

PLAN GENERAL SAN ANDRÉS DEL RABANEDO

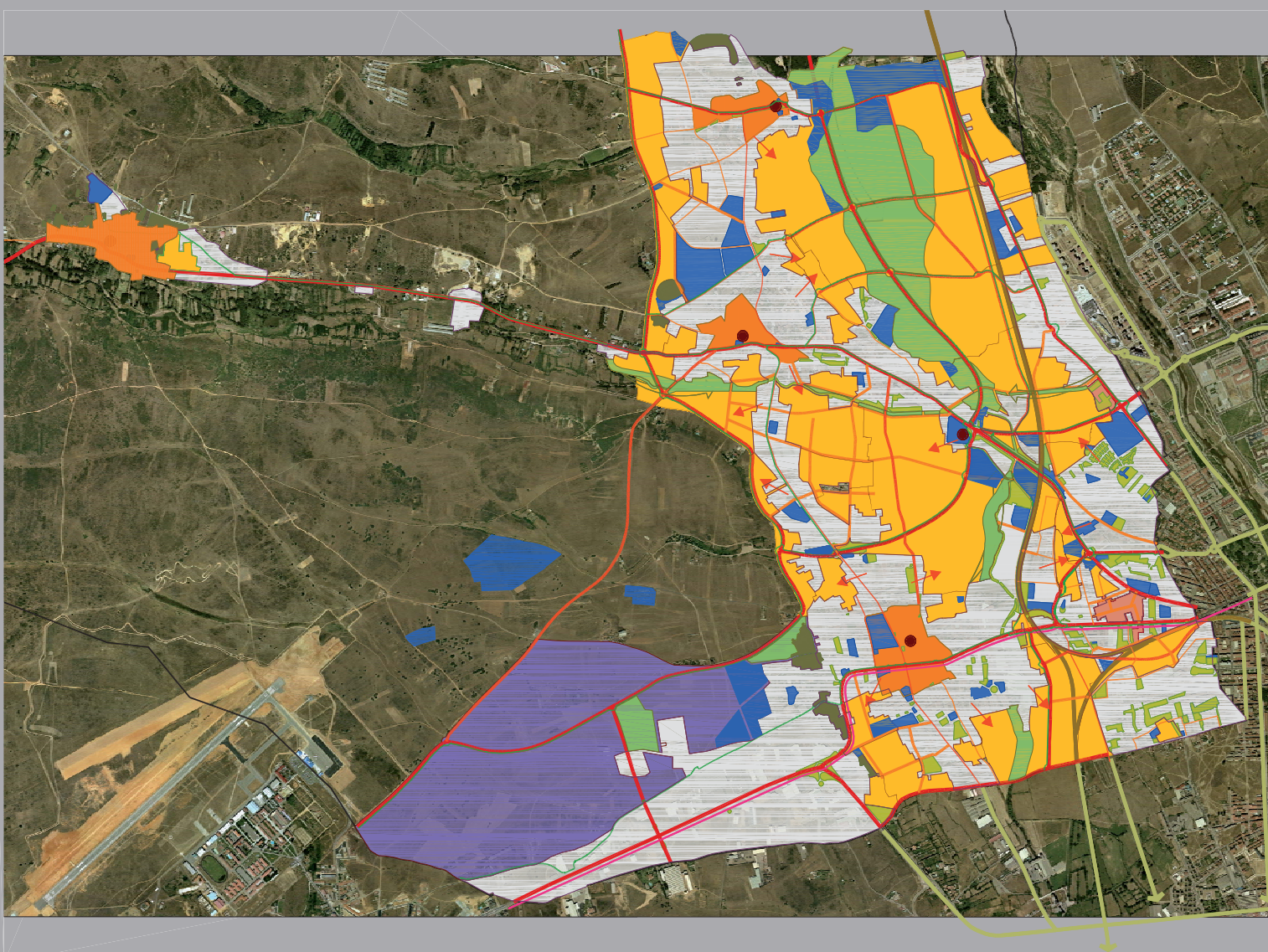
Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo

