La pendiente máxima de la cubierta será del 50%, iniciándose la medición de su cara superior desde el borde de la cornisa. La altura máxima de cubierta será de 4'00 metros, medidos desde la cara superior del último forjado, hasta la línea de cumbrera de la cubierta.
2. Por encima de la envolvente de la edificación definida por el gálibo máximo de la cubierta solamente se permitirán elementos auxiliares de instalaciones, tales como antenas ó paneles solares, no siendo posible en ningún caso la construcción de elementos tales como buhardillas susceptibles de ser incorporados a las estancias del edificio.

Las instalaciones en cubierta deberán ejecutarse de forma que se atenúe su impacto visual.

#### Artículo 252. **Edificabilidad**

La edificabilidad máxima atribuida por el planeamiento a la parcela será la derivada de aplicar sobre la misma las condiciones de volumetría.

#### Artículo 253. **Condiciones de uso**

Se relacionan a continuación los únicos usos admisibles en esta zona de ordenanza:

- Vivienda Unifamiliar
- Vivienda Colectiva

- Talleres
- Industria Compatible
- Sanitario
- Sociocultural – Educativo
- Deportivo
- Comercial
- Religioso
- Administrativo
- Hotelero
- Espectáculos y Recreativos
- Garaje – Aparcamiento
- Espacios Libres Públicos
- Abastecimiento de agua
- Saneamiento y depuración
- Suministro de energía eléctrica
- Recogida y tratamiento de residuos urbanos

## **Sección 2ª. Ordenanza MC: Manzana Cerrada**

### **Artículo 254. Definición**

Esta Ordenanza establece y define las condiciones a que han de someterse las edificaciones que se levanten en las áreas identificadas en los planos de ordenación con el rótulo MC.

Se corresponde en general con las zonas de nuevo desarrollo que no fueron incluidas dentro de sectores ó unidades de actuación, y se concentra fundamentalmente en torno al núcleo de Villaobispo y a la avenida de La Libertad, entre los núcleos de Navatejera y de Villaquilambre.

Se caracteriza porque las edificaciones forman manzanas con alineación a vial, reservando en la mayor parte de los casos patios de manzana.

Se contemplan dos grados diferenciados dentro de esta zona de ordenanza:

- Grado 1, de aplicación en aquellas zonas identificadas en los planos de ordenación con el rótulo MC-1, caracterizadas porque la edificación se define a través del fondo máximo edificable.
- Grado 2, de aplicación en aquellas zonas identificadas en los planos de ordenación con el rótulo MC-2, caracterizadas porque la edificación se define mediante un coeficiente de ocupación.

Además de los dos grados definidos, se contempla también la presencia de casos especiales, identificados con las siglas MC-VE, para los que se han establecido condiciones diferentes en cuestión de altura, posición, ó edificabilidad, en las condiciones en las que figura en los planos de ordenación.

**Artículo 255. Tipologías asociadas**

La tipología asociada a la zona de ordenanza será la de edificación alineada a vial.

**Artículo 256. Condiciones de parcelación**

Exclusivamente a efectos de nuevas parcelaciones, se considerará una fachada mínima de 10'00 metros, con una superficie mínima de parcela de 150'00 m<sup>2</sup> y una forma tal que permita la inscripción en su planta de un círculo de 10'00 metros de diámetro.

**Artículo 257. Condiciones de posición**

Serán las definidas con carácter general para la tipología de edificación alineada a vial, con las precisiones contenidas en los planos de ordenación.

**Artículo 258. Superficie ocupable**

Se permitirá la ocupación íntegra de la parcela neta bajo rasante y en planta baja para usos distintos de los residenciales.

En planta baja para usos residenciales y en plantas superiores cualquiera que sea su uso, la ocupación vendrá determinada por la aplicación de un fondo máximo de 12'00 metros para las zonas de aplicación del grado 1 y del 85% de la superficie bruta de la parcela en el grado 2, con las precisiones y salvedades contenidas en los planos de ordenación.

La superficie de las parcelas no ocupada sobre rasante por la edificación deberá encontrarse debidamente tratada como requisito previo a la obtención de la licencia de primera ocupación. Además, la superficie de las parcelas que resultare exterior a la alineación a vial reflejada en los planos de ordenación de este Plan General deberá ser cedida al Ayuntamiento de Villaquilambre en las condiciones normativamente establecidas.

**Artículo 259. Altura de la edificación**

La altura máxima de la edificación y el número máximo de plantas vendrán determinados por el ancho oficial de la vía a la que de fachada la edificación, según el siguiente cuadro:

| Ancho de calle                            | Altura máxima de la edificación |
|---|---------------------------------|
| $A < 9'00 \text{ m}$                      | PB+1 / 7'50 m                   |
| $9'00 \text{ m} \leq A < 12'00 \text{ m}$ | PB+2 / 10'50 m                  |
| $12'00 \text{ m} \leq A$                  | PB+3 / 13'50 m                  |

Por encima de esta altura máxima de la edificación se permitirá la construcción de una planta más, ubicada entre el último forjado horizontal y el forjado inclinado de la cubierta, con las siguientes condiciones:

1. La pendiente máxima de la cubierta será del 60%, iniciándose la medición de su cara superior desde el borde de la cornisa. La altura máxima de cubierta será de 4'50 metros, medidos desde la cara superior del último forjado, hasta la línea de cumbrera de la cubierta.
2. Podrá elevarse un peto de una altura máxima de 1'50 metros, medida desde la cara superior del último forjado hasta el remate del peto, sin volar respecto de la alineación oficial.
3. Por encima de la envolvente de la edificación definida por el gálibo máximo de la cubierta solamente se permitirán elementos auxiliares de instalaciones, tales como antenas ó paneles solares, no siendo posible en ningún caso la construcción de elementos tales como buhardillas susceptibles de ser incorporados a las estancias del edificio.

#### Artículo 260. **Edificabilidad**

La edificabilidad máxima atribuida por el planeamiento a la parcela será la derivada de aplicar sobre la misma las condiciones de volumetría.

#### Artículo 261. **Condiciones de uso**

Se relacionan a continuación los únicos usos admisibles en esta zona de ordenanza:

- Vivienda Unifamiliar
- Vivienda Colectiva
- Talleres
- Industria Compatible
- Sanitario
- Sociocultural – Educativo
- Deportivo
- Comercial
- Religioso
- Administrativo
- Hotelero
- Espectáculos y Recreativos
- Garaje – Aparcamiento
- Espacios Libres Públicos
- Abastecimiento de agua
- Saneamiento y depuración
- Suministro de energía eléctrica
- Recogida y tratamiento de residuos urbanos

### **Sección 3ª. Ordenanza AB: Edificación Abierta**

#### **Artículo 262. Definición**

Esta Ordenanza establece y define las condiciones a que han de someterse las edificaciones que se levanten en las áreas identificadas en los planos de ordenación con el rótulo AB.

Se corresponde en general con las zonas de nuevo desarrollo que no fueron incluidas en su momento dentro de sectores ó unidades de actuación, y se caracteriza por definir edificaciones aisladas, retranqueadas tanto con respecto a la línea de alineación como al resto de los linderos.

Se contempla la presencia de casos especiales, identificados por las siglas AB-VE, para los que se han establecido condiciones diferentes a la generalidad en cuestión de altura, posición, ó edificabilidad, y solo en aquellas condiciones que figuran expresamente en los planos de ordenación.

#### **Artículo 263. Tipologías asociadas**

Con carácter general, la tipología asociada a la zona de ordenanza será la de edificación aislada, sin perjuicio de la existencia de ciertas condiciones especiales de posición, reflejadas en los planos de ordenación, e identificadas con las siglas VE.

#### **Artículo 264. Condiciones de parcelación**

Exclusivamente a efectos de nuevas parcelaciones, la fachada mínima será de 25'00 metros, con una superficie mínima de 1.500'00 m<sup>2</sup> y una forma tal que permita la inscripción en su planta de un círculo de 25'00 metros de diámetro.

#### **Artículo 265. Condiciones de posición**

1. En plantas bajo rasante la edificación deberá retranquearse al menos 3'00 metros de todos sus linderos en cualquiera de los casos, pudiendo ocupar de forma íntegra el interior del perímetro definido.
2. En plantas sobre rasante la proyección sobre el plano de todos los elementos edificados, incluyendo cuerpos volados de cualquier tipo, deberá quedar incluida dentro del perímetro definido por la traslación al interior de la parcela de 3'00 metros de la línea de alineación a vial y de un medio de la altura de lo edificado al resto de los linderos, con un mínimo de 5'00 metros.
3. Toda la edificación sobre rasante quedará comprendida dentro del sólido capaz formado por la aplicación de la altura máxima de la edificación al polígono definido en el párrafo anterior.
4. En los casos en los que la ordenanza esté identificada como caso especial, las condiciones de posición serán las derivadas de lo dispuesto en los planos de ordenación.

**Artículo 266. Superficie ocupable**

Será la definida por las condiciones de posición de la edificación. No se permitirá la alteración sustancial del terreno en las zonas no ocupables, prohibiéndose de forma expresa los vaciados o los rellenos masivos en estas áreas.

**Artículo 267. Altura de la edificación**

1. La altura máxima de la edificación será de 4 plantas (PB+3) y 13'50 metros. Sobre esta altura máxima de la edificación sólo se permite la construcción del último forjado horizontal, de la cubierta y de los elementos de instalaciones necesarios para el adecuado funcionamiento del edificio, incluyendo, caso de resultar necesario, el acceso a la cubierta desde las zonas comunes del edificio, que no computará a efectos de determinación de la superficie construida, sin que se admita ningún uso privativo de ese espacio.
2. Cuando existan dificultades justificadas para materializar el aprovechamiento atribuido por el planeamiento, de forma excepcional podrá incrementarse la altura máxima de la edificación en una planta, hasta 5 plantas (PB+4) y 16'50 metros.
3. Caso de ejecutarse cubierta inclinada, su pendiente máxima será del 30%, los espacios pisables que resulten de su construcción y que cuenten con una altura libre de al menos 1'50 metros computarán a efectos de determinación de la superficie construida.

**Artículo 268. Edificabilidad**

Salvo determinación expresa reflejada en los planos de ordenación, se fija una edificabilidad máxima de 1'00 m<sup>2</sup> construible por cada m<sup>2</sup> de superficie de parcela bruta, es decir, que debe ser contada a estos efectos la superficie total de la parcela, incluso la superficie de parcela exterior a la alineación oficial.

**Artículo 269. Condiciones de uso**

Se relacionan a continuación los únicos usos admisibles en esta zona de ordenanza:

- Vivienda Unifamiliar
- Vivienda Colectiva
- Talleres
- Industria Compatible
- Sanitario
- Sociocultural – Educativo
- Deportivo
- Comercial
- Religioso
- Administrativo
- Hotelero
- Espectáculos y Recreativos
- Garaje – Aparcamiento
- Espacios Libres Públicos

- Abastecimiento de agua
- Saneamiento y depuración
- Suministro de energía eléctrica
- Recogida y tratamiento de residuos urbanos

#### Artículo 270. Condiciones de cierre de parcela

Los cierres de parcela, caso de existir, contarán con una altura máxima de 2'50 metros, de los cuales tan solo el primer metro podrá ser opaco.

### **Sección 4ª. Ordenanza UN: Edificación Unifamiliar**

#### Artículo 271. Definición

Esta Ordenanza establece y define las condiciones a que han de someterse las edificaciones que se levanten en las áreas identificadas en los planos de ordenación con el rótulo UN.

Se corresponde en general con las zonas de nuevo desarrollo que no fueron incluidas en su momento dentro de sectores ó unidades de actuación, y se caracteriza por definir edificaciones de escasa altura destinadas al uso residencial unifamiliar, tanto aisladas como agrupadas.

Se contemplan cuatro grados diferenciados dentro de esta zona de ordenanza:

- Grado 1, de aplicación en aquellas zonas identificadas en los planos de ordenación con el rótulo UN-1.
- Grado 2, de aplicación en aquellas zonas identificadas en los planos de ordenación con el rótulo UN-2.
- Grado 3, de aplicación en aquellas zonas identificadas en los planos de ordenación con el rótulo UN-3.
- Grado 4, de aplicación en aquellas zonas identificadas en los planos de ordenación con el rótulo UN-4.

#### Artículo 272. Tipologías asociadas

Las tipologías asociadas a la zona de ordenanza serán las de edificación agrupada en los grados 1 y 2, y edificación aislada en los grados 3 y 4.

**Artículo 273. Condiciones de parcelación**

Exclusivamente a efectos de nuevas parcelaciones se establecen las siguientes condiciones en función del grado:

- En Grado 1 la fachada mínima será de 6'00 metros, la superficie mínima de parcela será de 120'00 m<sup>2</sup> y su forma será tal que permita la inscripción de un círculo de 6'00 metros de diámetro.
- En Grado 2 la fachada mínima será de 9'00 metros, la superficie mínima de parcela será de 180'00 m<sup>2</sup> y su será tal que permita la inscripción en su planta de un círculo de 9'00 metros de diámetro.
- En Grado 3 la fachada mínima será de 12'00 metros, la superficie mínima de parcela será de 250'00 m<sup>2</sup> y su forma será tal que permita la inscripción en su planta de un círculo de 12'00 metros de diámetro.
- En Grado 4 la fachada mínima será de 15'00 metros, la superficie mínima de parcela será de 300'00 m<sup>2</sup> y su forma será tal que permita la inscripción en su planta de un círculo de 15'00 metros de diámetro.

**Artículo 274. Condiciones de posición**

Será obligatorio un retranqueo de al menos 3'00 metros a alineación y a fondo de parcela en todos los grados.

En el caso de colindancia de la parcela con edificaciones alineadas a vial no declaradas expresamente fuera de ordenación por el presente Plan General, y que generen medianerías vistas, se podrá alinear a vial la edificación, al objeto de ocultar o paliar la presencia de la medianería preexistente, debiendo en este caso tratar toda la envolvente vertical vista de la nueva edificación como fachada.

En los grados 1 y 2 no será preceptivo el retranqueo a los linderos laterales. En caso de que exista, tendrá una dimensión mínima de 3'00 metros, y se tratará la medianería que se origine en la parcela colindante con calidad de fachada.

En los grados 3 y 4 sí será preceptiva la existencia del retranqueo lateral, que tendrá una dimensión mínima de 3'00 metros. Esta última obligación podrá soslayarse en los siguientes casos:

- Que exista adosada al lindero en la parcela colindante edificación residencial de carácter no auxiliar que no esté declarada fuera de ordenación por este Plan General, al objeto de ocultar la visión de la medianera preexistente.
- Que se de la ejecución simultánea con la parcela ó parcelas colindantes, con diseños unitarios o coordinados, que no originen nuevas medianerías vistas.
- Que exista compromiso de los colindantes inscrito en el Registro de la Propiedad de la construcción adosada a la medianería que se origina, que provisionalmente se tratará con calidad de fachada, al objeto de su ocultación posterior.

Las zonas de retranqueo lateral y posterior podrán ser ocupadas por edificaciones auxiliares, físicamente diferenciadas de la edificación principal al menos en 2'00 metros, destinadas a albergar trasteros, almacenes o estancias de esparcimiento, sin que puedan superar en ningún punto una altura máxima de 3'00 metros sobre la cota de referencia. De estas edificaciones auxiliares, toda la superficie cubierta, esté o no cerrada, computará a efectos de cálculo de edificabilidad y de ocupación.

#### Artículo 275. Superficie ocupable

Se permitirá la ocupación íntegra bajo rasante de la superficie resultante de la aplicación directa de las condiciones de retranqueo, sin computar por ello a efectos de cálculo de la ocupación.

Sobre rasante, toda la edificación, incluidos vuelos, quedará comprendida dentro del sólido capaz formado por la aplicación de la altura máxima de la edificación a la planta definida por la traslación al interior de la parcela de los linderos y de los retranqueos obligatorios, excepción hecha a las edificaciones auxiliares.

La ocupación máxima de la parcela, incluyendo las edificaciones auxiliares no podrá superar los siguientes límites sobre la parcela bruta en función del grado:

- En Grado 1 el 60%.
- En Grado 2 el 50%.
- En Grado 3 el 40%.
- En Grado 4 el 30%.

No se permitirá la alteración sustancial del terreno en las zonas no ocupables, prohibiéndose de forma expresa los vaciados o los rellenos masivos en estas áreas.

#### Artículo 276. Altura máxima de la edificación

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7'00 metros.

Por encima de la altura máxima de la edificación se permitirá la construcción de una planta más, ubicada entre el último forjado horizontal y el forjado inclinado de la cubierta, con las siguientes condiciones:

1. La pendiente máxima de la cubierta será del 60%, iniciándose la medición de su cara superior desde el borde de la cornisa. La altura máxima de cubierta por encima de la altura máxima de la edificación será de 4'00 metros, medidos desde la cara superior del último forjado, hasta la línea de cumbrera de la cubierta.
2. Podrá elevarse un peto de una altura máxima de 1'50 metros, medida desde la cara superior del último forjado hasta el remate del peto, sin volar respecto de la alineación oficial.
3. Por encima de la envolvente de la edificación definida por el gálibo máximo de la cubierta solamente se permitirán elementos auxiliares de instalaciones, tales como antenas ó paneles solares, no siendo posible en ningún caso la construcción de elementos tales como buhardillas susceptibles de ser incorporados a las estancias del edificio.

**Artículo 277. Edificabilidad máxima**

Se fija la edificabilidad máxima para la zona de ordenanza en forma de coeficiente aplicado sobre la parcela bruta, en función de los diversos grados:

- En Grado 1: 1'20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- En Grado 2: 0'80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- En Grado 3: 0'50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- En Grado 4: 0'40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Artículo 278. Condiciones de uso**

Se relacionan a continuación los únicos usos admisibles en esta zona de ordenanza:

- Vivienda Unifamiliar
- Vivienda Colectiva
- Talleres
- Industria Compatible
- Sanitario
- Sociocultural – Educativo
- Deportivo
- Comercial
- Religioso
- Administrativo
- Hotelero
- Espectáculos y Recreativos
- Garaje – Aparcamiento
- Espacios Libres Públicos
- Abastecimiento de agua
- Saneamiento y depuración
- Suministro de energía eléctrica
- Recogida y tratamiento de residuos urbanos

El uso de Vivienda Colectiva se permitirá en esta zona de ordenanza exclusivamente en tipologías propias de la vivienda unifamiliar, de forma que al menos los accesos peatonales a las viviendas se produzcan a través de un espacio común privado conectado a la vía pública, asimilable a calle, al aire libre, sin que el número total de viviendas por parcela pueda superar las 4 unidades, en régimen de propiedad horizontal o asimilable. Cada una de las divisiones cumplirá con respecto al espacio común, caso de existir, las condiciones de fachada mínima y de superficie mínima de parcela establecidas para esta ordenanza.

## **Sección 5ª. Ordenanza NA: Edificación en Naves**

### **Artículo 279. Definición**

Esta Ordenanza establece y define las condiciones a que han de someterse las edificaciones que se levanten en las áreas identificadas en los planos de ordenación con el rótulo NA.

Corresponde en general con las zonas reservadas para el asentamiento de edificaciones de carácter fundamentalmente industrial ó de almacenamiento, y se concentra al este de Villaobispo, en El Portillín, y en el polígono industrial de la carretera de Asturias.

Se contemplan dos grados diferenciados dentro de esta zona de ordenanza:

- Grado G, de aplicación en aquellas zonas identificadas en los planos de ordenación con el rótulo NA-G, caracterizadas por ser edificaciones poco densas y de gran tamaño, susceptibles de albergar actividades propias del Suelo Urbano incompatibles con la presencia en sus inmediaciones de Uso Residencial.
- Grado U, de aplicación en aquellas zonas identificadas en los planos de ordenación con el rótulo NA-U, caracterizadas por ser edificaciones más densas y de un tamaño menor que en el grado G, susceptibles de albergar actividades propias del Suelo Urbano compatibles con la presencia en sus inmediaciones del Uso Residencial.

### **Artículo 280. Tipologías asociadas**

Las tipologías asociadas a la zona de ordenanza serán la de edificación alineada a vial, la de edificación agrupada y la de edificación aislada.

### **Artículo 281. Condiciones de parcelación**

Exclusivamente a efectos de nuevas parcelaciones, se considerará una fachada mínima de 15'00 metros, con una superficie mínima de parcela de 500'00 m<sup>2</sup> y un fondo mínimo de 15'00 metros.

### **Artículo 282. Condiciones de posición**

Serán las definidas con carácter general para las tipologías de edificación agrupada, de edificación aislada ó de edificación agrupada.

Se establece un retranqueo mínimo obligatorio de 5'00 metros a los linderos frontal y posterior en tipología de edificación agrupada en hilera, y también al lindero lateral libre en tipología de edificación agrupada pareada, y a todos los linderos en tipología de edificación aislada.

**Artículo 283. Superficie ocupable**

La ocupación máxima sobre rasante de la parcela por la edificación será del 70% de la superficie de parcela bruta. Bajo rasante podrá ocuparse toda la parcela no invadida por los retranqueos obligatorios.

La superficie de las parcelas no ocupada por la edificación deberá encontrarse debidamente tratada como requisito previo a la obtención de la licencia de primera ocupación. Además, la superficie de las parcelas que resultare exterior a la alineación a vial reflejada en los planos de ordenación de este Plan General deberá ser cedida al Ayuntamiento de Villaquilambre en las condiciones normativamente establecidas.

**Artículo 284. Altura de la edificación**

La altura máxima hasta el encuentro de los faldones de cubierta con los paramentos verticales será de 9'00 metros y 2 plantas.

Por encima de esta altura máxima sólo se permitirán los elementos necesarios para el correcto desempeño de la actividad a la que se encuentra adscrito el edificio, así como aquellos elementos de instalaciones normativamente exigibles.

Ningún punto de la envolvente de la cubierta se encontrará por encima de 4'50 metros sobre la altura máxima de referencia.

**Artículo 285. Edificabilidad**

Se establece una edificabilidad máxima de 0'80 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

**Artículo 286. Condiciones de uso**

Se relacionan a continuación los únicos usos admisibles en esta zona de ordenanza:

- Talleres
- Industria Compatible
- Sociocultural – Educativo
- Deportivo
- Comercial
- Religioso
- Administrativo
- Hotelero
- Espectáculos y Recreativos
- Estaciones de suministro de carburantes
- Garaje – Aparcamiento
- Espacios Libres Públicos
- Abastecimiento de agua
- Saneamiento y depuración
- Suministro de energía eléctrica
- Recogida y tratamiento de residuos urbanos

- Instalaciones de telecomunicaciones
- Servicios funerarios

En el caso del grado NA-G, resulta admisible, además, el uso de Industria Excluyente.

### **Sección 6ª. Ordenanza TE: Terciario**

#### **Artículo 287. Definición**

Esta Ordenanza establece y define las condiciones a las que han de someterse las edificaciones que se levanten en las áreas identificadas en los planos de ordenación con el rótulo TE.

Corresponde en general con las zonas reservadas para el asentamiento de edificaciones de carácter fundamentalmente terciario, y destinadas a la prestación de servicios a la comunidad.

#### **Artículo 288. Condiciones de parcelación**

Exclusivamente a efectos de nuevas parcelaciones, se considerará una fachada mínima de 40'00 metros, con una superficie mínima de parcela de 3.000'00 m<sup>2</sup> y un fondo mínimo de 40'00 metros.

#### **Artículo 289. Tipologías asociadas**

La tipología asociada a la zona de ordenanza es la de edificación aislada.

#### **Artículo 290. Condiciones de posición**

1. En plantas bajo rasante la edificación deberá retranquearse al menos 3'00 metros de todos sus linderos en cualquiera de los casos, pudiendo ocupar de forma íntegra el interior del perímetro definido.
2. En plantas sobre rasante la proyección sobre el plano de todos los elementos edificados, incluyendo cuerpos volados de cualquier tipo, deberá quedar incluida dentro del perímetro definido por la traslación al interior de la parcela de 3'00 metros de la línea de alineación a vial y de un medio de la altura de lo edificado al resto de los linderos, con un mínimo de 5'00 metros.
3. Toda la edificación sobre rasante quedará comprendida dentro del sólido capaz formado por la aplicación de la altura máxima de la edificación al polígono definido en el párrafo anterior.

**Artículo 291. Edificabilidad**

Se establece una edificabilidad máxima de 0'70 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

**Artículo 292. Altura máxima de la edificación**

La altura máxima de la edificación será de 3 plantas y 11'00 metros.

Por encima de la altura máxima de la edificación se permitirá la construcción de una planta más, ubicada entre el último forjado horizontal y el forjado inclinado de la cubierta, con las siguientes condiciones:

- a. La pendiente máxima de la cubierta será del 60%, iniciándose la medición de su cara superior desde el borde de la cornisa. La altura máxima de cubierta por encima de la altura máxima de la edificación será de 4'00 metros, medidos desde la cara superior del último forjado, hasta la línea de cumbrera de la cubierta.
- b. Podrá elevarse un peto de una altura máxima de 1'50 metros, medida desde la cara superior del último forjado hasta el remate del peto, sin volar respecto de la alineación oficial.
- c. Por encima de la envolvente de la edificación definida por el gálibo máximo de la cubierta solamente se permitirán elementos auxiliares de instalaciones, tales como antenas ó paneles solares, no siendo posible en ningún caso la construcción de elementos tales como buhardillas susceptibles de ser incorporados a las estancias del edificio.

**Artículo 293. Condiciones de uso**

Se relacionan a continuación los únicos usos admisibles en esta zona de ordenanza:

- Sanitario – asistencial
- Sociocultural – Educativo
- Deportivo
- Comercial
- Religioso
- Administrativo
- Hotelero
- Espectáculos y Recreativos
- Estaciones de Suministro de Carburantes
- Garaje – Aparcamiento
- Espacios Libres Públicos
- Abastecimiento de agua
- Saneamiento y depuración
- Suministro de energía eléctrica
- Recogida y tratamiento de residuos urbanos
- Instalaciones de Telecomunicaciones
- Servicios Funerarios

## **Sección 7ª. Ordenanza EQ: Equipamientos**

### **Artículo 294. Definición**

Esta Ordenanza establece y define las condiciones a que han de someterse las edificaciones que se levanten en las áreas identificadas en los planos de ordenación con el rótulo EQ.

Corresponde en general con las zonas reservadas para el asentamiento de edificaciones de carácter fundamentalmente terciario, diseminadas por todo el término municipal, y destinadas a la prestación de servicios a la comunidad, tanto de carácter público como privado.

### **Artículo 295. Condiciones de parcelación**

Serán las de la zona de ordenanza predominante en el entorno.

### **Artículo 296. Edificabilidad**

Será al menos la de la zona de ordenanza predominante en el ámbito. En el caso de que esta resulte insuficiente para la finalidad a la que se pretende destinar, se podrá autorizar de forma excepcional la construcción de hasta un 50% más, sin que se superen en ningún caso los parámetros de volumetría establecidos por este Plan General para las edificaciones colindantes.

### **Artículo 297. Posición de la edificación**

Será la de la zona de ordenanza predominante en el ámbito.

### **Artículo 298. Altura máxima de la edificación**

En caso de zonas en las que la tipología mayoritaria establecida en el Plan General sea alineada a vial, la altura máxima será la de la zona de ordenanza predominante en el ámbito.

En el resto de los casos la altura máxima de la edificación será la que el Plan General establezca para el ámbito incrementada en una planta.

Dada la singularidad de los usos asignados a esta zona de ordenanza, se permite superar la altura máxima aquí definida en los casos en los que resulte funcionalmente conveniente.

### **Artículo 299. Condiciones de uso**

Se relacionan a continuación los únicos usos admisibles en esta zona de ordenanza:

- Sanitario – asistencial
- Sociocultural – Educativo
- Deportivo

- Comercial
- Religioso
- Administrativo
- Hotelero
- Espectáculos y Recreativos
- Estaciones de Suministro de Carburantes
- Garaje – Aparcamiento
- Espacios Libres Públicos
- Abastecimiento de agua
- Saneamiento y depuración
- Suministro de energía eléctrica
- Recogida y tratamiento de residuos urbanos
- Instalaciones de Telecomunicaciones
- Servicios Funerarios

### **Sección 8ª. Ordenanza EL: Espacio Libre Público**

#### **Artículo 300. Definición**

Esta Ordenanza establece y define las condiciones a que han de someterse las intervenciones sobre las parcelas identificadas en los planos de ordenación con el rótulo EL.

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

#### **Artículo 301. Superficie ocupable**

La edificación podrá alcanzar una ocupación máxima del 10% sobre rasante. Bajo rasante esta ocupación podrá alcanzar la superficie íntegra de la parcela, debiendo en todo caso hallarse acabado al menos el 50% de su superficie con plantación sobre un espesor de al menos 1'00 metro de tierra vegetal. Todas las edificaciones deberán encontrarse retranqueadas la menos 3'00 metros de los linderos.

#### **Artículo 302. Altura máxima de la edificación**

La altura máxima de la edificación se fija en una única planta y cuatro metros de altura máxima en cualquier punto de la edificación.

**Artículo 303. Edificabilidad**

La edificabilidad máxima atribuida por el planeamiento a la parcela será la derivada de aplicar sobre la misma las condiciones de volumetría.

**Artículo 304. Condiciones de uso**

Se relacionan a continuación los únicos usos admisibles en esta zona de ordenanza:

- Espacios Libres Públicos
- Deportivo, con carácter público y al aire libre
- Garaje – Aparcamiento, bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie.
- Cualquier otro uso dotacional que por sí mismo o en conjunto con otros usos dotacionales distintos de los anteriores no ocupe más del 10% de la superficie de la parcela.

**Sección 9ª. Ordenanza SU: Servicios Urbanos****Artículo 305. Definición**

Esta Ordenanza establece y define las condiciones a las que han de someterse las edificaciones que se levanten en las áreas identificadas en los planos de ordenación con el rótulo SU.

Se corresponde en general con aquellos suelos que el planeamiento de aplicación se establezcan para ser ocupados por las infraestructuras de servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración, energía eléctrica, recogida, almacenamiento y transformación de residuos, estaciones para el suministro de combustibles, cementerios, mataderos, apeaderos, instalaciones de telecomunicación, u otras de naturaleza análoga.

**Artículo 306. Tipologías asociadas**

La tipología asociada a la zona de ordenanza será libre. Todas las instalaciones y edificaciones auxiliares se realizarán guardando armonía con su entorno y deberán emplazarse de forma que no produzcan impacto visual o ambiental.

**Artículo 307. Condiciones de parcelación**

No se fija una superficie mínima de parcela, salvo para aquellos usos en los que esté regulada en la presente normativa. En ese caso se estará a lo dispuesto en el artículo correspondiente.

**Artículo 308. Condiciones de posición**

Se permiten los retranqueos necesarios.

**Artículo 309. Superficie ocupable**

La superficie máxima de ocupación será, con carácter general, la requerida por la instalación, previa justificación técnica y aprobación por parte de los servicios técnicos municipales. En el caso de aquellos usos en los que la superficie mínima de parcela y la ocupación máxima estén reguladas en la presente normativa, se estará a lo dispuesto en el artículo correspondiente.

**Artículo 310. Altura de la edificación**

Con carácter general, el número máximo de plantas será de una planta (B). La altura máxima de la edificación será de 4 m. En el caso de que la instalación de un elemento de infraestructura específico lo requiera para su correcto funcionamiento, se podrán permitir alturas mayores, siempre previa aprobación por parte de los servicios técnicos municipales. En el caso de aquellos usos en los que el número máximo de plantas y la altura máxima de la edificación estén reguladas en la presente normativa, se estará a lo dispuesto en el artículo correspondiente.

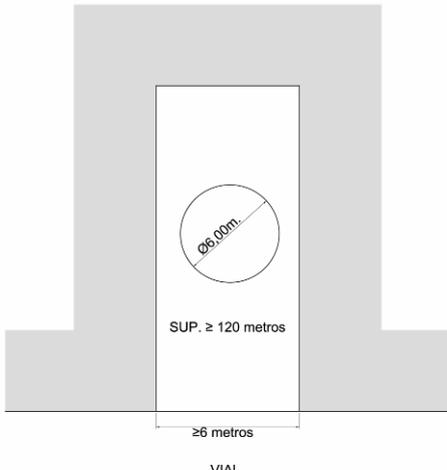
**Artículo 311. Edificabilidad**

La edificabilidad máxima atribuida por el planeamiento a la parcela será la derivada de aplicar sobre la misma las condiciones de volumetría.

**Artículo 312. Condiciones de uso**

Se relacionan a continuación los únicos usos admisibles en esta zona de ordenanza:

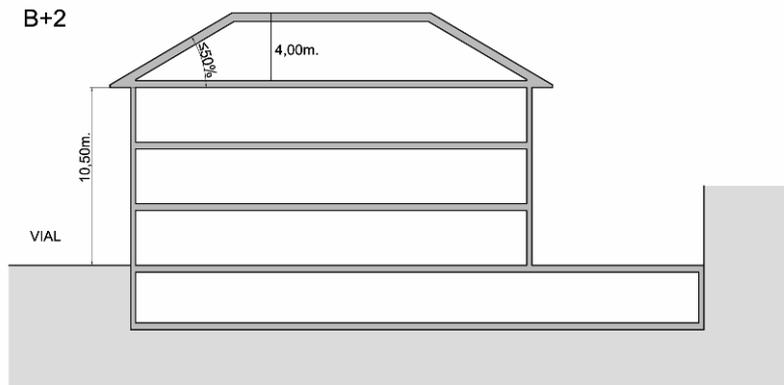
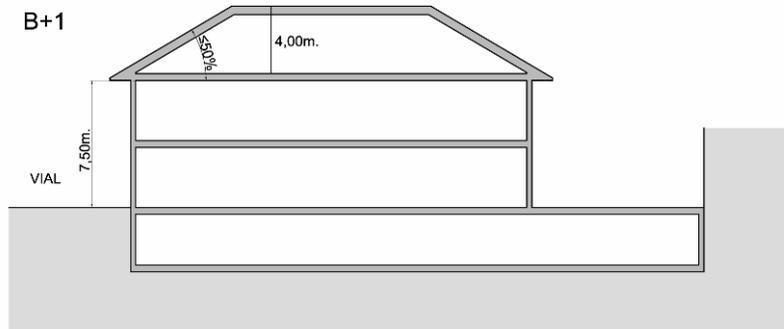
- Estaciones de Suministro de Carburantes
- Garaje – Aparcamiento
- Espacios Libres Públicos
- Red Ferroviaria
- Red Viaria
- Abastecimiento de agua
- Saneamiento y depuración
- Suministro de energía eléctrica
- Recogida y tratamiento de residuos urbanos
- Instalaciones de Telecomunicaciones
- Servicios Funerarios

|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| Nombre  | NÚCLEO TRADICIONAL (NT)  |   |  |
| Ámbito de aplicación  | Indicado en la documentación gráfica con las siglas NT.  |   |  |
| Tipología asociada  | EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL: construcciones que ocupan todo el frente de alineación oficial correspondiente a su parcela, sobre la alineación, de forma que sus límites se encuentran en los lindes parcelarios laterales. |   |  |
| Condiciones de parcelación (exclusivamente a efectos de nuevas parcelaciones)       | FACHADA MÍNIMA:  | 6,00 m.   |  |
|   | SUPERFICIE MÍNIMA:   | 120,00 m <sup>2</sup>   |  |
| MORFOLOGÍA:   | La forma de la parcela permitirá la inscripción en su planta de un círculo de 6'00 metros de diámetro.   |   |  |
|  |  |   |  |
| Condiciones de posición   | Serán las definidas con carácter general para la tipología de edificación alineada a vial, con la salvedad de prohibirse de forma expresa la construcción de plantas diáfanas abiertas.                                    |   |  |
| Superficie ocupable   | OCUPACIÓN SOBRE RASANTE  | La ocupación de la parcela sobre rasante, definida como un porcentaje sobre la total, se determina por su superficie bruta según el siguiente cuadro: |  |
|   |  | SUPERFICIE BRUTA DE PARCELA   | OCUPACIÓN MÁXIMA                           |
|   |  | S ≤ 120 m <sup>2</sup>  | 100%                                       |
|   |  | 120 m <sup>2</sup> < S ≤ 300 m <sup>2</sup>   | 120 m <sup>2</sup> ó el 85% si fuese mayor |
|   |  | 300 m <sup>2</sup> < S ≤ 500 m <sup>2</sup>   | 255 m <sup>2</sup> ó el 80% si fuese mayor |
|   |  | 500 m <sup>2</sup> < S ≤ 1.000 m <sup>2</sup>   | 400 m <sup>2</sup> ó el 75% si fuese mayor |
|   |  | 1.000 m <sup>2</sup> < S  | 750 m <sup>2</sup> ó el 65% si fuese mayor |
| OCUPACIÓN BAJO RASANTE  | Se permitirá la ocupación íntegra de la parcela neta bajo rasante en cualquier caso.   |   |  |
| FONDO MÁXIMO  | No se definen fondos máximos en las plantas superiores   |   |  |



b. Por encima de la envolvente de la edificación definida por el gálibo máximo de la cubierta solamente se permitirán elementos auxiliares de instalaciones, tales como antenas ó paneles solares, no siendo posible en ningún caso la construcción de elementos tales como buhardillas susceptibles de ser incorporados a las estancias del edificio.

Las instalaciones en cubierta deberán ejecutarse de forma que se atenúe su impacto visual.



**Edificabilidad** La edificabilidad máxima atribuida por el planeamiento a la parcela será la derivada de aplicar sobre la misma las condiciones de volumetría.

**Condiciones de uso** Los únicos usos admisibles en esta zona de ordenanza serán los siguientes:

- Vivienda Unifamiliar
- Vivienda Colectiva
- Talleres
- Industria Compatible
- Sanitario
- Sociocultural – Educativo
- Deportivo
- Comercial
- Religioso
- Administrativo
- Hotelero
- Espectáculos y Recreativos
- Garaje – Aparcamiento
- Espacios Libres Públicos
- Abastecimiento de agua
- Saneamiento y depuración
- Suministro de energía eléctrica
- Recogida y tratamiento de residuos urbanos

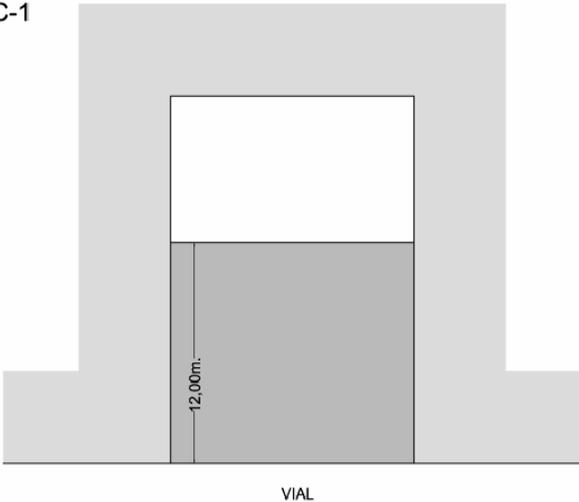
|                      |   |
|----------------------|---|
| Nombre               | MANZANA CERRADA, Grado 1 (MC-1)   |
| Ámbito de aplicación | <p>De aplicación en aquellas zonas identificadas en los planos de ordenación con las siglas MC-1, caracterizadas porque la edificación se define a través del fondo máximo edificable.</p> <p>Además se contempla también la presencia de casos especiales, identificados con las siglas MC-1-VE, para los que se han establecido condiciones diferentes en cuestión de altura, posición, ó edificabilidad, en las condiciones en las que figura en los planos de ordenación.</p> |

|                    |  |
|--------------------|--|
| Tipología asociada | EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL: construcciones que ocupan todo el frente de alineación oficial correspondiente a su parcela, sobre la alineación, de forma que sus límites se encuentran en los lindes parcelarios laterales. |
|--------------------|--|

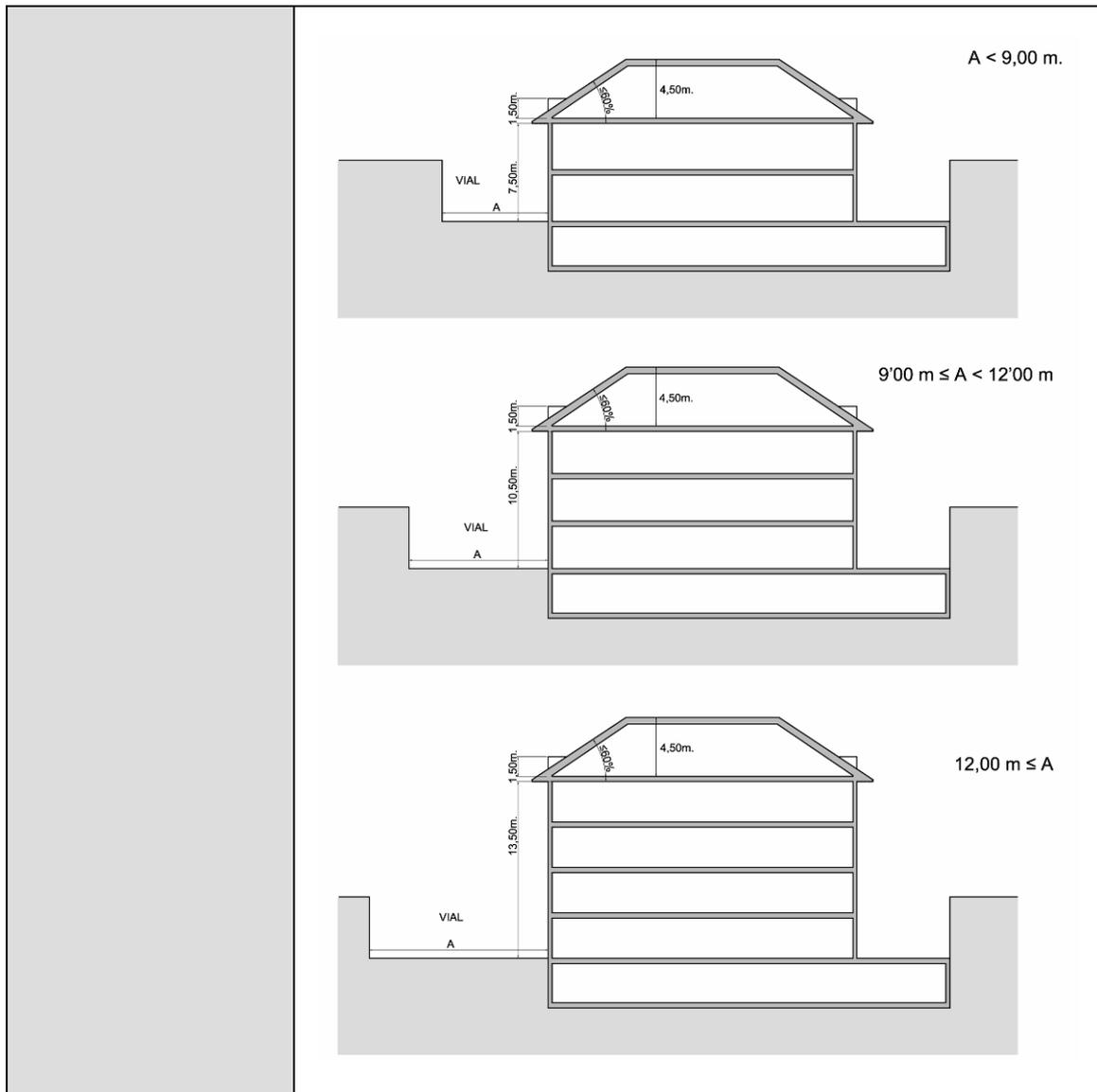
|   |                    |   |
|---|--------------------|---|
| Condiciones de parcelación (exclusivamente a efectos de nuevas parcelaciones) | FACHADA MÍNIMA:    | 10,00 m.  |
|   | SUPERFICIE MÍNIMA: | 150,00 m <sup>2</sup>   |
|   | MORFOLOGÍA:        | La forma de la parcela permitirá la inscripción en su planta de un círculo de 10'00 metros de diámetro. |
|   |                    |   |