Año 2010

Libro III

Normativa y anexos a la normativa

Parte I. Normativa



Documento para Aprobación Definitiva

LIBRO III. NORMATIVA Y ANEXOS A LA NORMATIVA

INDICE

LIBRO III. NORMATIVA Y ANEXOS A LA NORMATIVA

PARTE I. NORMATIVA URBANÍSTICA

PARTE II. ANEXOS A LA NORMATIVA

Anexo I. Fichas de Sectores de Suelo Urbanizable. Parte 1 de 4

PARTE II. ANEXOS A LA NORMATIVA

Anexo I. Fichas de Sectores de Suelo Urbanizable. Parte 2 de 4

PARTE II. ANEXOS A LA NORMATIVA

Anexo I. Fichas de Sectores de Suelo Urbanizable. Parte 3 de 4

PARTE II. ANEXOS A LA NORMATIVA

Anexo I. Fichas de Sectores de Suelo Urbanizable. Parte 4 de 4

PARTE II. ANEXOS A LA NORMATIVA

Anexo II. Fichas de Sectores de Suelo Urbano No Consolidado. Parte 1 de 2

PARTE II. ANEXOS A LA NORMATIVA

Anexo II. Fichas de Sectores de Suelo Urbano No Consolidado. Parte 2 de 2

PARTE II. ANEXOS A LA NORMATIVA

Anexo III. Fichas de Actuaciones Aisladas.

Anexo IV. Anchos de Calle

Anexo V. Fuera de Ordenación

Anexo VI. Disconformes con Planeamiento

PARTE II. ANEXOS A LA NORMATIVA

Anexo VII. Planeamientos Asumidos.

LIBRO III. NORMATIVA Y ANEXOS A LA NORMATIVA

PARTE I. NORMATIVA URBANÍSTICA

INDICE

LIBRO III. NORMATIVA Y ANEXOS A LA NORMATIVA

PARTE I. NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO I.	NORMAS DE CARÁCTER GENERAL	1
CAPÍTULO I.	DISPOSICIONES GENERALES	1
Artículo 1.	Objeto, alcance y eficacia del Plan General	1
Artículo 2.	Ámbito de aplicación	1
Artículo 3.	Vigencia del Plan General	1
Artículo 4.	Efectos	2
Artículo 5.	Revisión y modificaciones	2
Artículo 6.	Relación con otra normativa	3
CAPÍTULO II.	CONTENIDO DEL PLAN GENERAL	3
Sección 1ª	Documentación e Interpretación	3
Artículo 7.	Documentación	3
Artículo 8.	Prevalencia e interpretación documental	4
Sección 2ª	Carácter de las Determinaciones del Plan General	5
Artículo 9.	Objetivos generales del Plan General	5
Artículo 10.	Determinaciones de ordenación general	5
Artículo 11.	Reglamentación general de la ordenación detallada	6
CAPÍTULO III.	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	7
Artículo 12.	Clasificación	7
Artículo 13.	Cambio de categoría	7
Artículo 14.	Ordenación	7
Artículo 15.	Destino urbanístico de los suelos	7
TÍTULO II.	DESARROLLO DEL PLAN GENERAL	9
CAPÍTULO I.	INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO.....	9
Artículo 16.	Instrumentos para el desarrollo urbanístico	9
Artículo 17.	Adecuación al Plan General	9
Artículo 18.	Delimitación de sectores y de unidades de actuación	9
Artículo 19.	Planes Parciales	10
Artículo 20.	Estudios de detalle	11
Artículo 21.	Planes especiales	11
Artículo 22.	Documentación y procedimiento de aprobación del planeamiento de desarrollo	12
Artículo 23.	Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos	12
Artículo 24.	Proyectos de actuación	12
Artículo 25.	Proyectos de urbanización	13