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Condiciones de posición | Serán las definidas con carácter general para la tipología de edificación alineada a vial, con las precisiones contenidas en los planos de ordenación. |
|-------------------------|--|

|                     |                         |   |
|---------------------|-------------------------|---|
| Superficie ocupable | OCUPACIÓN SOBRE RASANTE | Se permitirá la ocupación íntegra de la parcela en planta baja para usos distintos de los residenciales. En planta baja para usos residenciales y en plantas superiores cualquiera que sea su uso, la ocupación máxima vendrá determinada por un fondo máximo de 12,00 m., con las precisiones y salvedades contenidas en los planos de ordenación. |
|                     | OCUPACIÓN BAJO RASANTE  | Se permitirá la ocupación íntegra de la parcela neta bajo rasante.  |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>MC-1</p>  <p>VIAL</p>   |
|  | <p>La superficie de las parcelas no ocupada sobre rasante por la edificación deberá encontrarse debidamente tratada como requisito previo a la obtención de la licencia de primera ocupación. Además, la superficie de las parcelas que resultare exterior a la alineación a vial reflejada en los planos de ordenación de este Plan General deberá ser cedida al Ayuntamiento de Villaquilambre en las condiciones normativamente establecidas.</p> |

| <p>Altura máxima de la edificación</p> | <p>La altura máxima de la edificación y el número máximo de plantas vendrán determinados por el ancho oficial de la vía a la que dé fachada la edificación, según el siguiente cuadro:</p>  |                                 |
|--|---|---------------------------------|
|  | ANCHO DE CALLE  | ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN |
|  | A < 9'00 m  | PB+1 / 7'50 m                   |
|  | 9'00 m ≤ A < 12'00 m  | PB+2 / 10'50 m                  |
|  | 12'00 m ≤ A   | PB+3 / 13'50 m                  |
|  | <p>Por encima de esta altura máxima de la edificación se permitirá la construcción de una planta más, ubicada entre el último forjado horizontal y el forjado inclinado de la cubierta, con las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. La pendiente máxima de la cubierta será del 60%, iniciándose la medición de su cara superior desde el borde de la cornisa. La altura máxima de cubierta será de 4'50 metros, medidos desde la cara superior del último forjado, hasta la línea de cumbrera de la cubierta.</li> <li>b. Podrá elevarse un peto de una altura máxima de 1'50 metros, medida desde la cara superior del último forjado hasta el remate del peto, sin volar respecto de la alineación oficial.</li> <li>c. Por encima de la envolvente de la edificación definida por el gálibo máximo de la cubierta solamente se permitirán elementos auxiliares de instalaciones, tales como antenas ó paneles solares, no siendo posible en ningún caso la construcción de elementos tales como buhardillas susceptibles de ser incorporados a las estancias del edificio.</li> </ol> |                                 |



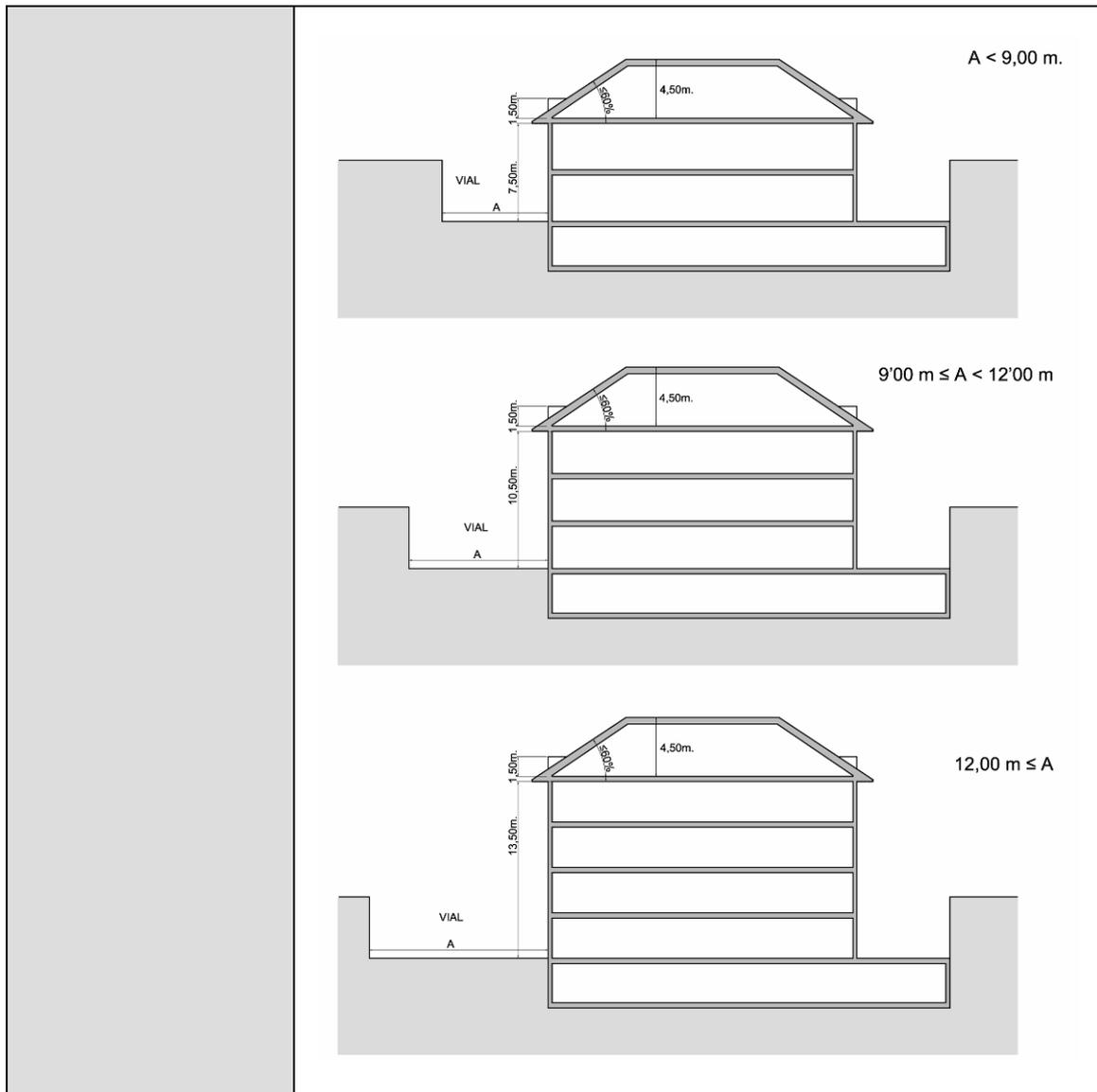
|                |   |
|----------------|---|
| Edificabilidad | La edificabilidad máxima atribuida por el planeamiento a la parcela será la derivada de aplicar sobre la misma las condiciones de volumetría. |
|----------------|---|

|                    |   |
|--------------------|---|
| Condiciones de uso | <p>Los únicos usos admisibles en esta zona de ordenanza serán los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vivienda Unifamiliar</li> <li>- Vivienda Colectiva</li> <li>- Talleres</li> <li>- Industria Compatible</li> <li>- Sanitario</li> <li>- Sociocultural – Educativo</li> <li>- Deportivo</li> <li>- Comercial</li> <li>- Religioso</li> <li>- Administrativo</li> <li>- Hotelero</li> <li>- Espectáculos y Recreativos</li> <li>- Garaje – Aparcamiento</li> <li>- Espacios Libres Públicos</li> <li>- Abastecimiento de agua</li> <li>- Saneamiento y depuración</li> <li>- Suministro de energía eléctrica</li> <li>- Recogida y tratamiento de residuos urbanos</li> </ul> |
|--------------------|---|

|  |  |  |
|--|--|--|
| Nombre   | MANZANA CERRADA, Grado 2 (MC-2)  |  |
| Ámbito de aplicación   | De aplicación en aquellas zonas identificadas en los planos de ordenación con las siglas MC-2, caracterizadas porque la edificación se define mediante un coeficiente de ocupación.  |  |
| Tipología asociada   | EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL: construcciones que ocupan todo el frente de alineación oficial correspondiente a su parcela, sobre la alineación, de forma que sus límites se encuentran en los lindes parcelarios laterales. |  |
| Condiciones de parcelación<br>(exclusivamente a efectos de nuevas parcelaciones) | FACHADA MÍNIMA:  | 10,00 m.   |
|  | SUPERFICIE MÍNIMA:   | 150,00 m <sup>2</sup>  |
|  | MORFOLOGÍA:  | La forma de la parcela permitirá la inscripción en su planta de un círculo de 10'00 metros de diámetro.  |
|  | <p style="text-align: center;">SUP. ≥ 150 metros</p> <p style="text-align: center;">≥10 metros</p> <p style="text-align: center;">VIAL</p>   |  |
| Condiciones de posición  | Serán las definidas con carácter general para la tipología de edificación alineada a vial, con las precisiones contenidas en los planos de ordenación.   |  |
| Superficie ocupable  | OCUPACIÓN SOBRE RASANTE  | Se permitirá la ocupación íntegra de la parcela en planta baja para usos distintos de los residenciales. En planta baja para usos residenciales y en plantas superiores, cualquiera que sea su uso, la ocupación máxima será del 85% de la superficie bruta de la parcela con las precisiones y salvedades contenidas en los planos de ordenación. |
|  | OCUPACIÓN BAJO RASANTE   | Se permitirá la ocupación íntegra de la parcela neta bajo rasante.   |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>MC-2</p> <p>VIAL</p>  |
|  | <p>La superficie de las parcelas no ocupada sobre rasante por la edificación deberá encontrarse debidamente tratada como requisito previo a la obtención de la licencia de primera ocupación. Además, la superficie de las parcelas que resultare exterior a la alineación a vial reflejada en los planos de ordenación de este Plan General deberá ser cedida al Ayuntamiento de Villaquilambre en las condiciones normativamente establecidas.</p> |

|  |   |                                 |
|--|---|---------------------------------|
| <p>Altura máxima de la edificación</p> | <p>La altura máxima de la edificación y el número máximo de plantas vendrán determinados por el ancho oficial de la vía a la que de fachada la edificación, según el siguiente cuadro:</p>  |                                 |
|  | ANCHO DE CALLE  | ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN |
|  | $A < 9'00 \text{ m}$  | PB+1 / 7'50 m                   |
|  | $9'00 \text{ m} \leq A < 12'00 \text{ m}$   | PB+2 / 10'50 m                  |
|  | $12'00 \text{ m} \leq A$  | PB+3 / 13'50 m                  |
|  | <p>Por encima de esta altura máxima de la edificación se permitirá la construcción de una planta más, ubicada entre el último forjado horizontal y el forjado inclinado de la cubierta, con las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. La pendiente máxima de la cubierta será del 60%, iniciándose la medición de su cara superior desde el borde de la cornisa. La altura máxima de cubierta será de 4'50 metros, medidos desde la cara superior del último forjado, hasta la línea de cumbrera de la cubierta.</li> <li>b. Podrá elevarse un peto de una altura máxima de 1'50 metros, medida desde la cara superior del último forjado hasta el remate del peto, sin volar respecto de la alineación oficial.</li> <li>c. Por encima de la envolvente de la edificación definida por el gálibo máximo de la cubierta solamente se permitirán elementos auxiliares de instalaciones, tales como antenas ó paneles solares, no siendo posible en ningún caso la construcción de elementos tales como buhardillas susceptibles de ser incorporados a las estancias del edificio.</li> <li>d.</li> </ol> |                                 |

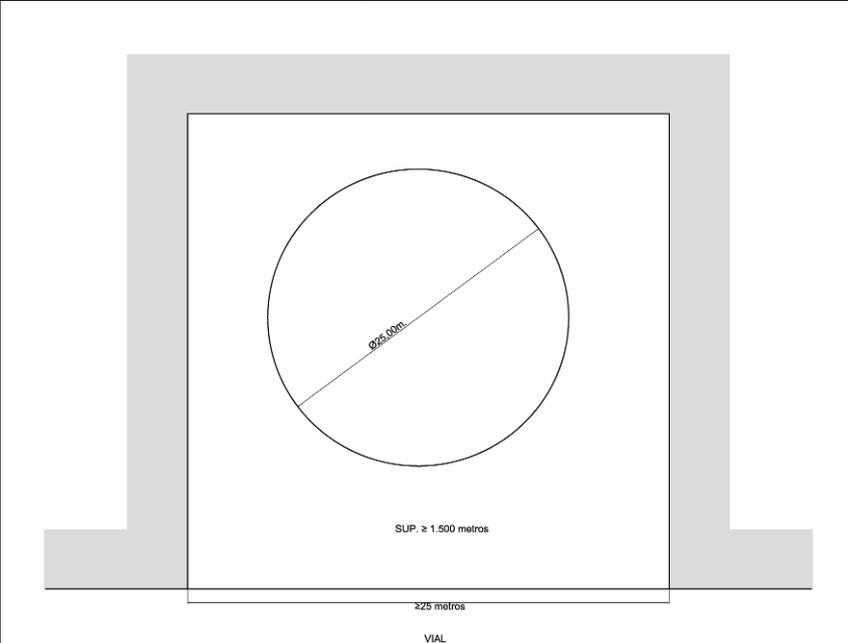


|                |   |
|----------------|---|
| Edificabilidad | La edificabilidad máxima atribuida por el planeamiento a la parcela será la derivada de aplicar sobre la misma las condiciones de volumetría. |
|----------------|---|

|                    |   |
|--------------------|---|
| Condiciones de uso | <p>Los únicos usos admisibles en esta zona de ordenanza serán los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vivienda Unifamiliar</li> <li>- Vivienda Colectiva</li> <li>- Talleres</li> <li>- Industria Compatible</li> <li>- Sanitario</li> <li>- Sociocultural – Educativo</li> <li>- Deportivo</li> <li>- Comercial</li> <li>- Religioso</li> <li>- Administrativo</li> <li>- Hotelero</li> <li>- Espectáculos y Recreativos</li> <li>- Garaje – Aparcamiento</li> <li>- Espacios Libres Públicos</li> <li>- Abastecimiento de agua</li> <li>- Saneamiento y depuración</li> <li>- Suministro de energía eléctrica</li> <li>- Recogida y tratamiento de residuos urbanos</li> </ul> |
|--------------------|---|

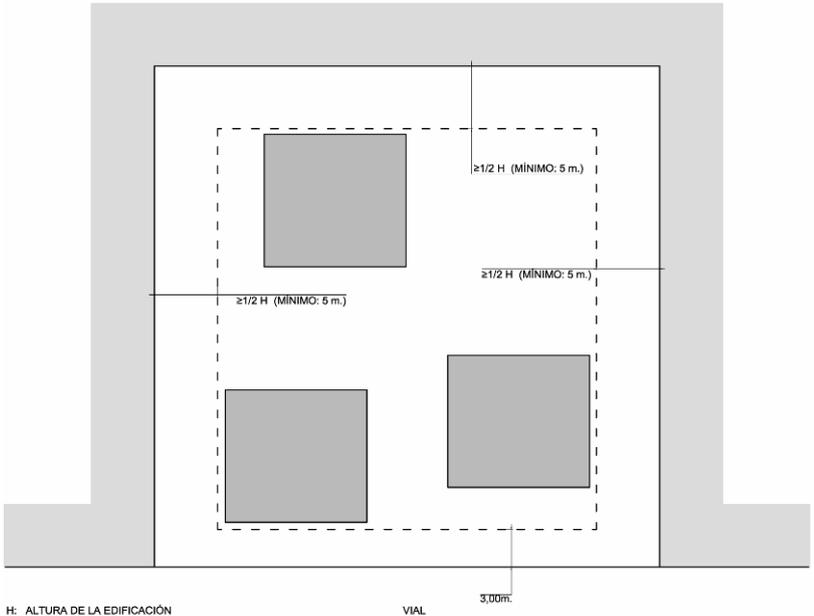
|                      |   |
|----------------------|---|
| Nombre               | EDIFICACIÓN ABIERTA (AB)  |
| Ámbito de aplicación | Indicado en la documentación gráfica con las siglas AB.<br>Se contempla la presencia de casos especiales, identificados por las siglas AB-VE, para los que se han establecido condiciones diferentes a la generalidad en cuestión de altura, posición, ó edificabilidad, y sólo en aquellas condiciones que figuran expresamente en los planos de ordenación. |

|                    |  |
|--------------------|--|
| Tipología asociada | EDIFICACIÓN AISLADA: construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarias distintas de la alineación oficial en todas las caras de la misma (sin perjuicio de la existencia de ciertas condiciones especiales de posición, reflejadas en los planos de ordenación, e identificadas con las siglas VE). |
|--------------------|--|

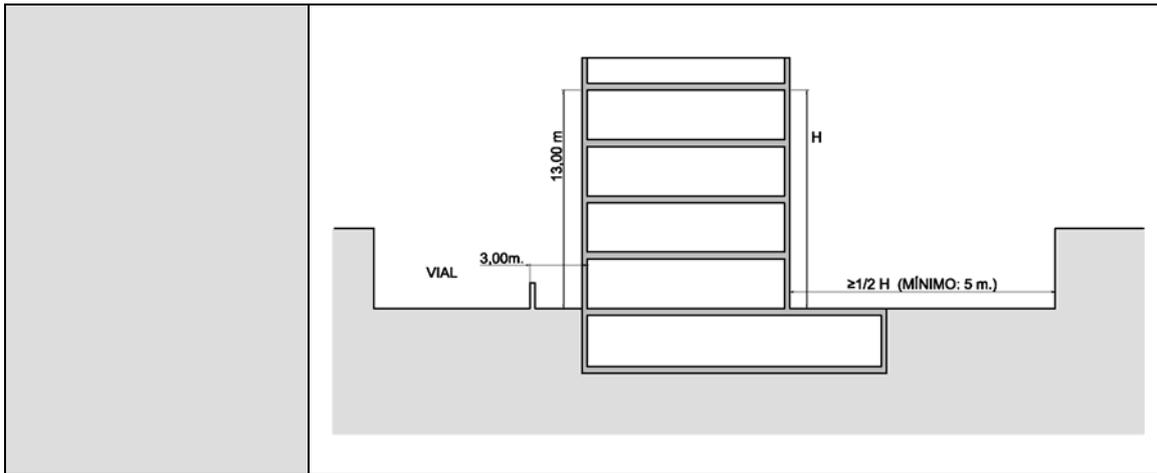
|  |   |   |
|--|---|---|
| Condiciones de parcelación<br>(exclusivamente a efectos de nuevas parcelaciones) | FACHADA MÍNIMA:   | 25,00 m.  |
|  | SUPERFICIE MÍNIMA:  | 1.500,00 m <sup>2</sup>   |
|  | MORFOLOGÍA:   | La forma de la parcela permitirá la inscripción en su planta de un círculo de 25'00 metros de diámetro. |
|  |  |   |

|                         |   |   |                   |                   |             |   |
|-------------------------|---|---|-------------------|-------------------|-------------|---|
| Condiciones de posición | PLANTAS SOBRE RASANTE   | En plantas sobre rasante la proyección sobre el plano de todos los elementos edificados, incluyendo cuerpos volados de cualquier tipo, deberá quedar incluida dentro del perímetro definido por los retranqueos señalados en el siguiente cuadro: |                   |                   |             |   |
|                         |   | <table border="1"> <tr> <td>ALINEACIÓN A VIAL</td> <td>RESTO DE LINDEROS</td> </tr> <tr> <td>3,00 metros</td> <td>½ de la altura de la edificación (con un mínimo de 5,00 m.)</td> </tr> </table>   | ALINEACIÓN A VIAL | RESTO DE LINDEROS | 3,00 metros | ½ de la altura de la edificación (con un mínimo de 5,00 m.) |
|                         |   | ALINEACIÓN A VIAL   | RESTO DE LINDEROS |                   |             |   |
| 3,00 metros             | ½ de la altura de la edificación (con un mínimo de 5,00 m.)   |   |                   |                   |             |   |
| PLANTAS BAJO RASANTE    | En plantas bajo rasante la edificación deberá retranquearse al menos 3'00 metros de todos sus linderos en cualquiera de los casos, pudiendo ocupar de forma íntegra el interior del perímetro definido. |   |                   |                   |             |   |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>Toda la edificación sobre rasante quedará comprendida dentro del sólido capaz formado por la aplicación de la altura máxima de la edificación al polígono definido en el párrafo anterior.</p> <p>En los casos en los que la ordenanza esté identificada como caso especial, las condiciones de posición serán las derivadas de lo dispuesto en los planos de ordenación.</p> |
|--|--|