CAPÍTULO II.	TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y DE GESTIÓN	13
Artículo 26.	Competencia.....	13
Artículo 27.	Procedimiento	14
Artículo 28.	Edificación y urbanización simultáneas	14
Artículo 29.	Inspección municipal de las obras de urbanización.....	14
Artículo 30.	Aceptación de las obras de urbanización.....	15
Artículo 31.	Iniciación del procedimiento de aceptación	15
Artículo 32.	Aceptación provisional de las obras de urbanización.....	16
Artículo 33.	Periodo de garantía.....	17
Artículo 34.	Aceptación definitiva de las obras de urbanización	17
Artículo 35.	Conservación de la urbanización.....	17
TÍTULO III.	RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.....	18
Artículo 36.	Ámbito de aplicación	18
Artículo 37.	Clasificación de los sistemas.....	18
Artículo 38.	Elementos de los sistemas generales	18
Artículo 39.	Titularidad y régimen urbanístico	19
Artículo 40.	Procedimientos de obtención de los sistemas.....	20
TÍTULO IV.	INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO.....	21
CAPÍTULO I.	REGULACIÓN DE LA LICENCIA URBANÍSTICA.....	21
Artículo 41.	Actos sujetos a licencia	21
Artículo 42.	Actos no sujetos a licencia	21
Artículo 43.	Requisitos para la concesión de licencias.....	21
CAPÍTULO II.	DEBERES URBANÍSTICOS DE LOS PROPIETARIOS DE LOS BIENES INMUEBLES	23
Artículo 44.	Deber de uso.....	23
Artículo 45.	Deber de dotación de servicios.....	24
Artículo 46.	Deber de adaptación al entorno	24
Artículo 47.	Deber de prevención de riesgos.....	24
Artículo 48.	Deber de seguridad, salubridad, habitabilidad y ornato público.....	25
Artículo 49.	Condiciones mínimas de conservación en urbanizaciones	26
Artículo 50.	Condiciones mínimas de conservación en construcciones	26
Artículo 51.	Alcance del deber legal de conservación.....	27
Artículo 52.	Conservación de solares.....	27
CAPÍTULO III.	SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN	28
Artículo 53.	Construcciones o instalaciones anteriores a este Plan General.....	28
Artículo 54.	Construcciones o instalaciones provisionales.....	29
CAPÍTULO IV.	DECLARACIÓN DEL ESTADO DE RUINA	30
Artículo 55.	Procedencia de la declaración de ruina	30
Artículo 56.	Ruina inminente	30
Artículo 57.	Ruina parcial	30
Artículo 58.	Disconformidad con el planeamiento.....	30
Artículo 59.	Inmuebles catalogados	31

CAPÍTULO V.	PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD.....	31
Artículo 60.	Actividad administrativa de protección de la legalidad.....	31
Artículo 61.	Inspección urbanística	32
Artículo 62.	Acción pública	32
Artículo 63.	La adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad	33
Artículo 64.	Infracciones urbanísticas e imposición de sanciones.....	33
TÍTULO V.	CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN CULTURAL Y MEDIAMBIENTAL.....	34
CAPÍTULO I.	DISPOSICIONES GENERALES	34
Artículo 65.	Objeto y ámbito de aplicación.....	34
Artículo 66.	Competencias	34
CAPÍTULO II.	PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE	35
Artículo 67.	Alcance y contenido	35
Artículo 68.	Desarrollo e implantación de actividades diversas.....	35
Artículo 69.	Residuos sólidos.....	35
CAPÍTULO III.	PROTECCIÓN DEL PAISAJE.....	36
Artículo 70.	Alcance y contenido	36
Artículo 71.	Protección del paisaje natural.....	36
Artículo 72.	Tendidos y elementos de infraestructura y servicios	37
Artículo 73.	Servidumbres urbanas	37
CAPÍTULO IV.	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO	38
Artículo 74.	Alcance y contenido	38
Artículo 75.	Catálogos.....	38
Artículo 76.	Régimen de usos	38
Artículo 77.	Estructura y tipos de protección	38
Artículo 78.	Niveles de intervención sobre el patrimonio edificado	40
Artículo 79.	Obras permitidas según el grado de protección individualizada	43
Artículo 80.	Ordenanza de conservación periódica de fachadas	45
Artículo 81.	Ordenanza de atenuación y eliminación de impactos.....	45
CAPÍTULO V.	NORMATIVA APLICABLE A LOS BIENES ARQUEOLÓGICOS.....	46
Artículo 82.	Niveles de protección establecidos.....	46
TÍTULO VI.	NORMAS GENERALES DE LOS USOS.....	53
CAPÍTULO I.	DETERMINACIONES GENERALES	53
Artículo 83.	Regulación de Usos.....	53
Artículo 84.	Simultaneidad de Usos	53
Artículo 85.	Tipos de usos por grados de determinación.....	53
Artículo 86.	Tipos de usos por Idoneidad.....	54
Artículo 87.	Estructura de los Usos	54
Artículo 88.	Condiciones Comunes.....	56