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <p>Superficie ocupable</p> | <p>Será la definida por las condiciones de posición de la edificación. No se permitirá la alteración sustancial del terreno en las zonas no ocupables, prohibiéndose de forma expresa los vaciados o los rellenos masivos en estas áreas.</p>  <p>H: ALTURA DE LA EDIFICACIÓN</p> <p>VIAL</p> <p>3,00m.</p> |
|----------------------------|--|

|   |                        |  |
|---|------------------------|--|
| <p>Altura máxima de la edificación</p>  | <p>Nº PLANTAS</p>      | <p>ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN</p> |
|   | <p>4 plantas (B+3)</p> | <p>13,50 m.</p>                        |
| <p>Salvo que aparezca señalada otra altura máxima diferente en los planos de ordenación, la altura máxima de la edificación será la indicada en el cuadro anterior. Sobre la altura máxima de la edificación sólo se permite la construcción del último forjado horizontal, de la cubierta y de los elementos de instalaciones necesarios para el adecuado funcionamiento del edificio, incluyendo, caso de resultar necesario, el acceso a la cubierta desde las zonas comunes del edificio, que no computará a efectos de determinación de la superficie construida, sin que se admita ningún uso privativo de ese espacio.</p> <p>Caso de ejecutarse cubierta inclinada, su pendiente máxima será del 30%, los espacios pisables que resulten de su construcción y que cuenten con una altura libre de al menos 1'50 metros computarán a efectos de determinación de la superficie construida.</p> |                        |  |



|                |  |
|----------------|--|
| Edificabilidad | Salvo determinación expresa reflejada en los planos de ordenación, se fija una edificabilidad máxima de 1'00 m <sup>2</sup> construible por cada m <sup>2</sup> de superficie de parcela bruta, es decir, que debe ser contada a estos efectos la superficie total de la parcela, incluso la superficie de parcela exterior a la alineación oficial. |
|----------------|--|

|                    |   |
|--------------------|---|
| Condiciones de uso | <p>Los únicos usos admisibles en esta zona de ordenanza serán los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vivienda Unifamiliar</li> <li>- Vivienda Colectiva</li> <li>- Talleres</li> <li>- Industria Compatible</li> <li>- Sanitario</li> <li>- Sociocultural – Educativo</li> <li>- Deportivo</li> <li>- Comercial</li> <li>- Religioso</li> <li>- Administrativo</li> <li>- Hotelero</li> <li>- Espectáculos y Recreativos</li> <li>- Garaje – Aparcamiento</li> <li>- Espacios Libres Públicos</li> <li>- Abastecimiento de agua</li> <li>- Saneamiento y depuración</li> <li>- Suministro de energía eléctrica</li> <li>- Recogida y tratamiento de residuos urbanos</li> </ul> |
|--------------------|---|

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Condiciones de cierre de parcela | Los cierres de parcela, caso de existir, contarán con una altura máxima de 2'50 metros, de los cuales tan solo el primer metro podrá ser opaco |
|----------------------------------|--|

|                      |  |
|----------------------|--|
| Nombre               | EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR, Grado 1 (UN-1)  |
| Ámbito de aplicación | De aplicación en aquellas zonas identificadas en los planos de ordenación con las siglas UN-1. |

|                    |   |
|--------------------|---|
| Tipología asociada | EDIFICACIÓN AGRUPADA: construcciones que poseen una o más de sus caras unidas al linde parcelario lateral ó posterior, formando construcciones pareadas, agrupadas ó en hilera, siempre retranqueadas con respecto a la alineación oficial. |
|--------------------|---|

|  |  |  |
|--|--|--|
| Condiciones de parcelación<br>(exclusivamente a efectos de nuevas parcelaciones) | FACHADA MÍNIMA:  | 6,00 m.  |
|  | SUPERFICIE MÍNIMA:   | 120,00 m <sup>2</sup>  |
|  | MORFOLOGÍA:  | La forma de la parcela permitirá la inscripción en su planta de un círculo de 6'00 metros de diámetro. |
|  | <p>UN-1</p> <p>6,00m.</p> <p>SUP. ≥ 120 metros</p> <p>3 metros</p> <p>VIAL</p> |  |

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Condiciones de posición | <p>Será obligatorio un retranqueo de al menos 3'00 metros a alineación y a fondo de parcela.</p> <p>En el caso de colindancia de la parcela con edificaciones alineadas a vial no declaradas expresamente fuera de ordenación por el presente Plan General, y que generen medianerías vistas, se podrá alinear a vial la edificación, al objeto de ocultar o paliar la presencia de la medianería preexistente, debiendo en este caso tratar toda la envolvente vertical vista de la nueva edificación como fachada.</p> <p>No será preceptivo el retranqueo a los linderos laterales. En caso de que exista, tendrá una dimensión mínima de 3'00 metros, y se tratará la medianería que se origine en la parcela colindante con calidad de fachada.</p> <p>Las zonas de retranqueo lateral y posterior podrán ser ocupadas por edificaciones auxiliares, físicamente diferenciadas de la edificación principal al menos en 2'00 metros, destinadas a albergar trasteros, almacenes o estancias de esparcimiento, sin que puedan superar en ningún punto una altura máxima de 3'00 metros sobre la cota de referencia. De estas edificaciones auxiliares, toda la superficie cubierta, esté o no cerrada, computará a efectos de cálculo de edificabilidad y de ocupación.</p> |
|-------------------------|--|

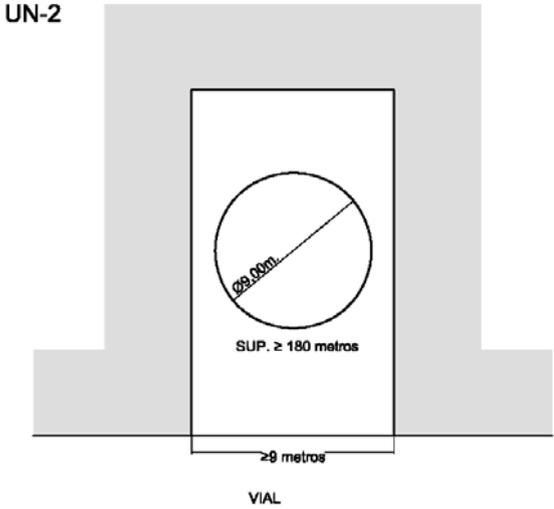
|  |                         |  |
|--|-------------------------|--|
| Superficie ocupable  | OCUPACIÓN SOBRE RASANTE | <p>Sobre rasante, toda la edificación, incluidos vuelos, quedará comprendida dentro del sólido capaz formado por la aplicación de la altura máxima de la edificación a la planta definida por la traslación al interior de la parcela de los linderos y de los retranqueos obligatorios, excepción hecha a las edificaciones auxiliares.</p> <p>La ocupación máxima de la parcela, incluyendo las edificaciones auxiliares no podrá superar el 60% de la superficie bruta.</p> <p>No se permitirá la alteración sustancial del terreno en las zonas no ocupables, prohibiéndose de forma expresa los vaciados o los rellenos masivos en estas áreas.</p> |
|  | OCUPACIÓN BAJO RASANTE  | <p>Se permitirá la ocupación íntegra bajo rasante de la superficie resultante de la aplicación directa de las condiciones de retranqueo, sin computar por ello a efectos de cálculo de la ocupación.</p>   |
| <p style="text-align: center;">UN-1</p> <p style="text-align: center;">3,00 m.</p> <p style="text-align: center;">SUPERFICIE OCUPABLE:<br/>60% de la superficie bruta de parcela)</p> <p style="text-align: center;">3,00 m.</p> <p style="text-align: center;">VIAL</p> |                         |  |

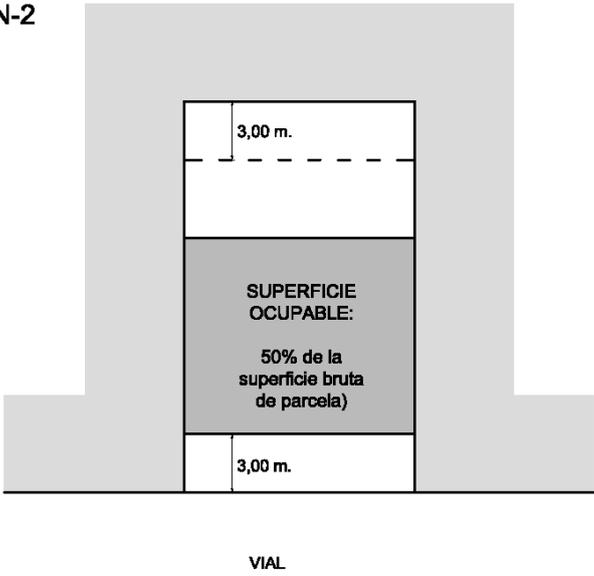
|  |  |                                 |
|--|--|---------------------------------|
| Altura máxima de la edificación  | La altura máxima de la edificación y el número máximo de plantas serán los señalados el siguiente cuadro:  |                                 |
|  | Nº DE PLANTAS  | ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN |
|  | 2 plantas (B+1)  | 7,00 m.                         |
|  | Por encima de la altura máxima de la edificación se permitirá la construcción de una planta más, ubicada entre el último forjado horizontal y el forjado inclinado de la cubierta, con las siguientes condiciones: |                                 |
| a. La pendiente máxima de la cubierta será del 60%, iniciándose la medición de su cara superior desde el borde de la cornisa. La altura máxima de cubierta por encima de la altura máxima de la edificación será de 4'00 metros, medidos desde la cara superior del último forjado, hasta la línea de cumbrera de la cubierta.                         |  |                                 |
| b. Podrá elevarse un peto de una altura máxima de 1'50 metros, medida desde la cara superior del último forjado hasta el remate del peto, sin volar respecto de la alineación oficial.   |  |                                 |
| c. Por encima de la envolvente de la edificación definida por el gálibo máximo de la cubierta solamente se permitirán elementos auxiliares de instalaciones, tales como antenas ó paneles solares, no siendo posible en ningún caso la construcción de elementos tales como buhardillas susceptibles de ser incorporados a las estancias del edificio. |  |                                 |
|  |  |                                 |

|                |  |
|----------------|--|
| Edificabilidad | La edificabilidad máxima atribuida por el planeamiento a la parcela será de 1,20 m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de parcela bruta. |
|----------------|--|

|                    |   |
|--------------------|---|
| Condiciones de uso | Los únicos usos admisibles en esta zona de ordenanza serán los siguientes: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vivienda Unifamiliar</li> <li>- Vivienda Colectiva</li> <li>- Talleres</li> <li>- Industria Compatible</li> <li>- Sanitario</li> <li>- Sociocultural – Educativo</li> <li>- Deportivo</li> <li>- Comercial</li> <li>- Religioso</li> <li>- Administrativo</li> <li>- Hotelero</li> <li>- Espectáculos y Recreativos</li> <li>- Garaje – Aparcamiento</li> </ul> |
|--------------------|---|

|  |   |
|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>- Espacios Libres Públicos</li><li>- Abastecimiento de agua</li><li>- Saneamiento y depuración</li><li>- Suministro de energía eléctrica</li><li>- Recogida y tratamiento de residuos urbanos</li></ul> <p>El uso de Vivienda Colectiva se permitirá en esta zona de ordenanza exclusivamente en tipologías propias de la vivienda unifamiliar, de forma que al menos los accesos peatonales a las viviendas se produzcan a través de un espacio común privado conectado a la vía pública, asimilable a calle, al aire libre, sin que el número total de viviendas por parcela pueda superar las 4 unidades, en régimen de propiedad horizontal o asimilable. Cada una de las divisiones cumplirá con respecto al espacio común, caso de existir, las condiciones de fachada mínima y de superficie mínima de parcela establecidas para esta ordenanza.</p> |
|--|---|

|  |  |  |
|--|--|--|
| Nombre   | EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR, Grado 2 (UN-2)  |  |
| Ámbito de aplicación   | De aplicación en aquellas zonas identificadas en los planos de ordenación con las siglas UN-2.   |  |
| Tipología asociada   | EDIFICACIÓN AGRUPADA: construcciones que poseen una o más de sus caras unidas al linde parcelario lateral ó posterior, formando construcciones pareadas, agrupadas ó en hilera, siempre retranqueadas con respecto a la alineación oficial.  |  |
| Condiciones de parcelación<br>(exclusivamente a efectos de nuevas parcelaciones) | FACHADA MÍNIMA:  | 9,00 m.  |
|  | SUPERFICIE MÍNIMA:   | 180,00 m <sup>2</sup>  |
|  | MORFOLOGÍA:  | La forma de la parcela permitirá la inscripción en su planta de un círculo de 9'00 metros de diámetro. |
|  |  <p>UN-2</p> <p>9,00m</p> <p>SUP. ≥ 180 metros</p> <p>≥9 metros</p> <p>VIAL</p>   |  |
| Condiciones de posición  | <p>Será obligatorio un retranqueo de al menos 3'00 metros a alineación y a fondo de parcela.</p> <p>En el caso de colindancia de la parcela con edificaciones alineadas a vial no declaradas expresamente fuera de ordenación por el presente Plan General, y que generen medianerías vistas, se podrá alinear a vial la edificación, al objeto de ocultar o paliar la presencia de la medianería preexistente, debiendo en este caso tratar toda la envolvente vertical vista de la nueva edificación como fachada.</p> <p>No será preceptivo el retranqueo a los linderos laterales. En caso de que exista, tendrá una dimensión mínima de 3'00 metros, y se tratará la medianería que se origine en la parcela colindante con calidad de fachada.</p> <p>Las zonas de retranqueo lateral y posterior podrán ser ocupadas por edificaciones auxiliares, físicamente diferenciadas de la edificación principal al menos en 2'00 metros, destinadas a albergar trasteros, almacenes o estancias de esparcimiento, sin que puedan superar en ningún punto una altura máxima de 3'00 metros sobre la cota de referencia. De estas edificaciones auxiliares, toda la superficie cubierta, esté o no cerrada, computará a efectos de cálculo de edificabilidad y de ocupación.</p> |  |

|   |                         |  |
|---|-------------------------|--|
| Superficie ocupable   | OCUPACIÓN SOBRE RASANTE | <p>Sobre rasante, toda la edificación, incluidos vuelos, quedará comprendida dentro del sólido capaz formado por la aplicación de la altura máxima de la edificación a la planta definida por la traslación al interior de la parcela de los linderos y de los retranqueos obligatorios, excepción hecha a las edificaciones auxiliares.</p> <p>La ocupación máxima de la parcela, incluyendo las edificaciones auxiliares no podrá superar el 50% de la superficie bruta.</p> <p>No se permitirá la alteración sustancial del terreno en las zonas no ocupables, prohibiéndose de forma expresa los vaciados o los rellenos masivos en estas áreas.</p> |
|   | OCUPACIÓN BAJO RASANTE  | <p>Se permitirá la ocupación íntegra bajo rasante de la superficie resultante de la aplicación directa de las condiciones de retranqueo, sin computar por ello a efectos de cálculo de la ocupación.</p>   |
| <p><b>UN-2</b></p>  <p style="text-align: center;"><b>VIAL</b></p> |                         |  |

|                                 |   |                                 |
|---------------------------------|---|---------------------------------|
| Altura máxima de la edificación | La altura máxima de la edificación y el número máximo de plantas serán los señalados el siguiente cuadro:   |                                 |
|                                 | Nº DE PLANTAS   | ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN |
|                                 | 2 plantas (B+1)   | 7,00 m.                         |
|                                 | <p>Por encima de la altura máxima de la edificación se permitirá la construcción de una planta más, ubicada entre el último forjado horizontal y el forjado inclinado de la cubierta, con las siguientes condiciones:</p> <p>a. La pendiente máxima de la cubierta será del 60%, iniciándose la medición de su cara superior desde el borde de la cornisa. La altura máxima de cubierta por encima de la altura máxima de la edificación será de 4'00 metros, medidos desde la cara superior del último forjado, hasta la línea de cumbrera de la cubierta.</p> <p>b. Podrá elevarse un peto de una altura máxima de 1'50 metros, medida desde la cara superior del último forjado hasta el remate del peto, sin volar respecto de la alineación oficial.</p> <p>c. Por encima de la envolvente de la edificación definida por el gálibo máximo de la cubierta solamente se permitirán elementos auxiliares de instalaciones, tales como antenas ó paneles solares, no siendo posible en ningún caso la construcción de elementos tales como buhardillas susceptibles de ser incorporados a las estancias del edificio.</p> |                                 |
|                                 |   |                                 |

|                |  |
|----------------|--|
| Edificabilidad | La edificabilidad máxima atribuida por el planeamiento a la parcela será de 0'80 m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de parcela bruta. |
|----------------|--|

|                    |  |
|--------------------|--|
| Condiciones de uso | <p>Los únicos usos admisibles en esta zona de ordenanza serán los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vivienda Unifamiliar</li> <li>- Vivienda Colectiva</li> <li>- Talleres</li> <li>- Industria Compatible</li> <li>- Sanitario</li> <li>- Sociocultural – Educativo</li> <li>- Deportivo</li> <li>- Comercial</li> <li>- Religioso</li> <li>- Administrativo</li> <li>- Hotelero</li> <li>- Espectáculos y Recreativos</li> <li>- Garaje – Aparcamiento</li> </ul> |
|--------------------|--|

|  |   |
|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>- Espacios Libres Públicos</li><li>- Abastecimiento de agua</li><li>- Saneamiento y depuración</li><li>- Suministro de energía eléctrica</li><li>- Recogida y tratamiento de residuos urbanos</li></ul> <p>El uso de Vivienda Colectiva se permitirá en esta zona de ordenanza exclusivamente en tipologías propias de la vivienda unifamiliar, de forma que al menos los accesos peatonales a las viviendas se produzcan a través de un espacio común privado conectado a la vía pública, asimilable a calle, al aire libre, sin que el número total de viviendas por parcela pueda superar las 4 unidades, en régimen de propiedad horizontal o asimilable. Cada una de las divisiones cumplirá con respecto al espacio común, caso de existir, las condiciones de fachada mínima y de superficie mínima de parcela establecidas para esta ordenanza.</p> |
|--|---|

|                      |  |
|----------------------|--|
| Nombre               | EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR, Grado 3 (UN-3)  |
| Ámbito de aplicación | De aplicación en aquellas zonas identificadas en los planos de ordenación con las siglas UN-3. |

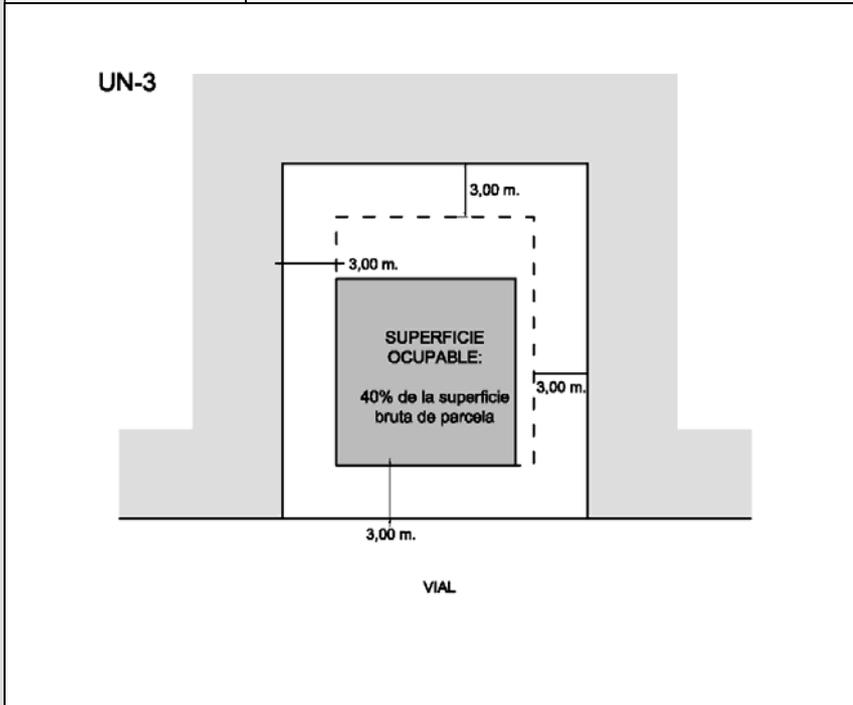
|                    |  |
|--------------------|--|
| Tipología asociada | EDIFICACIÓN AISLADA: construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarias distintas de la alineación oficial en todas las caras de la misma. |
|--------------------|--|

|   |                    |   |
|---|--------------------|---|
| Condiciones de parcelación<br>(exclusivamente a efectos de nuevas parcelaciones)  | FACHADA MÍNIMA:    | 12,00 m.  |
|   | SUPERFICIE MÍNIMA: | 250,00 m <sup>2</sup>   |
|   | MORFOLOGÍA:        | La forma de la parcela permitirá la inscripción en su planta de un círculo de 12'00 metros de diámetro. |
| <p>UN-3</p> <p>12,00m.</p> <p>SUP. ≥ 250 metros</p> <p>≥12 metros</p> <p>VIAL</p> |                    |   |

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Condiciones de posición | <p>Será obligatorio un retranqueo de al menos 3'00 metros a alineación y a fondo de parcela en todos los grados.</p> <p>En el caso de colindancia de la parcela con edificaciones alineadas a vial no declaradas expresamente fuera de ordenación por el presente Plan General, y que generen medianerías vistas, se podrá alinear a vial la edificación, al objeto de ocultar o paliar la presencia de la medianería preexistente, debiendo en este caso tratar toda la envolvente vertical vista de la nueva edificación como fachada.</p> <p>Será preceptiva la existencia del retranqueo lateral, que tendrá una dimensión mínima de 3'00 metros. Esta última obligación podrá soslayarse en los siguientes casos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que exista adosada al lindero en la parcela colindante edificación residencial de carácter no auxiliar que no esté declarada fuera de ordenación por este Plan General, al objeto de ocultar la visión de la medianera preexistente.</li> <li>- Que se de la ejecución simultánea con la parcela ó parcelas colindantes, con diseños unitarios o coordinados, que no originen nuevas medianerías vistas.</li> <li>- Que exista compromiso de los colindantes inscrito en el Registro de la Propiedad de la construcción adosada a la medianería que se origina, que provisionalmente se tratará con calidad de fachada, al objeto de su ocultación posterior.</li> </ul> |
|-------------------------|--|

|  |   |
|--|---|
|  | <p>Las zonas de retranqueo lateral y posterior podrán ser ocupadas por edificaciones auxiliares, físicamente diferenciadas de la edificación principal al menos en 2'00 metros, destinadas a albergar trasteros, almacenes o estancias de esparcimiento, sin que puedan superar en ningún punto una altura máxima de 3'00 metros sobre la cota de referencia. De estas edificaciones auxiliares, toda la superficie cubierta, esté o no cerrada, computará a efectos de cálculo de edificabilidad y de ocupación.</p> |
|--|---|

|                     |                                       |  |
|---------------------|---------------------------------------|--|
| Superficie ocupable | <p><b>OCUPACIÓN SOBRE RASANTE</b></p> | <p>Sobre rasante, toda la edificación, incluidos vuelos, quedará comprendida dentro del sólido capaz formado por la aplicación de la altura máxima de la edificación a la planta definida por la traslación al interior de la parcela de los linderos y de los retranqueos obligatorios, excepción hecha a las edificaciones auxiliares.</p> <p>La ocupación máxima de la parcela, incluyendo las edificaciones auxiliares no podrá superar el 40% de la superficie bruta.</p> <p>No se permitirá la alteración sustancial del terreno en las zonas no ocupables, prohibiéndose de forma expresa los vaciados o los rellenos masivos en estas áreas.</p> |
|                     | <p><b>OCUPACIÓN BAJO RASANTE</b></p>  | <p>Se permitirá la ocupación íntegra bajo rasante de la superficie resultante de la aplicación directa de las condiciones de retranqueo, sin computar por ello a efectos de cálculo de la ocupación.</p>   |



|  |   |                                 |
|--|---|---------------------------------|
| Altura máxima de la edificación  | La altura máxima de la edificación y el número máximo de plantas serán los señalados el siguiente cuadro: |                                 |
|  | Nº DE PLANTAS   | ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN |
|  | 2 plantas (B+1)   | 7,00 m.                         |
| Por encima de la altura máxima de la edificación se permitirá la construcción de una planta más, ubicada entre el último forjado horizontal y el forjado inclinado de la cubierta, con las siguientes condiciones:   |   |                                 |
| a. La pendiente máxima de la cubierta será del 60%, iniciándose la medición de su cara superior desde el borde de la cornisa. La altura máxima de cubierta por encima de la altura máxima de la edificación será de 4'00 metros, medidos desde la cara superior del último forjado, hasta la línea de cumbrera de la cubierta.                         |   |                                 |
| b. Podrá elevarse un peto de una altura máxima de 1'50 metros, medida desde la cara superior del último forjado hasta el remate del peto, sin volar respecto de la alineación oficial.   |   |                                 |
| c. Por encima de la envolvente de la edificación definida por el gálibo máximo de la cubierta solamente se permitirán elementos auxiliares de instalaciones, tales como antenas ó paneles solares, no siendo posible en ningún caso la construcción de elementos tales como buhardillas susceptibles de ser incorporados a las estancias del edificio. |   |                                 |
|  |   |                                 |

|                |  |
|----------------|--|
| Edificabilidad | La edificabilidad máxima atribuida por el planeamiento a la parcela será de 0'50 m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de parcela bruta. |
|----------------|--|

|                    |   |
|--------------------|---|
| Condiciones de uso | Los únicos usos admisibles en esta zona de ordenanza serán los siguientes: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vivienda Unifamiliar</li> <li>- Vivienda Colectiva</li> <li>- Talleres</li> <li>- Industria Compatible</li> <li>- Sanitario</li> <li>- Sociocultural – Educativo</li> <li>- Deportivo</li> <li>- Comercial</li> <li>- Religioso</li> <li>- Administrativo</li> <li>- Hotelero</li> <li>- Espectáculos y Recreativos</li> <li>- Garaje – Aparcamiento</li> </ul> |
|--------------------|---|

|  |   |
|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>- Espacios Libres Públicos</li><li>- Abastecimiento de agua</li><li>- Saneamiento y depuración</li><li>- Suministro de energía eléctrica</li><li>- Recogida y tratamiento de residuos urbanos</li></ul> <p>El uso de Vivienda Colectiva se permitirá en esta zona de ordenanza exclusivamente en tipologías propias de la vivienda unifamiliar, de forma que al menos los accesos peatonales a las viviendas se produzcan a través de un espacio común privado conectado a la vía pública, asimilable a calle, al aire libre, sin que el número total de viviendas por parcela pueda superar las 4 unidades, en régimen de propiedad horizontal o asimilable. Cada una de las divisiones cumplirá con respecto al espacio común, caso de existir, las condiciones de fachada mínima y de superficie mínima de parcela establecidas para esta ordenanza.</p> |
|--|---|

|                      |   |
|----------------------|---|
| Nombre               | EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR, Grado 4 (UN-4)   |
| Ámbito de aplicación | Grado 4, de aplicación en aquellas zonas identificadas en los planos de ordenación con las siglas UN-4. |

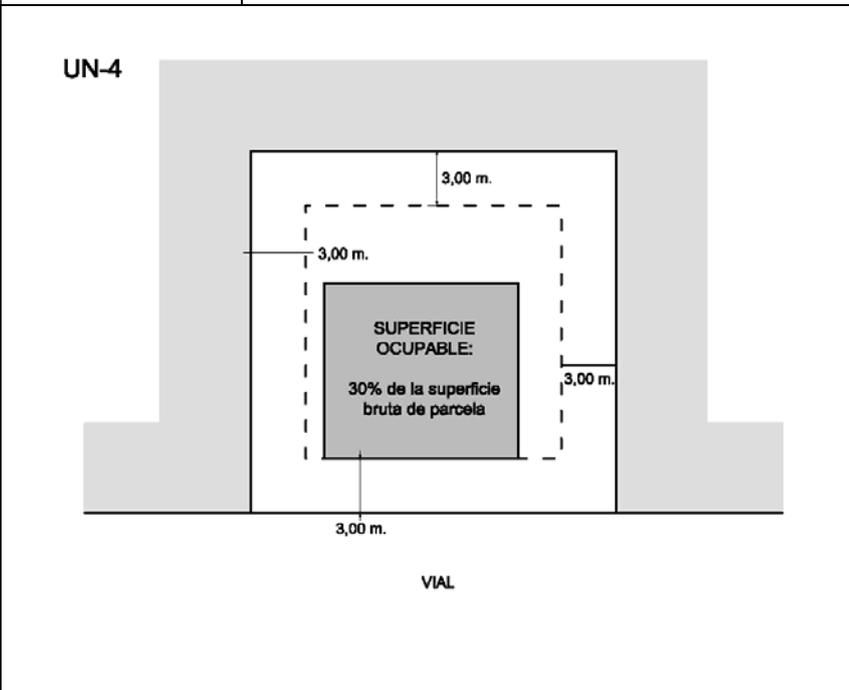
|                    |  |
|--------------------|--|
| Tipología asociada | EDIFICACIÓN AISLADA: construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarias distintas de la alineación oficial en todas las caras de la misma. |
|--------------------|--|

|  |                    |   |
|--|--------------------|---|
| Condiciones de parcelación<br>(exclusivamente a efectos de nuevas parcelaciones) | FACHADA MÍNIMA:    | 15,00 m.  |
|  | SUPERFICIE MÍNIMA: | 300,00 m <sup>2</sup>   |
|  | MORFOLOGÍA:        | La forma de la parcela permitirá la inscripción en su planta de un círculo de 15'00 metros de diámetro. |
|  |                    |   |

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Condiciones de posición | <p>Será obligatorio un retranqueo de al menos 3'00 metros a alineación y a fondo de parcela en todos los grados.</p> <p>En el caso de colindancia de la parcela con edificaciones alineadas a vial no declaradas expresamente fuera de ordenación por el presente Plan General, y que generen medianerías vistas, se podrá alinear a vial la edificación, al objeto de ocultar o paliar la presencia de la medianería preexistente, debiendo en este caso tratar toda la envolvente vertical vista de la nueva edificación como fachada.</p> <p>Será preceptiva la existencia del retranqueo lateral, que tendrá una dimensión mínima de 3'00 metros. Esta última obligación podrá soslayarse en los siguientes casos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que exista adosada al lindero en la parcela colindante edificación residencial de carácter no auxiliar que no esté declarada fuera de ordenación por este Plan General, al objeto de ocultar la visión de la medianera preexistente.</li> <li>- Que se de la ejecución simultánea con la parcela ó parcelas colindantes, con diseños unitarios o coordinados, que no originen nuevas medianerías vistas.</li> <li>- Que exista compromiso de los colindantes inscrito en el Registro de la Propiedad de la construcción adosada a la medianería que se origina, que provisionalmente se tratará con calidad de fachada, al objeto de su ocultación posterior.</li> </ul> |
|-------------------------|--|

|  |   |
|--|---|
|  | <p>Las zonas de retranqueo lateral y posterior podrán ser ocupadas por edificaciones auxiliares, físicamente diferenciadas de la edificación principal al menos en 2'00 metros, destinadas a albergar trasteros, almacenes o estancias de esparcimiento, sin que puedan superar en ningún punto una altura máxima de 3'00 metros sobre la cota de referencia. De estas edificaciones auxiliares, toda la superficie cubierta, esté o no cerrada, computará a efectos de cálculo de edificabilidad y de ocupación.</p> |
|--|---|

|                     |                         |  |
|---------------------|-------------------------|--|
| Superficie ocupable | OCUPACIÓN SOBRE RASANTE | <p>Sobre rasante, toda la edificación, incluidos vuelos, quedará comprendida dentro del sólido capaz formado por la aplicación de la altura máxima de la edificación a la planta definida por la traslación al interior de la parcela de los linderos y de los retranqueos obligatorios, excepción hecha a las edificaciones auxiliares.</p> <p>La ocupación máxima de la parcela, incluyendo las edificaciones auxiliares no podrá superar el 30% de la superficie bruta.</p> <p>No se permitirá la alteración sustancial del terreno en las zonas no ocupables, prohibiéndose de forma expresa los vaciados o los rellenos masivos en estas áreas.</p> |
|                     | OCUPACIÓN BAJO RASANTE  | <p>Se permitirá la ocupación íntegra bajo rasante de la superficie resultante de la aplicación directa de las condiciones de retranqueo, sin computar por ello a efectos de cálculo de la ocupación.</p>   |



|  |   |                                 |
|--|---|---------------------------------|
| Altura máxima de la edificación  | La altura máxima de la edificación y el número máximo de plantas serán los señalados el siguiente cuadro: |                                 |
|  | Nº DE PLANTAS   | ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN |
|  | 2 plantas (B+1)   | 7,00 m.                         |
| Por encima de la altura máxima de la edificación se permitirá la construcción de una planta más, ubicada entre el último forjado horizontal y el forjado inclinado de la cubierta, con las siguientes condiciones:   |   |                                 |
| a. La pendiente máxima de la cubierta será del 60%, iniciándose la medición de su cara superior desde el borde de la cornisa. La altura máxima de cubierta por encima de la altura máxima de la edificación será de 4'00 metros, medidos desde la cara superior del último forjado, hasta la línea de cumbrera de la cubierta.                         |   |                                 |
| b. Podrá elevarse un peto de una altura máxima de 1'50 metros, medida desde la cara superior del último forjado hasta el remate del peto, sin volar respecto de la alineación oficial.   |   |                                 |
| c. Por encima de la envolvente de la edificación definida por el gálibo máximo de la cubierta solamente se permitirán elementos auxiliares de instalaciones, tales como antenas ó paneles solares, no siendo posible en ningún caso la construcción de elementos tales como buhardillas susceptibles de ser incorporados a las estancias del edificio. |   |                                 |
|  |   |                                 |

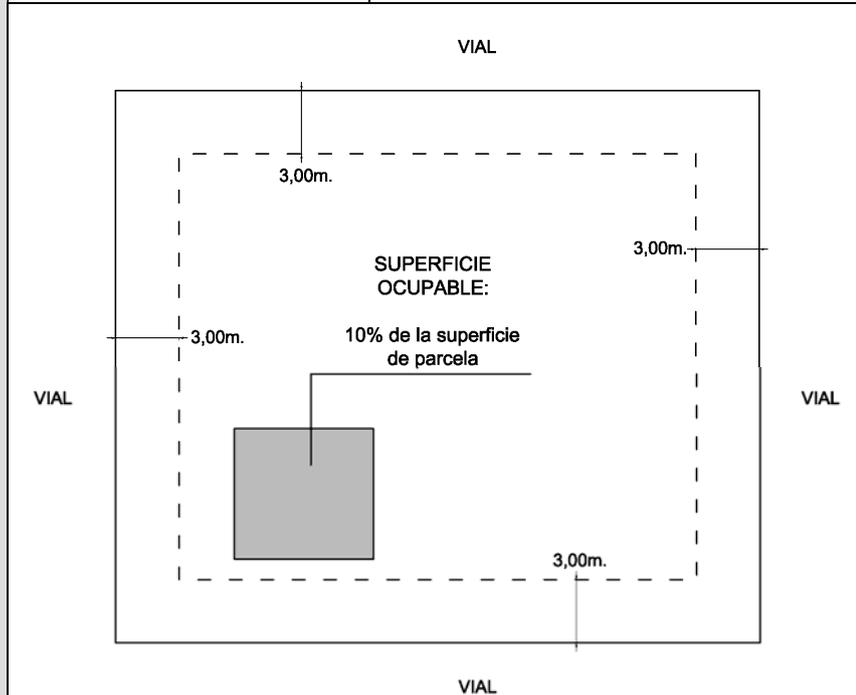
|                |  |
|----------------|--|
| Edificabilidad | La edificabilidad máxima atribuida por el planeamiento a la parcela será de 0'40 m <sup>2</sup> construibles por cada m <sup>2</sup> de parcela bruta. |
|----------------|--|

|                    |   |
|--------------------|---|
| Condiciones de uso | Los únicos usos admisibles en esta zona de ordenanza serán los siguientes: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vivienda Unifamiliar</li> <li>- Vivienda Colectiva</li> <li>- Talleres</li> <li>- Industria Compatible</li> <li>- Sanitario</li> <li>- Sociocultural – Educativo</li> <li>- Deportivo</li> <li>- Comercial</li> <li>- Religioso</li> <li>- Administrativo</li> <li>- Hotelero</li> <li>- Espectáculos y Recreativos</li> <li>- Garaje – Aparcamiento</li> </ul> |
|--------------------|---|

|  |   |
|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>- Espacios Libres Públicos</li><li>- Abastecimiento de agua</li><li>- Saneamiento y depuración</li><li>- Suministro de energía eléctrica</li><li>- Recogida y tratamiento de residuos urbanos</li></ul> <p>El uso de Vivienda Colectiva se permitirá en esta zona de ordenanza exclusivamente en tipologías propias de la vivienda unifamiliar, de forma que al menos los accesos peatonales a las viviendas se produzcan a través de un espacio común privado conectado a la vía pública, asimilable a calle, al aire libre, sin que el número total de viviendas por parcela pueda superar las 4 unidades, en régimen de propiedad horizontal o asimilable. Cada una de las divisiones cumplirá con respecto al espacio común, caso de existir, las condiciones de fachada mínima y de superficie mínima de parcela establecidas para esta ordenanza.</p> |
|--|---|

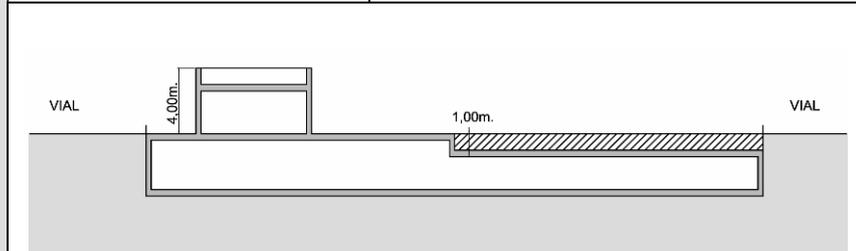
|                      |   |
|----------------------|---|
| Nombre               | ESPACIO LIBRE PÚBLICO (EL)                              |
| Ámbito de aplicación | Indicado en la documentación gráfica con las siglas EL. |

|                     |                         |   |
|---------------------|-------------------------|---|
| Superficie ocupable | OCUPACIÓN SOBRE RASANTE | La edificación podrá alcanzar una ocupación máxima del 10% sobre rasante.   |
|                     | OCUPACIÓN BAJO RASANTE  | La ocupación bajo rasante podrá alcanzar la superficie íntegra de la parcela, debiendo en todo caso hallarse acabado al menos el 50% de su superficie con plantación sobre un espesor de al menos 1'00 metro de tierra vegetal. Todas las edificaciones deberán encontrarse retranqueadas al menos 3'00 metros de los linderos. |



|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Altura máxima de la edificación | La altura máxima de la edificación y el número máximo de plantas serán los señalados el siguiente cuadro: |
|---------------------------------|---|

| Nº DE PLANTAS | ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN                               |
|---------------|---|
| 1 Planta (B)  | 4,00 m. de altura máxima en cualquier punto de la edificación |

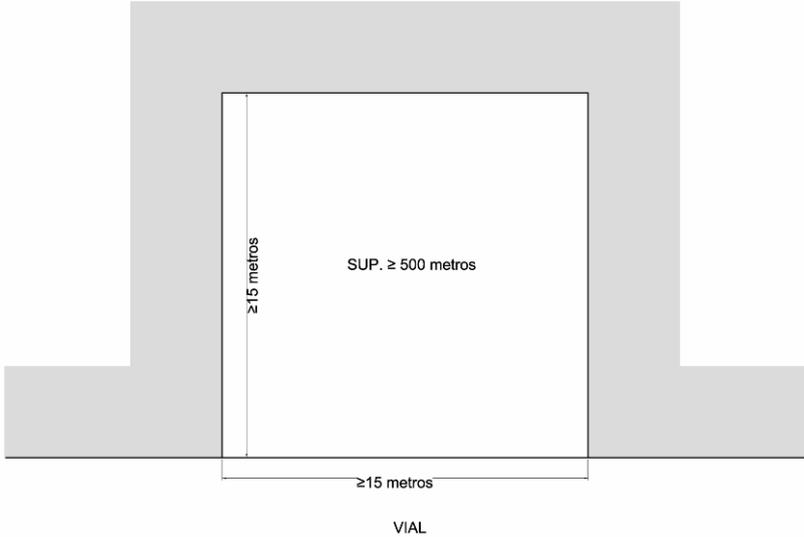


 AL MENOS EL 50% DE LA SUPERFICIE DE LA PARCELA ESTARÁ ACABADA CON PLANTACIÓN SOBRE UN ESPESOR DE AL MENOS 1,00 m. DE TIERRA VEGETAL.

|                    |  |
|--------------------|--|
| Edificabilidad     | La edificabilidad máxima atribuida por el planeamiento a la parcela será la derivada de aplicar sobre la misma las condiciones de volumetría.  |
| Condiciones de uso | Se relacionan a continuación los únicos usos admisibles en esta zona de ordenanza: <ul style="list-style-type: none"><li>- Espacios Libres Públicos</li><li>- Deportivo, con carácter público y al aire libre</li><li>- Garaje – Aparcamiento, bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie.</li><li>- Cualquier otro uso dotacional que por sí mismo o en conjunto con otros usos dotacionales distintos de los anteriores no ocupe más del 10% de la superficie de la parcela.</li></ul> |

|                      |  |
|----------------------|--|
| Nombre               | EDIFICACIÓN EN NAVES, Grado G (NA-G)   |
| Ámbito de aplicación | De aplicación en aquellas zonas identificadas en los planos de ordenación con las siglas NA-G, caracterizadas porque ser edificaciones menos densas y de gran tamaño, susceptibles de albergar actividades propias del Suelo Urbano incompatibles con la presencia en sus inmediaciones del Uso Residencial. |

|                    |  |
|--------------------|--|
| Tipología asociada | <p>Las tipologías asociadas a la zona de ordenanza serán las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL: Construcciones que ocupan todo el frente de alineación oficial correspondiente a su parcela, sobre la alineación, de forma que sus límites se encuentran en los lindes parcelarios laterales.</li> <li>- EDIFICACIÓN AGRUPADA: Construcciones que poseen una o más de sus caras unidas al linde parcelario lateral ó posterior, formando construcciones pareadas, agrupadas ó en hilera, siempre retranqueadas con respecto a la alineación oficial.</li> <li>- EDIFICACIÓN AISLADA: Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarias distintas de la alineación oficial en todas las caras de la misma.</li> </ul> |
|--------------------|--|

|  |                    |   |
|--|--------------------|---|
| Condiciones de parcelación (exclusivamente a efectos de nuevas parcelaciones)  | FACHADA MÍNIMA:    | 15,00 m.  |
|  | SUPERFICIE MÍNIMA: | 500,00 m <sup>2</sup>                               |
|  | MORFOLOGÍA:        | Se fija un fondo mínimo de parcela de 15,00 metros. |
|  <p>El diagrama muestra un lote rectangular con un fondo mínimo de 15 metros. Una edificación se sitúa en el frente del lote, ocupando todo el ancho disponible. Se indica que la superficie de la edificación debe ser mayor o igual a 500 metros cuadrados (SUP. ≥ 500 metros). El vial está etiquetado como 'VIAL'.</p> |                    |   |

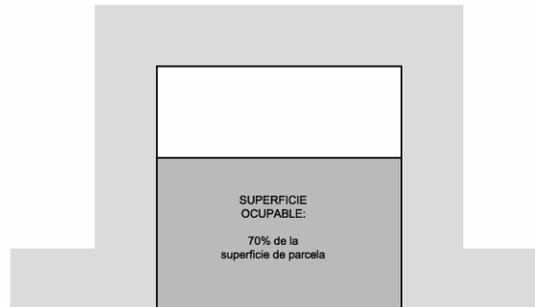
|                         |  |
|-------------------------|--|
| Condiciones de posición | <p>Serán las definidas con carácter general para las tipologías de edificación alineada a vial, edificación agrupada o de edificación aislada.</p> <p>Se establece un retranqueo mínimo obligatorio de 5,00 metros a los linderos frontal y posterior en tipología de edificación agrupada en hilera, y también al lindero lateral libre en tipología de edificación agrupada pareada, y a todos los linderos en tipología de edificación aislada.</p> |
|-------------------------|--|

Superficie ocupable

La ocupación máxima sobre rasante de la parcela por la edificación será del 70% de la superficie de parcela bruta. Bajo rasante podrá ocuparse toda la parcela no invadida por los retranqueos obligatorios.

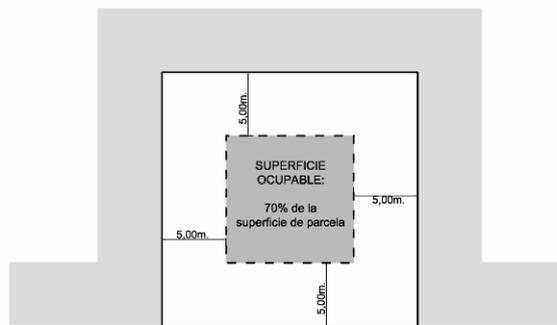
La superficie de las parcelas no ocupada por la edificación deberá encontrarse debidamente tratada como requisito previo a la obtención de la licencia de primera ocupación. Además, la superficie de las parcelas que resultare exterior a la alineación a vial reflejada en los planos de ordenación de este Plan General deberá ser cedida al Ayuntamiento de Villaquilambre en las condiciones normativamente establecidas.

EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL



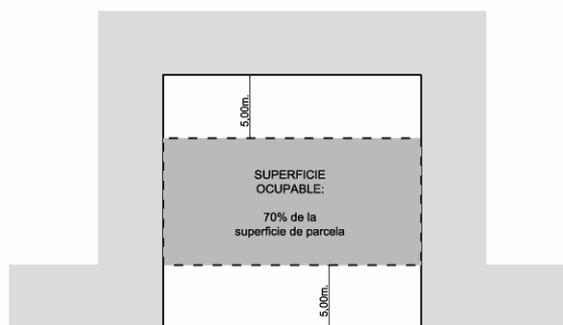
VIAL

EDIFICACIÓN AISLADA

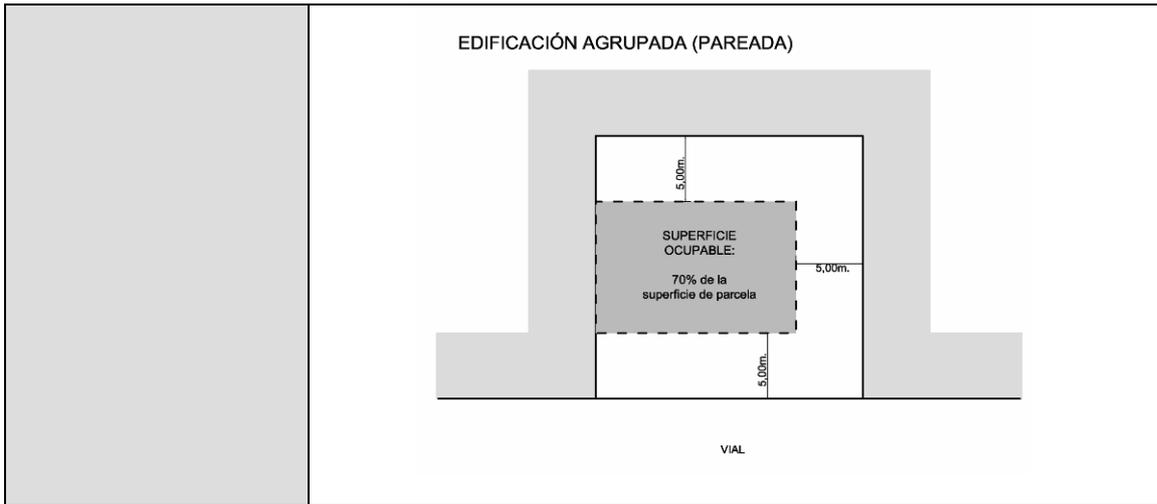


VIAL

EDIFICACIÓN AGRUPADA (EN HILERA)



VIAL

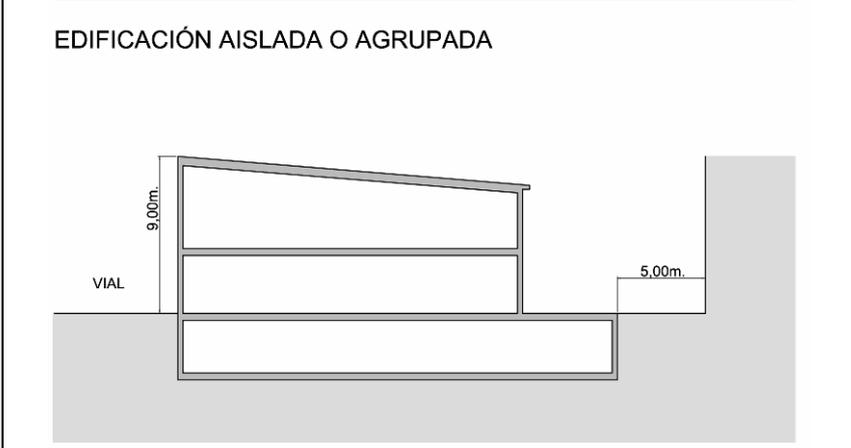
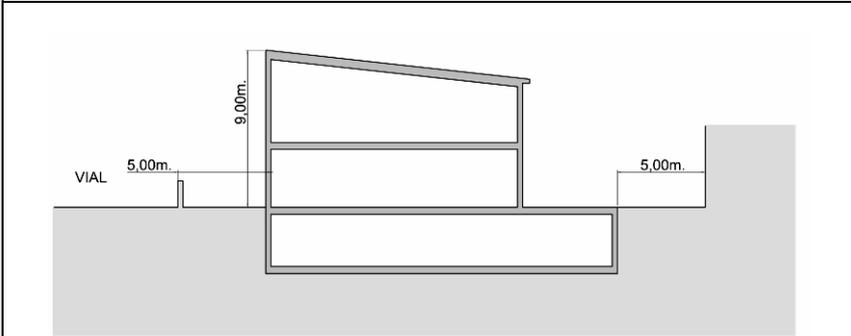


Altura máxima de la edificación

La altura máxima de la edificación hasta el encuentro de los faldones de cubierta con los paramentos verticales, y el número máximo de plantas, serán los señalados en el siguiente cuadro:

| Nº DE PLANTAS   | ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN |
|-----------------|---------------------------------|
| 2 Plantas (B+1) | 9,00 m.                         |

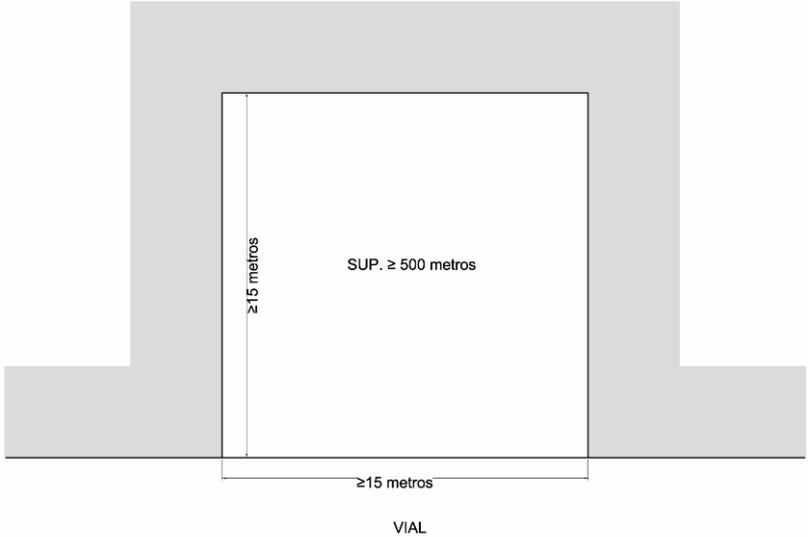
Por encima de esta altura máxima sólo se permitirán los elementos necesarios para el correcto desempeño de la actividad a la que se encuentra adscrito el edificio, así como aquellos elementos de instalaciones normativamente exigibles. Ningún punto de la envolvente de la cubierta se encontrará por encima de 4'50 metros sobre la altura máxima de referencia.



|                    |   |
|--------------------|---|
| Edificabilidad     | Se establece una edificabilidad máxima de 0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .   |
| Condiciones de uso | Los únicos usos admisibles en esta zona de ordenanza serán los siguientes: <ul style="list-style-type: none"><li>- Talleres</li><li>- Industria Compatible</li><li>- Sociocultural – Educativo</li><li>- Deportivo</li><li>- Comercial</li><li>- Religioso</li><li>- Administrativo</li><li>- Hotelero</li><li>- Espectáculos y Recreativos</li><li>- Estaciones de suministro de carburantes</li><li>- Garaje – Aparcamiento</li><li>- Espacios Libres Públicos</li><li>- Abastecimiento de agua</li><li>- Saneamiento y depuración</li><li>- Suministro de energía eléctrica</li><li>- Recogida y tratamiento de residuos urbanos</li><li>- Instalaciones de telecomunicaciones</li><li>- Servicios funerarios</li><li>- Industria Excluyente</li></ul> |

|                      |  |
|----------------------|--|
| Nombre               | EDIFICACIÓN EN NAVES, Grado U (NA-U)   |
| Ámbito de aplicación | De aplicación en aquellas zonas identificadas en los planos de ordenación con las siglas NA-U, caracterizadas porque ser edificaciones más densas y de un tamaño menor que en el grado G, susceptibles de albergar actividades propias del Suelo Urbano compatibles con la presencia en sus inmediaciones del Uso Residencial. |

|                    |  |
|--------------------|--|
| Tipología asociada | <p>Las tipologías asociadas a la zona de ordenanza serán las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL: Construcciones que ocupan todo el frente de alineación oficial correspondiente a su parcela, sobre la alineación, de forma que sus límites se encuentran en los lindes parcelarios laterales.</li> <li>- EDIFICACIÓN AGRUPADA: Construcciones que poseen una o más de sus caras unidas al linde parcelario lateral ó posterior, formando construcciones pareadas, agrupadas ó en hilera, siempre retranqueadas con respecto a la alineación oficial.</li> <li>- EDIFICACIÓN AISLADA: Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarias distintas de la alineación oficial en todas las caras de la misma.</li> </ul> |
|--------------------|--|

|  |  |   |
|--|--|---|
| Condiciones de parcelación<br>(exclusivamente a efectos de nuevas parcelaciones) | FACHADA MÍNIMA:  | 15,00 m.  |
|  | SUPERFICIE MÍNIMA:   | 500,00 m <sup>2</sup>                               |
|  | MORFOLOGÍA:  | Se fija un fondo mínimo de parcela de 15,00 metros. |
|  |  |   |

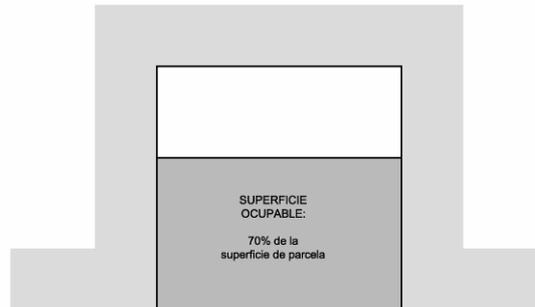
|                         |  |
|-------------------------|--|
| Condiciones de posición | <p>Serán las definidas con carácter general para las tipologías de edificación alineada a vial, edificación agrupada o de edificación aislada.</p> <p>Se establece un retranqueo mínimo obligatorio de 5,00 metros a los linderos frontal y posterior en tipología de edificación agrupada en hilera, y también al lindero lateral libre en tipología de edificación agrupada pareada, y a todos los linderos en tipología de edificación aislada.</p> |
|-------------------------|--|

Superficie ocupable

La ocupación máxima sobre rasante de la parcela por la edificación será del 70% de la superficie de parcela bruta. Bajo rasante podrá ocuparse toda la parcela no invadida por los retranqueos obligatorios.

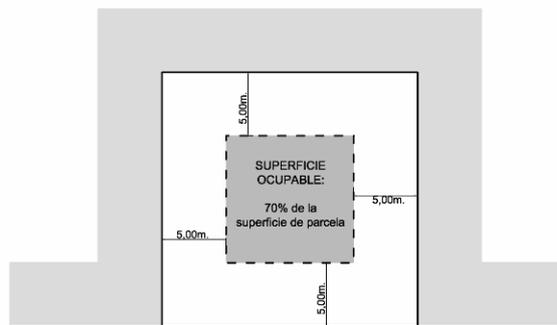
La superficie de las parcelas no ocupada por la edificación deberá encontrarse debidamente tratada como requisito previo a la obtención de la licencia de primera ocupación. Además, la superficie de las parcelas que resultare exterior a la alineación a vial reflejada en los planos de ordenación de este Plan General deberá ser cedida al Ayuntamiento de Villaquilambre en las condiciones normativamente establecidas.

EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL



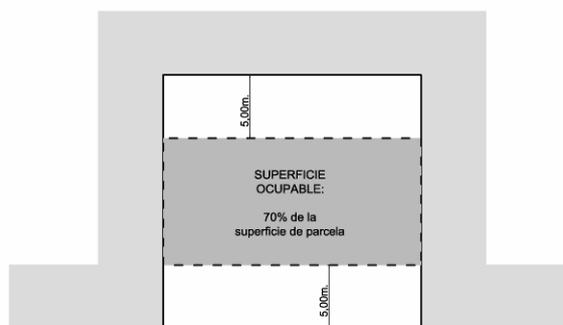
VIAL

EDIFICACIÓN AISLADA

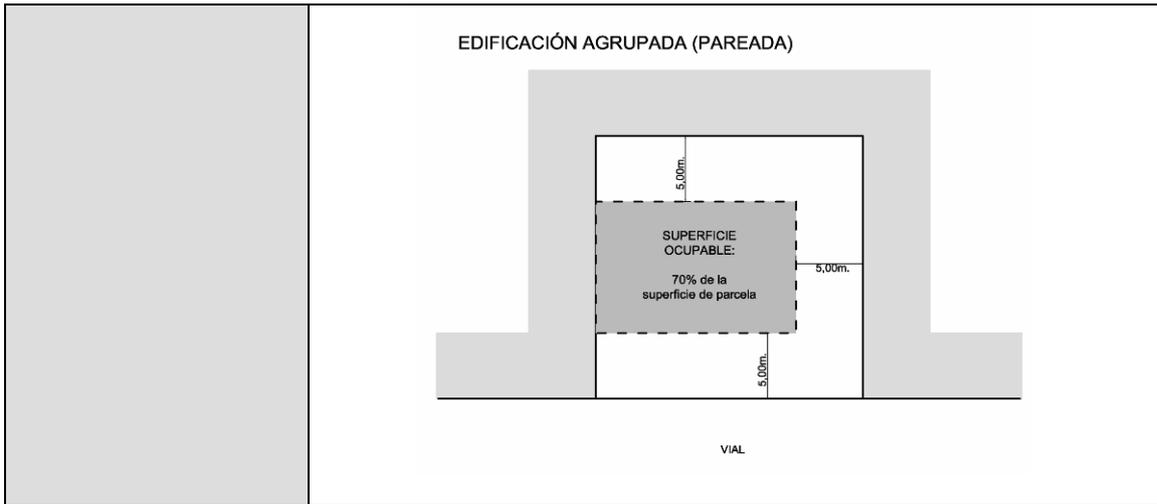


VIAL

EDIFICACIÓN AGRUPADA (EN HILERA)



VIAL

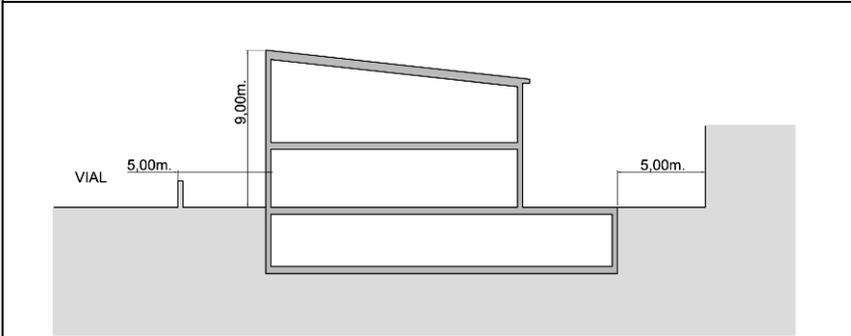


Altura máxima de la edificación

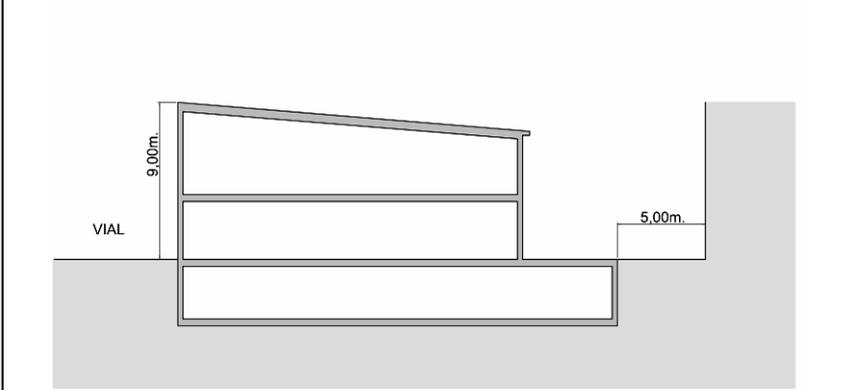
La altura máxima de la edificación hasta el encuentro de los faldones de cubierta con los paramentos verticales, y el número máximo de plantas, serán los señalados en el siguiente cuadro:

| Nº DE PLANTAS   | ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN |
|-----------------|---------------------------------|
| 2 Plantas (B+1) | 9,00 m.                         |

Por encima de esta altura máxima sólo se permitirán los elementos necesarios para el correcto desempeño de la actividad a la que se encuentra adscrito el edificio, así como aquellos elementos de instalaciones normativamente exigibles. Ningún punto de la envolvente de la cubierta se encontrará por encima de 4'50 metros sobre la altura máxima de referencia.



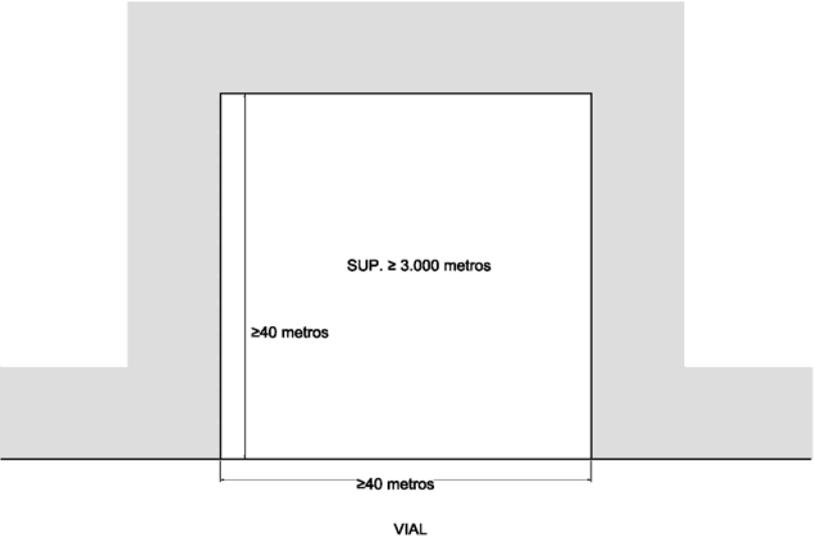
**EDIFICACIÓN AISLADA O AGRUPADA**

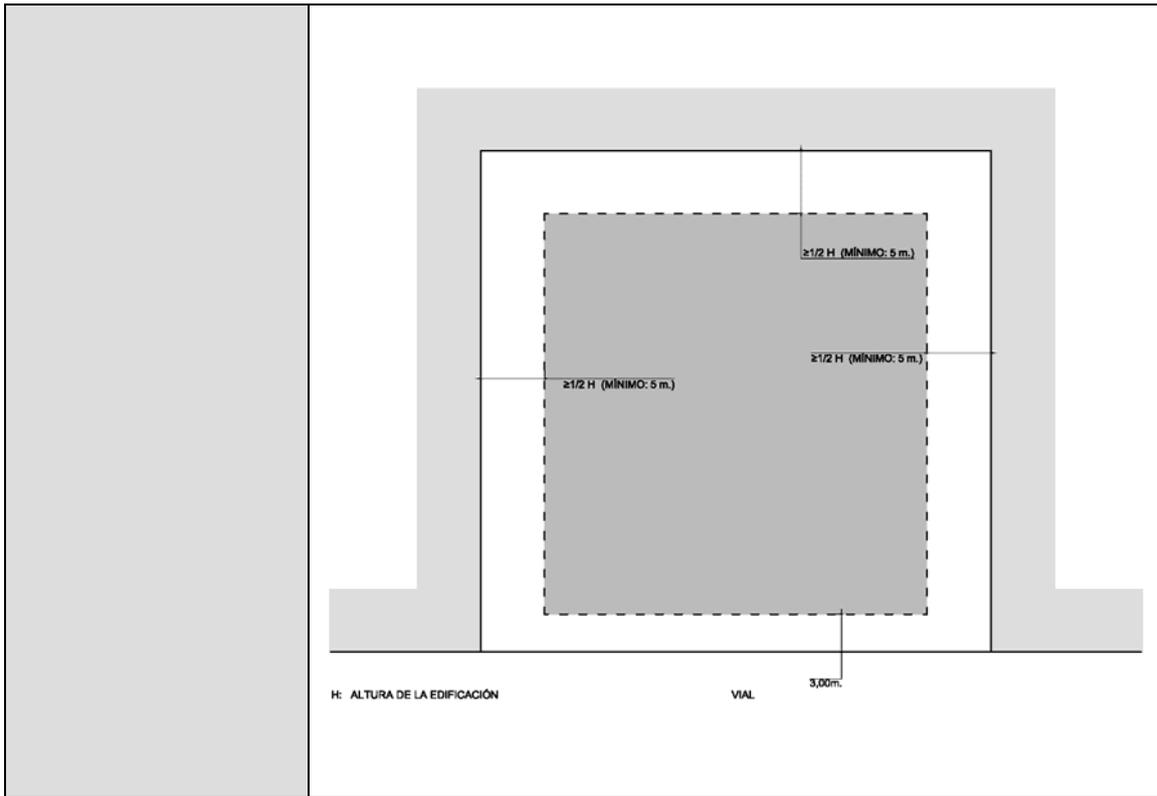


**EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL**

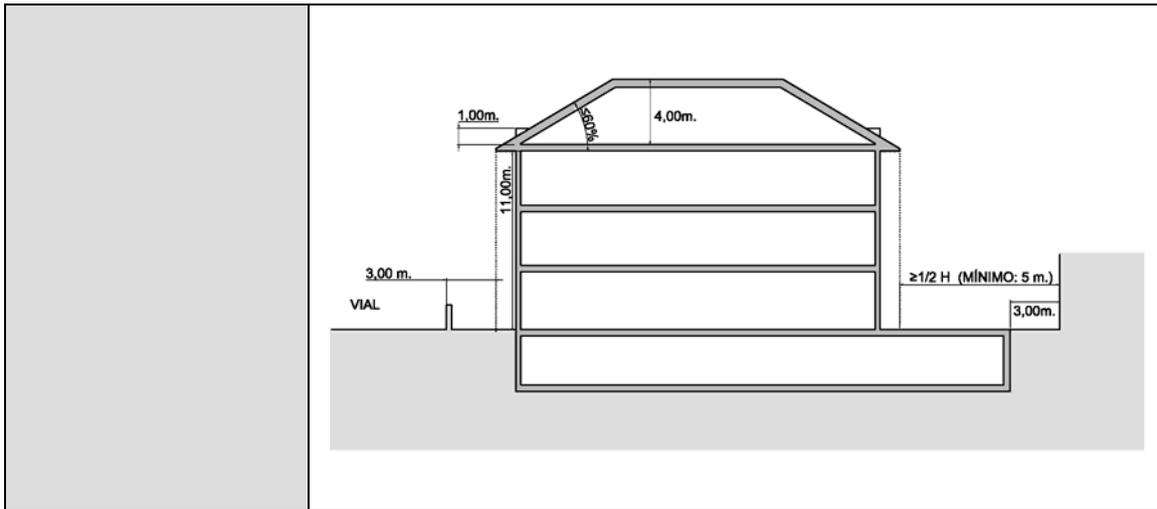
|                    |  |
|--------------------|--|
| Edificabilidad     | Se establece una edificabilidad máxima de 0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .  |
| Condiciones de uso | Los únicos usos admisibles en esta zona de ordenanza serán los siguientes: <ul style="list-style-type: none"><li>- Talleres</li><li>- Industria Compatible</li><li>- Sociocultural – Educativo</li><li>- Deportivo</li><li>- Comercial</li><li>- Religioso</li><li>- Administrativo</li><li>- Hotelero</li><li>- Espectáculos y Recreativos</li><li>- Estaciones de suministro de carburantes</li><li>- Garaje – Aparcamiento</li><li>- Espacios Libres Públicos</li><li>- Abastecimiento de agua</li><li>- Saneamiento y depuración</li><li>- Suministro de energía eléctrica</li><li>- Recogida y tratamiento de residuos urbanos</li><li>- Instalaciones de telecomunicaciones</li><li>- Servicios funerarios</li></ul> |

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Nombre                          | EQUIPAMIENTOS (EQ)   |
| Ámbito de aplicación            | De aplicación en aquellas zonas identificadas en los planos de ordenación con las siglas EQ. Corresponde a zonas reservadas para el asentamiento de edificaciones de carácter fundamentalmente terciario, diseminadas por todo el término municipal, y destinadas a la prestación de servicios a la comunidad, tanto de carácter público como privado.   |
| Condiciones de parcelación      | Las condiciones de parcelación serán las de la zona de ordenanza predominante en el entorno.   |
| Condiciones de posición         | Las condiciones de posición serán las de la zona de ordenanza predominante en el ámbito.   |
| Altura máxima de la edificación | <p>En caso de zonas en las que la tipología mayoritaria establecida en el Plan General sea alineada a vial, la altura máxima será la de la zona de ordenanza predominante en el ámbito.</p> <p>En el resto de los casos la altura máxima de la edificación será la que el Plan General establezca para el ámbito incrementada en una planta.</p> <p>Dada la singularidad de los usos asignados a esta zona de ordenanza, se permite superar la altura máxima aquí definida en los casos en los que resulte funcionalmente conveniente.</p> |
| Edificabilidad                  | Será al menos la de la zona de ordenanza predominante en el ámbito. En el caso de que esta resulte insuficiente para la finalidad a la que se pretende destinar, se podrá autorizar de forma excepcional la construcción de hasta un 50% más, sin que se superen en ningún caso los parámetros de volumetría establecidos por este Plan General para las edificaciones colindantes.  |
| Condiciones de uso              | <p>Los únicos usos admisibles en esta zona de ordenanza serán los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanitario – asistencial</li> <li>- Sociocultural – Educativo</li> <li>- Deportivo</li> </ul>  |

|  |  |                         |
|--|--|-------------------------|
| Nombre   | TERCIARIO (TE)   |                         |
| Ámbito de aplicación   | Indicado en la documentación gráfica con las siglas TE.  |                         |
| Tipología asociada   | EDIFICACIÓN AISLADA: Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarias distintas de la alineación oficial en todas las caras de la misma.   |                         |
| Condiciones de parcelación<br>(exclusivamente a efectos de nuevas parcelaciones) | FACHADA MÍNIMA:  | 40,00 m.                |
|  | SUPERFICIE MÍNIMA:   | 3.000,00 m <sup>2</sup> |
|  | FONDO MÍNIMO:  | 40,00 m.                |
|  |   |                         |
| Condiciones de posición  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. En plantas bajo rasante la edificación deberá retranquearse al menos 3'00 metros de todos sus linderos en cualquiera de los casos, pudiendo ocupar de forma íntegra el interior del perímetro definido.</li> <li>2. En plantas sobre rasante la proyección sobre el plano de todos los elementos edificados, incluyendo cuerpos volados de cualquier tipo, deberá quedar incluida dentro del perímetro definido por la traslación al interior de la parcela de 3'00 metros de la línea de alineación a vial y de un medio de la altura de lo edificado al resto de los linderos, con un mínimo de 5'00 metros.</li> <li>3. Toda la edificación sobre rasante quedará comprendida dentro del sólido capaz formado por la aplicación de la altura máxima de la edificación al polígono definido en el párrafo anterior.</li> </ol> |                         |
| Superficie ocupable  | La ocupación máxima de la parcela vendrá determinada por la aplicación de las condiciones de posición.   |                         |



|   |  |                                 |
|---|--|---------------------------------|
| Altura máxima de la edificación   | La altura máxima de la edificación se determinará según el siguiente cuadro. |                                 |
|   | Nº PLANTAS   | ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN |
|   | 3 plantas (B+2)  | 11,00 m.                        |
| <p>Por encima de la altura máxima de la edificación se permitirá la construcción de una planta más, ubicada entre el último forjado horizontal y el forjado inclinado de la cubierta, con las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>La pendiente máxima de la cubierta será del 60%, iniciándose la medición de su cara superior desde el borde de la cornisa. La altura máxima de cubierta por encima de la altura máxima de la edificación será de 4'00 metros, medidos desde la cara superior del último forjado, hasta la línea de cumbrera de la cubierta.</li> <li>Podrá elevarse un peto de una altura máxima de 1'50 metros, medida desde la cara superior del último forjado hasta el remate del peto, sin volar respecto de la alineación oficial.</li> <li>Por encima de la envolvente de la edificación definida por el gálibo máximo de la cubierta solamente se permitirán elementos auxiliares de instalaciones, tales como antenas ó paneles solares, no siendo posible en ningún caso la construcción de elementos tales como buhardillas susceptibles de ser incorporados a las estancias del edificio.</li> </ol> |  |                                 |



|                |   |
|----------------|---|
| Edificabilidad | Se establece una edificabilidad máxima de 0'70 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s. |
|----------------|---|

|                    |   |
|--------------------|---|
| Condiciones de uso | <p>Los únicos usos admisibles en esta zona de ordenanza son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanitario – asistencial</li> <li>- Sociocultural – Educativo</li> <li>- Deportivo</li> <li>- Comercial</li> <li>- Religioso</li> <li>- Administrativo</li> <li>- Hotelero</li> <li>- Espectáculos y Recreativos</li> <li>- Estaciones de Suministro de Carburantes</li> <li>- Garaje – Aparcamiento</li> <li>- Espacios Libres Públicos</li> <li>- Abastecimiento de agua</li> <li>- Saneamiento y depuración</li> <li>- Suministro de energía eléctrica</li> <li>- Recogida y tratamiento de residuos urbanos</li> <li>- Instalaciones de Telecomunicaciones</li> <li>- Servicios Funerarios</li> </ul> |
|--------------------|---|

|   |  |                                 |
|---|--|---------------------------------|
| Nombre  | SERVICIOS URBANOS (SU)   |                                 |
| Ámbito de aplicación  | Indicado en la documentación gráfica con las siglas SU.  |                                 |
| Tipología asociada  | La tipología asociada a la zona de ordenanza será LIBRE. Todas las instalaciones y edificaciones auxiliares se realizarán guardando armonía con su entorno y deberán emplazarse de forma que no produzcan impacto visual o ambiental.  |                                 |
| Condiciones de parcelación (exclusivamente a efectos de nuevas parcelaciones) | No se fija una superficie mínima de parcela, salvo para aquellos usos en los que esté regulada en la presente normativa. En ese caso se estará a lo dispuesto en el artículo correspondiente.  |                                 |
| Condiciones de posición   | Se permiten los retranqueos necesarios.  |                                 |
| Superficie ocupable   | La superficie máxima de ocupación será, con carácter general, la requerida por la instalación, previa justificación técnica y aprobación por parte de los servicios técnicos municipales. En el caso de aquellos usos en los que la superficie mínima de parcela y la ocupación máxima estén reguladas en la presente normativa, se estará a lo dispuesto en el artículo correspondiente.  |                                 |
| Altura máxima de la edificación   | La altura máxima de la edificación se determinará, con carácter general, según el siguiente cuadro.  |                                 |
|   | Nº PLANTAS   | ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN |
|   | B  | 4,00 m.                         |
|   | En el caso de que la instalación de un elemento de infraestructura específico lo requiera para su correcto funcionamiento, se podrán permitir alturas mayores, siempre previa aprobación por parte de los servicios técnicos municipales. En el caso de aquellos usos en los que el número máximo de plantas y la altura máxima de la edificación estén reguladas en la presente normativa, se estará a lo dispuesto en el artículo correspondiente.   |                                 |
| Edificabilidad  | La edificabilidad máxima atribuida por el planeamiento a la parcela será la derivada de aplicar sobre la misma las condiciones de volumetría.  |                                 |
| Condiciones de uso  | Se relacionan a continuación los únicos usos admisibles en esta zona de ordenanza: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Estaciones de Suministro de Carburantes</li> <li>- Garaje – Aparcamiento</li> <li>- Espacios Libres Públicos</li> <li>- Red Ferroviaria</li> <li>- Red Viaria</li> <li>- Abastecimiento de agua</li> <li>- Saneamiento y depuración</li> <li>- Suministro de energía eléctrica</li> <li>- Recogida y tratamiento de residuos urbanos</li> <li>- Instalaciones de Telecomunicaciones</li> <li>- Servicios Funerarios</li> </ul> |                                 |

## TÍTULO IX. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

### Artículo 313. **Ámbito de aplicación y desarrollo**

1. Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que, en el presente Plan General, se destinan a ser soporte del crecimiento previsible, y que son clasificados como tales y delimitados a todos los efectos en los planos de clasificación y ordenación.
2. Los suelos urbanizables se delimitan en ámbitos denominados sectores. En los casos en los que este Plan General no haya establecido la ordenación detallada, la misma lo será por cualquiera de los instrumentos contemplados al efecto por la normativa vigente.

### Artículo 314. **Determinaciones para el desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable**

1. En el presente Plan General se describen en fichas individuales las condiciones específicas de todo orden que son de aplicación a los sectores de Suelo Urbanizable por el Plan General cuyos ámbitos territoriales se recogen en el correspondiente plano de ordenación.
2. La superficie bruta del sector señalada en cada ficha se ha de entender como aproximada, y la real será la delimitada físicamente sobre el terreno por los límites urbanísticos que se recogen en los planos de ordenación a la escala 1/1.000, de forma que si se diesen contradicciones entre valores numéricos de superficies fijas y coeficientes ó porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
3. Los únicos condicionantes de diseño dentro de cada sector serán los que forman parte de las determinaciones de ordenación general que quedan previstos como vinculantes en el esquema de desarrollo gráfico previsto en cada ficha o en su defecto en los planos de ordenación, pudiendo alterarse, por contra, cualquier determinación gráfica orientativa o no vinculante, en particular las que se refieren a ordenación detallada, incluso las referentes a disposición y forma de los espacios libres públicos y de los equipamientos públicos de carácter local.

En este sentido, la ordenación concreta que se establece en los planos de ordenación para los ámbitos de suelo urbanizable, salvo lo dicho anteriormente, se ha de entender como orientativa, contemplando el remate de la estructura urbana desde el conjunto de la ciudad.

4. En los planos de ordenación y fichas de desarrollo de los sectores, los sistemas o elementos de la ordenación que se determinen como de localización preferente se entenderán como vinculantes no en cuanto a la su forma planimétrica estricta pero sí en cuanto a localización geográfica relativa al sector y en cuanto a superficie numérica determinada en la ficha.

## TÍTULO X. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO RÚSTICO

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 315. Definición y categorías

1. Constituyen el Suelo Rústico los terrenos que, según el modelo de ordenación general adoptado por este Plan para el municipio, deben ser protegidos y preservados del proceso de urbanización.
2. A fin de adecuar el régimen urbanístico a las características de los distintos suelos incluidos en esta clase, el Plan diferencia los mismos en las siguientes categorías:
  - a. Suelo Rústico Común.
  - b. Suelo Rústico de Entorno Urbano.
  - c. Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional.
  - d. Suelo Rústico de Asentamiento Irregular.
  - e. Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.
  - f. Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras.
  - g. Suelo Rústico con Protección Cultural.
  - h. Suelo Rústico con Protección Natural.
  - i. Suelo Rústico con Protección Especial.
3. Ello, sin perjuicio, de que, mediante la tramitación de la oportuna modificación, puedan establecerse otras categorías no contempladas en la relación anterior, de las previstas en la legalidad aplicable en su momento, en cuyo caso, se deberá prever su régimen específico, dentro de los límites establecidos en dicha legalidad.

#### Artículo 316. Alcance y ámbito de aplicación de esta Normativa

1. La Normativa contenida en este título tiene por objeto establecer las condiciones necesarias para preservar estos suelos de procesos y formas de uso que se asemejen a los de las áreas urbanas, así como las medidas necesarias para garantizar la protección y conservación de los valores territoriales, naturales, etnográficos, culturales, medioambientales, paisajísticos y de cualquier otro orden que justifican su incorporación en este régimen.
2. El Plan delimita los distintos suelos rústicos en función de sus características, por lo que a algunos les reconoce valores de más de una de estas categorías, y así lo especifica para cada suelo. En tales casos, y por lo que al régimen concreto aplicable se refiere de los

especificados en este Título se estará a lo dispuesto en el artículo 16.2 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y concordantes de su Reglamento.

3. La Normativa contenida en este capítulo es de aplicación general a esta clase de suelo, cualquiera que sea su categoría.

#### Artículo 317. Régimen de derechos en suelo rústico

1. Conforme a la normativa sectorial vigente, los propietarios de suelo rústico tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.
2. Además de los derechos ordinarios relacionados en el apartado anterior, en suelo rústico pueden autorizarse usos excepcionales, en las condiciones establecidas en la legislación que resultare de aplicación y en los artículos pertinentes de esta Normativa Urbanística, atendiendo a su interés público, a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y a su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial.

Estos usos excepcionales se adscriben, para cada una de las categorías de suelo rústico, a alguno de los siguientes regímenes:

- a. Usos permitidos, que son los compatibles en todo caso con las características propias de la categoría de suelo rústico de que se trate, y que por tanto no precisan una autorización de uso excepcional, sino tan sólo la obtención de licencia urbanística y de las autorizaciones que procedan conforme a la legislación sectorial.
- b. Usos sujetos a autorización, que son aquéllos que deben obtener una autorización de uso excepcional previa a la licencia urbanística.
- c. Usos prohibidos, que son los incompatibles en todo caso con las características propias de la categoría de suelo rústico de que se trate, y que por tanto no pueden ser objeto de autorización de uso excepcional en suelo rústico ni obtener licencia urbanística.

#### Artículo 318. Condiciones generales para las edificaciones

1. Para garantizar la adaptación al medio en que hayan de ubicarse, así como para preservar los valores que estos suelos aportan al modelo adoptado en este Plan, las edificaciones autorizables en esta clase de suelo habrán de ajustarse a las contenidas en esta Normativa, además de a las condiciones y limitaciones que les correspondan por aplicación de la legislación específica que en razón de su destino les resulte de aplicación, así como aquellas otras adicionales que les pueda imponer la específica autorización, y ello cualquiera que sea el destino para el que se autorizan.
2. La superficie mínima con la que deberán contar las parcelas en suelo rústico para que sobre éstas puedan materializarse construcciones será de 2.500 m<sup>2</sup> sobre suelo rústico de asentamiento irregular y sobre suelo rústico con protección agropecuaria, y de 10.000 m<sup>2</sup>

- en el resto de las categorías de suelo rústico, a excepción del suelo rústico de asentamiento tradicional, sobre el que no se define una superficie mínima de parcela a efectos de edificación.
3. No podrá autorizarse ninguna edificación cuya materialización, por sí o en conjunto con otras que pueda haber ya sobre la misma parcela, implique un índice de edificabilidad neto en la parcela superior a 0'04 m<sup>2</sup> de techo por cada metro cuadrado de suelo, excepto cuando el uso de la edificación sea industrial, en cuyo caso este índice de edificabilidad podrá ascender hasta 0'30 m<sup>2</sup> de techo por cada metro cuadrado de suelo.
  4. Las edificaciones deberán retranquearse al menos 8'00 metros de cualquier lindero, y deberán estar por lo que al retranqueo a elementos que se encuentren regulados por normativa sectorial de rango superior, a lo que dispongan las normas sectoriales de aplicación, si es que éstas previeran distancias mayores.
  5. Ninguna edificación autorizable en suelo rústico podrá elevar una altura superior a la correspondiente a dos plantas, equivalentes a 7'00 metros, medidos en cualquier punto del terreno que le rodea, salvo aquellas vinculadas a actividades en las que los procesos que desarrolla así lo exijan.
  6. La edificación se dispondrá sobre la parcela o terrenos respetando en la medida de lo posible la vegetación existente, evitándose las talas injustificadas, y adaptándose preferentemente a la topografía natural del terreno. Cuando la naturaleza de la obra justifique la realización de movimientos de tierras relevantes, se suavizarán las transiciones y se cubrirán inmediatamente de vegetación.
  7. Tanto en las fachadas como en los muros medianeros o secundarios que queden vistos, que se tratarán igualmente como fachadas, se emplearán preferentemente materiales naturales tradicionales de la zona, con tratamientos y acabados de origen que garanticen su durabilidad en ambiente exterior. Se prohíbe el uso de azulejos cerámicos en fachadas, así como cualquier otro material que pueda generar brillos.
  8. La pendiente de la cubierta no podrá ser superior al 75%, ni su cumbrera podrá elevarse más de cuatro metros sobre la altura máxima permitida en el apartado 5 anterior. Se prohíbe la ocultación de los faldones de cubierta tras petos, y para su cubrición se permite el empleo de cualquier material de origen natural en toda su variedad de formas y colores, así como los materiales artificiales siempre que sus formas y colores de presentación lo sean miméticos de los anteriores.

#### Artículo 319. Vallados en Suelo Rústico

1. En fincas colindantes con dominio público, la autorización y la licencia de cierre se condicionarán al deslinde y restitución del dominio público, caso de haber resultado ése invadido.
2. Sin perjuicio de lo dispuesto en cuanta legislación sectorial pudiere resultar de aplicación, el cerramiento de las parcelas en suelo rústico deberá ubicarse como mínimo a 8'00 metros de los ejes de las vías públicas, y a 5'00 metros de los cauces, acequias de riego, lagos, lagunas y embalses públicos.

3. Los cerramientos no podrán interrumpir en ningún caso el curso natural de las aguas, ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.
4. Se prohíben los cercados de fábrica ajenos al paisaje agrícola y, en general, los que alteren la disposición actual de caminos y servidumbres y de otros elementos construidos del paisaje agrario, y en concreto los vallados de tipología urbana.
5. En aquellos casos en los que ya existan delimitando huertas, prados ó pastizales, será obligatoria la conservación de los cierres de parcela de tipo vegetal y los muretes de mampuesto, que otorgan personalidad a este tipo de espacios. En el resto de los casos el vallado debe ser diáfano, admitiéndose un zócalo opaco de altura no superior a 1'00 metro.
6. Salvo que las necesidades funcionales de la actividad desarrollada en la parcela así lo exijan, la altura máxima del cerramiento será de 2'50 metros. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

#### Artículo 320. Condiciones específicas para las edificaciones destinadas a viviendas

1. Cuando existiesen edificios de vivienda unifamiliar con anterioridad a la aprobación de este Plan General construidos sobre suelo rústico en parcelas con superficie inferior a la mínima, sólo serán permitidas obras de reforma, adecuación o consolidación, no permitiéndose en ningún caso obras de ampliación.
2. Para autorizar la construcción en suelo rústico de viviendas, y sin perjuicio del necesario cumplimiento de las restricciones establecidas para cada categoría de suelo rústico por este Plan General, es exigible el cumplimiento de las condiciones generales indicadas en el artículo anterior, con las particularizaciones y singularidades siguientes:
  - a. Superficie máxima edificable por parcela: 200 m<sup>2</sup> construidos.
  - b. Separación mínima respecto de otras edificaciones destinadas a vivienda: 50 metros.
  - c. Separación mínima de la edificación, respecto de la línea perimetral del terreno: 10 metros.
  - d. Habrán de estar dotadas de suministro de agua potable, sistema adecuado de evacuación de aguas residuales, acceso rodado y suministro de energía eléctrica, o garantizarse adecuadamente estas dotaciones con anterioridad a la obtención de la pertinente licencia.
  - e. Con anterioridad al otorgamiento de la licencia de construcción, habrá de inscribirse en el Registro de la Propiedad, la condición de que no podrán efectuarse segregaciones de la parcela vinculada a la edificación consecuencia de las cuales resultase con una superficie inferior a la mínima establecida o a la exigida por las construcciones realizadas.

#### Artículo 321. Formación de núcleo de población

1. Se considerará que existe peligro de formación de núcleo de población, y por tanto no se autorizarán nuevas edificaciones destinadas a vivienda, cuando en una superficie circular de 100 metros de radio, trazada con centro en la localización de la nueva construcción que

se pretende implantar, existan o tengan licencia de construcción concedida cuatro o más edificaciones o instalaciones de cualquier tipo o carácter.

2. Se prohíbe el establecimiento de servicios urbanísticos comunes a más de dos parcelas.

#### Artículo 322. **Modificaciones de usos y construcciones existentes**

En el caso de usos existentes que resulten disconformes con esta Normativa Urbanística, no se autorizarán obras de ampliación, pero sí podrán admitirse las consolidaciones, reformas internas o reposición de elementos que sean necesarios para asegurar la supervivencia económica de la actividad de que se trate.

#### Artículo 323. **Prohibición de parcelaciones urbanísticas**

En suelo rústico se prohíben las parcelaciones urbanísticas, conforme se definen en la disposición adicional única del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. A tal efecto:

1. En ningún caso pueden efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de fincas rústicas en contra de lo dispuesto en la legislación sectorial.
2. La división, segregación o fraccionamiento de fincas rústicas no debe producir parcelas de extensión inferior a la parcela mínima fijada en este Plan General o en los instrumentos de ordenación del territorio.
3. En los supuestos excepcionales en los que la legislación sectorial permite divisiones, segregaciones o fraccionamientos de fincas rústicas dando lugar a parcelas de extensión inferior a la Unidad Mínima de Cultivo, con finalidad constructiva, ésta queda subordinada al régimen establecido en la normativa urbanística para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no puede dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

#### Artículo 324. **Régimen de autorizaciones en suelo rústico**

1. La implantación de cualquier uso en esta clase de suelo se someterá al procedimiento establecido en la normativa sectorial correspondiente.
2. En el caso de los montes de utilidad pública existentes en el municipio, constituidos por terrenos de dominio público, su régimen de uso estará sujeto a lo dispuesto en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, y conforme a lo dispuesto en ésta, su gestión se encuentra compartida entre la administración titular y la Consejería de Medio Ambiente.
3. En el caso de las vías pecuarias existentes en el municipio, constituidas por terrenos de dominio público, su régimen de uso estará sujeto a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, compitiendo su gestión directa a la Consejería de Medio Ambiente.

## CAPÍTULO II. SUELO RÚSTICO COMÚN

### Artículo 325. Identificación y definición

1. Corresponde a aquellos suelos rústicos que, si bien tienen una cierta aptitud natural para acoger usos de características urbanas, presentan sin embargo unas condiciones geográficas, naturales o de cualquier otra índole que elevan notablemente los costes sociales de implantación de las infraestructuras necesarias o de prestación de servicios urbanos.
2. Los terrenos incluidos en esta categoría de suelo aparecen en los planos de este Plan grafiados con las letras SR-C en su interior.

### Artículo 326. Régimen urbanístico de los usos en Suelo Rústico Común

Se establece el siguiente régimen de usos en suelo rústico común:

1. Derechos ordinarios: Los propietarios de suelo rústico común tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.
2. Derechos excepcionales: Se adscriben los usos excepcionales en suelo rústico común al siguiente régimen de usos permitidos, sujetos a autorización o prohibidos.
  - a. Usos permitidos en suelo rústico común:
    - 1º Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
    - 2º Cuando estén previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento urbanístico, obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
      - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
      - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
      - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
      - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
      - La recogida y tratamiento de residuos.
      - Las telecomunicaciones.
      - Las instalaciones de regadío.
      - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

- b. Usos sujetos a autorización en suelo rústico común:
- 1º Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
  - 2º Cuando no estén previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento urbanístico, obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
    - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
    - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
    - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
    - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
    - La recogida y tratamiento de residuos.
    - Las telecomunicaciones.
    - Las instalaciones de regadío.
    - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
  - 3º Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
  - 4º Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no formen un nuevo núcleo de población.
  - 5º Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
  - 6º Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
    - Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
    - Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
- c. Usos prohibidos: Son usos prohibidos en suelo rústico común todos aquellos usos que sin ser ordinarios no se encuentren citados de forma expresa como excepcionales permitidos ó sujetos a autorización en este artículo.

### CAPÍTULO III. SUELO RÚSTICO DE ENTORNO URBANO

#### Artículo 327. Identificación y definición

1. Corresponde con aquellos suelos rústicos que, aun siendo su caracterización muy similar a la categoría de suelo rústico común, se diferencian de aquellos por hallarse situados en áreas inmediatas a los núcleos de población ó de especial visibilidad desde los mismos, lo que hace necesaria la preservación de éstos de los procesos urbanizatorios.
2. Los terrenos incluidos en esta categoría de suelo aparecen en los planos de este Plan grafiados con las letras SR-EU en su interior.

#### Artículo 328. Régimen urbanístico de los usos en Suelo Rústico de Entorno Urbano

Se establece el siguiente régimen de usos en suelo rústico de entorno urbano:

1. Derechos ordinarios: Los propietarios de suelo rústico de entorno urbano tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.
2. Derechos excepcionales: Se adscriben los usos excepcionales en suelo rústico de entorno urbano al siguiente régimen de usos permitidos, sujetos a autorización o prohibidos.
  - a. Usos permitidos en suelo rústico de entorno urbano:  
Cuando estén previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento urbanístico, obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
    - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
    - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
    - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
    - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
    - La recogida y tratamiento de residuos.
    - Las telecomunicaciones.
    - Las instalaciones de regadío.
    - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
  - b. Usos sujetos a autorización en suelo rústico de entorno urbano:
    - 1º Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
    - 2º Cuando no estén previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento urbanístico, obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones

- necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo como tales:
- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
  - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
  - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
  - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
  - La recogida y tratamiento de residuos.
  - Las telecomunicaciones.
  - Las instalaciones de regadío.
  - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
- 3º Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- 4º Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- 5º Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
- Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
  - Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
- c. Usos prohibidos: Son usos prohibidos en suelo rústico de entorno urbano todos aquellos usos que sin ser ordinarios no se encuentren citados de forma expresa como excepcionales permitidos ó sujetos a autorización en este artículo.
3. Todos los usos constructivos que se implanten en esta categoría de suelo rústico, así como las edificaciones e instalaciones a ellos vinculadas, tendrán la consideración de provisional. Esta consideración deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad previamente al comienzo de actividad de los mismos.

#### CAPÍTULO IV. SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL

##### Artículo 329. Identificación y definición

1. Corresponde con aquellos suelos rústicos que, aun siendo su caracterización muy similar a la del suelo rústico común, se diferencian de aquellos por acoger o haber acogido en el pasado, ciertas formas de asentamiento o uso que, ligadas a la explotación de los recursos primarios, precisan de procesos constructivos específicos, y que por su valor como huella histórica del proceso de colonización seguido sobre el territorio, el Plan considera necesario

respetar e integrar en el modelo de ordenación, precisamente, desde la continuidad de tales modos.

2. Los terrenos incluidos en esta categoría de suelo aparecen en los planos de este Plan grafiados con las letras SR-AT en su interior.

### Artículo 330. Régimen urbanístico de los usos en Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional

Se establece el siguiente régimen de usos en suelo rústico de asentamiento tradicional:

1. Derechos ordinarios: Los propietarios de suelo rústico de asentamiento tradicional tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.
2. Derechos excepcionales: Se adscriben los usos excepcionales en suelo rústico de asentamiento tradicional al siguiente régimen de usos permitidos, sujetos a autorización o prohibidos.
  - a. Usos permitidos en suelo rústico de asentamiento tradicional son los usos característicos de las bodegas, además de los propios del suelo rústico de valor agropecuario.

Se admite en el interior de las construcciones o volúmenes del subsuelo cualquier tipo de uso que, respetando la configuración y elementos característicos primigenios de las bodegas, se atenga al uso que le resulta propio, a merenderos, bares, restaurantes y análogos dentro del sector de la hostelería y servicios, siempre que se respeten las determinaciones exigidas para estos usos desde la normativa sectorial correspondiente.
  - b. Usos sujetos a autorización en suelo rústico de asentamiento tradicional son los que guarden relación directa con las necesidades del asentamiento, incluidas las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento, y en concreto:
    - 1º Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, forestales o ganaderas vinculadas a la explotación racional de los recursos naturales, con una superficie máxima edificada de 100 m<sup>2</sup>.
    - 2º Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
      - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
      - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
      - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
      - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
      - La recogida y tratamiento de residuos.
      - Las telecomunicaciones.
      - Las instalaciones de regadío.

- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
  - 3º Obras de rehabilitación, reforma, conservación y consolidación de las edificaciones existentes que no estén expresamente declaradas fuera de ordenación.
  - 4º Usos que puedan considerarse de interés público porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos, y que no resulten a su vez incompatibles con la naturaleza del asentamiento.
  - 5º Otros usos que puedan considerarse de interés público por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
    - Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
    - Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
  - c. Usos prohibidos: Se declaran como expresamente prohibidos sobre el suelo rústico de asentamiento tradicional los usos que ocasionen la transformación o destrucción de los elementos característicos de la tipología edificatoria propia del asentamiento, y, en todo caso, los no incluidos en los dos epígrafes anteriores.
3. Las edificaciones y construcciones autorizables en esta categoría de suelo, se ajustarán, además de a las disposiciones generales que les resulten de aplicación de las establecidas en este título, a las siguientes:
- a. Su construcción se ajustará a las condiciones y características tradicionales de cada área, debiendo protegerse adecuadamente los elementos salientes y remates exteriores de los conductos de ventilación.
  - b. En el caso de bodegas, se admite la construcción en su embocadura o zona de acceso de una edificación de hasta 20 m<sup>2</sup>, cualquiera que sea la superficie de la parcela, y que en ningún caso podrá quedar exenta en relación a la propia bodega y la topografía del terreno.

## CAPÍTULO V. SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR

### Artículo 331. Identificación y definición

1. Corresponde esta categoría de suelo rústico a aquellos suelos clasificados por este Plan General como suelo rústico que han sido objeto de parcelación urbanística u ocupación por la edificación mediante procesos ajenos al marco normativo vigente en su momento.

2. Los terrenos incluidos en esta categoría de suelo aparecen en los planos de ordenación de este Plan General grafiados con las letras SR-AI en su interior.

### Artículo 332. Régimen urbanístico de los usos en Suelo Rústico de Asentamiento Irregular

Se establece el siguiente régimen de usos en suelo rústico de asentamiento irregular:

1. Derechos ordinarios: Los propietarios de suelo rústico de asentamiento irregular tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.
2. Derechos excepcionales: Se adscriben los usos excepcionales en suelo rústico de asentamiento irregular al siguiente régimen de usos sujetos a autorización o prohibidos.
  - a. Usos sujetos a autorización en suelo rústico de asentamiento irregular:
    - 1º Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
    - 2º Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
    - 3º Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
      - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
      - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
      - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
      - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
      - La recogida y tratamiento de residuos.
      - Las telecomunicaciones.
      - Las instalaciones de regadío.
      - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
    - 4º Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
    - 5º Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no formen un nuevo núcleo de población.
    - 6º Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
    - 7º Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
      - Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
      - Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de

ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

- b. Usos prohibidos: Son usos prohibidos en suelo rústico de asentamiento irregular todos aquellos usos que sin ser ordinarios no se encuentren citados de forma expresa como excepcionales sujetos a autorización en este artículo.

## CAPÍTULO VI. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA

### Artículo 333. Identificación y definición

1. Este Plan General categoriza como suelo rústico con protección agropecuaria aquellos terrenos clasificados como suelo rústico para protegerlos por su interés calidad, riqueza, tradición, singularidad u otras características agrícolas, ganaderas o forestales.
2. El ámbito de aplicación del régimen de usos del suelo rústico con protección agropecuaria viene señalado en los planos de ordenación con el código SR-PA, y puede superponerse con otras categorías de suelo rústico, aplicándose entonces las condiciones normativas más restrictivas.

### Artículo 334. Régimen urbanístico de los usos en Suelo Rústico con Protección Agropecuaria

Se establece el siguiente régimen de usos en suelo rústico con protección agropecuaria:

1. Derechos ordinarios: Los propietarios de suelo rústico con protección agropecuaria tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.
2. Derechos excepcionales: Se adscriben los usos excepcionales en suelo rústico con protección agropecuaria al siguiente régimen de usos permitidos, sujetos a autorización o prohibidos.
  - a. Usos permitidos en suelo rústico con protección agropecuaria:
    - 1º Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
    - 2º Cuando estén previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento urbanístico, obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
  - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
  - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
  - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
  - La recogida y tratamiento de residuos.
  - Las telecomunicaciones.
  - Las instalaciones de regadío.
  - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
- b. Usos sujetos a autorización en suelo rústico con protección agropecuaria:
- 1º Cuando no estén previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento urbanístico, obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
    - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
    - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
    - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
    - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
    - La recogida y tratamiento de residuos.
    - Las telecomunicaciones.
    - Las instalaciones de regadío.
    - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
  - 2º Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
  - 3º Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
  - 4º Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público, y que se encuentren vinculados a la producción agropecuaria del término municipal:
    - Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
    - Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
- c. Usos prohibidos: Son usos prohibidos en suelo rústico con protección agropecuaria todos aquellos usos que sin ser ordinarios no se encuentren citados de forma expresa como excepcionales permitidos ó sujetos a autorización en este artículo.

## CAPÍTULO VII. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

### Artículo 335. Identificación y definición

1. Este Plan clasifica como suelo rústico con protección con infraestructuras aquellos terrenos directamente afectados por la traza de carreteras, ferrocarriles e infraestructuras vinculadas a la prestación y suministro de servicios públicos.
2. El ámbito de aplicación del régimen de usos del suelo rústico con protección de infraestructuras viene señalado en los planos de ordenación con el código SR-PI y puede superponerse con otras categorías de suelo rústico con protección, aplicándose entonces las condiciones normativas más restrictivas.

### Artículo 336. Régimen urbanístico de los usos en Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras

En el suelo rústico con protección de infraestructuras por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial o a la ordenación del territorio, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación o en los instrumentos de planificación sectorial y de ordenación del territorio. Exclusivamente para lo no contemplado en ellos, se aplicará el régimen establecido desde este Plan General.

Al efecto, se establece el siguiente régimen de usos en Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras:

1. Derechos ordinarios: Los propietarios de suelo rústico con protección de infraestructuras tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico, mientras no contradiga su implantación cuanta normativa sectorial que resultare de aplicación.
2. Derechos excepcionales: Se adscriben los usos excepcionales en suelo rústico con protección de infraestructuras al siguiente régimen de usos permitidos, sujetos a autorización o prohibidos, y en tanto su implantación no entre en contradicción con cuanta normativa sectorial resultare de aplicación:
  - a. Usos permitidos en suelo rústico con protección de infraestructuras: Cuando estén previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento urbanístico, obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
    - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
    - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
    - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
    - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
    - La recogida y tratamiento de residuos.

- Las telecomunicaciones.
  - Las instalaciones de regadío.
  - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
- b. Usos sujetos a autorización en suelo rústico con protección de infraestructuras:
- 1º Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
  - 2º Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
  - 3º Cuando no estén previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento urbanístico, obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
    - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
    - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
    - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
    - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
    - La recogida y tratamiento de residuos.
    - Las telecomunicaciones.
    - Las instalaciones de regadío.
    - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
  - 4º Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
  - 5º Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público, y que se encuentren vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras:
    - Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
    - Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
- c. Usos prohibidos: Son usos prohibidos en suelo rústico con protección de infraestructuras todos aquellos usos que sin ser ordinarios no se encuentren citados de forma expresa como excepcionales permitidos ó sujetos a autorización en este artículo.

## CAPÍTULO VIII. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL

### Artículo 337. Identificación y definición

1. Este Plan clasifica como suelo rústico con protección cultural aquellas porciones de suelo rústico que albergan yacimientos arqueológicos catalogados en el documento Catálogo Arqueológico de este Plan.
2. El ámbito de aplicación del régimen de usos del suelo rústico con protección cultural viene señalado en los planos de ordenación con el código SR-PC.

### Artículo 338. Régimen urbanístico de los usos en Suelo Rústico con Protección Cultural

En suelo rústico con protección cultural por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación de protección del patrimonio cultural u ordenación del territorio, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que la desarrollen. Exclusivamente para lo no contemplado en ellos, y siempre que resulte compatible con la conservación del elemento que motiva esta categoría de suelo rústico, se aplicará el régimen establecido desde este Plan General.

Al efecto, se establece el siguiente régimen de usos en Suelo Rústico con Protección Cultural:

1. Derechos ordinarios: Los propietarios de suelo rústico con protección cultural tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.
2. Derechos excepcionales: Se adscriben los usos excepcionales en suelo rústico con protección cultural al siguiente régimen de usos sujetos a autorización o prohibidos.
  - a. Usos sujetos a autorización en suelo rústico con protección cultural, previa acreditación de que tales usos no producen un deterioro ambiental o paisajístico relevante:
    - 1º Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
    - 2º Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
      - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
      - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
      - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
      - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
      - La recogida y tratamiento de residuos.
      - Las telecomunicaciones.
      - Las instalaciones de regadío.

- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
- 3º Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- 4º Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- 5º Otros usos, sean dotacionales, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
  - Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
  - Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
- c. Usos prohibidos: Son usos prohibidos en suelo rústico con protección cultural todos aquellos usos que sin ser ordinarios no se encuentren citados de forma expresa como excepcionales permitidos ó sujetos a autorización en este artículo, especialmente los usos industriales, comerciales y de almacenamiento.

## CAPÍTULO IX. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL

### Artículo 339. Identificación y definición

1. Corresponde con aquellos suelos rústicos que presentan por sí mismos, o en relación a otros, valores naturales de destacado interés, por lo que el Plan les integra en su modelo de ordenación precisamente desde esta condición de recurso natural no renovable o fuente de renovación de recursos naturales renovables.
2. Los terrenos incluidos en esta categoría de suelo aparecen en los planos de este Plan grafiados con las letras SR-PN en su interior.

### Artículo 340. Régimen urbanístico de los usos en Suelo Rústico con Protección Natural

En suelo rústico con protección natural por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación de espacios naturales, vida silvestre, aguas, montes, vías pecuarias, medio ambiente en general u ordenación del territorio, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que la desarrollen.

Sin perjuicio de lo anterior, y exclusivamente en aquellos aspectos en los que no entre en contradicción con las disposiciones citadas en el párrafo anterior, en el suelo rústico con protección natural se aplica el siguiente régimen de usos, salvo que tales usos puedan manifiestamente producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante:

1. Derechos ordinarios: Los propietarios de suelo rústico con protección natural tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.
2. Derechos excepcionales: Se adscriben los usos excepcionales en suelo rústico con protección natural al siguiente régimen de usos sujetos a autorización o prohibidos:
  - a. Usos sujetos a autorización en suelo rústico con protección natural:
    - 1º Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
    - 2º Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo como tales:
      - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
      - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
      - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
      - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
      - La recogida y tratamiento de residuos.
      - Las telecomunicaciones.
      - Las instalaciones de regadío.
      - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
    - 3º Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
    - 4º Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
    - 5º Otros usos, sean dotacionales, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
      - Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
      - Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
  - c. Usos prohibidos: Son usos prohibidos en suelo rústico con protección natural todos aquellos usos que sin ser ordinarios no se encuentren citados de forma expresa como excepcionales permitidos ó sujetos a autorización en este artículo, y de forma expresa, los usos industriales, comerciales y de almacenamiento.

## CAPÍTULO X. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL

### Artículo 341. Identificación y definición

1. Corresponde con aquellos suelos rústicos que, por sus características, están amenazados por riesgos naturales o significan por sí mismos un riesgo para su ocupación humana.
2. Los terrenos incluidos en esta categoría de suelo aparecen en los planos de este Plan grafiados con las letras SR-PE en su interior.

### Artículo 342. Régimen urbanístico de los usos en Suelo Rústico con Protección Especial

En suelo rústico con protección especial por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial o de ordenación del territorio, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que la desarrollen.

Sin perjuicio de lo anterior, y exclusivamente en aquellos aspectos en los que no entre en contradicción con las disposiciones citadas en el párrafo anterior, en el suelo rústico con protección especial se aplica el siguiente régimen de usos:

1. Derechos ordinarios: Los propietarios de suelo rústico con protección especial tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.
2. Derechos excepcionales: Se adscriben los usos excepcionales en suelo rústico con protección especial al siguiente régimen de usos sujetos a autorización o prohibidos:
  - a. Usos sujetos a autorización en suelo rústico con protección especial:
    - 1º Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
    - 2º Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
    - 3º Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
      - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
      - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
      - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
      - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
      - La recogida y tratamiento de residuos.
      - Las telecomunicaciones.
      - Las instalaciones de regadío.

- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
- 4º Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- 5º Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- 6º Otros usos, sean dotacionales, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
  - Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
  - Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
- c. Usos prohibidos: Son usos prohibidos en suelo rústico con protección especial todos aquellos usos que sin ser ordinarios no se encuentren citados de forma expresa como excepcionales permitidos ó sujetos a autorización en este artículo.