CAPÍTULO II.	DETERMINACIONES PARTICULARES DE CADA USO.....	56
Sección 1ª.	Uso Global Residencial	56
Artículo 89.	Definición.....	56
Artículo 90.	Uso Pormenorizado Vivienda	56
Artículo 91.	Usos compatibles con el Uso Pormenorizado Vivienda.....	58
Artículo 92.	Uso Pormenorizado Residencia.....	58
Artículo 93.	Condiciones particulares del uso residencial.....	58
Artículo 94.	Condiciones de superficie en viviendas	59
Artículo 95.	Dimensiones mínimas de las piezas de las viviendas	59
Artículo 96.	Condiciones de iluminación natural	61
Artículo 97.	Condiciones de servicios e instalaciones.....	61
Artículo 98.	Condiciones de aparcamiento en el Uso Residencial	61
Artículo 99.	Condiciones de evacuación de humos y gases	62
Sección 2ª.	Uso Global Terciario	62
Artículo 100.	Definición y categorías.....	62
Artículo 101.	Uso Pormenorizado Comercial	63
Artículo 102.	Condiciones particulares del comercial.....	63
Artículo 103.	Uso Pormenorizado Hostelero.....	65
Artículo 104.	Condiciones particulares del Uso Hostelero.....	65
Artículo 105.	Uso Pormenorizado Centros de Reunión	67
Artículo 106.	Condiciones Particulares de centros de reunión	67
Artículo 107.	Uso Pormenorizado Oficinas.....	68
Artículo 108.	Condiciones particulares de Oficinas	68
Artículo 109.	Regulación Subsidiaria.....	69
Sección 3ª.	Uso Global Industrial.....	69
Artículo 110.	Definición y categorías.....	69
Artículo 111.	Condiciones generales del Uso Industrial	70
Artículo 112.	Uso Pormenorizado Industria Ordinaria y Talleres	70
Artículo 113.	Uso Pormenorizado Industria Extractiva.....	71
Artículo 114.	Uso Pormenorizado Almacenamiento.....	71
Artículo 115.	Limites Máximos en el uso industria.....	71
Artículo 116.	Condiciones de almacenaje	72
Sección 4ª.	Uso Global Dotacional	72
Artículo 117.	Definición y categorías.....	72
Artículo 118.	Condiciones Generales del uso global Dotacional	73
Artículo 119.	Regulación Subsidiaria de los usos pormenorizados del uso global Dotacional	73
Artículo 120.	Uso Pormenorizado Educación y Cultura	73
Artículo 121.	Uso Pormenorizado Asistencial	74
Artículo 122.	Uso Pormenorizado Sanitario.....	74
Artículo 123.	Uso Pormenorizado Religioso.....	75
Artículo 124.	Uso Pormenorizado Deportivo	75
Artículo 125.	Uso Pormenorizado Espacios Libres Públicos	75
Artículo 126.	Condiciones particulares del Uso de Espacios Libres Públicos	76
Artículo 127.	Uso Pormenorizado Aparcamiento.....	76
Artículo 128.	Condiciones particulares del Uso Aparcamiento.....	77
Artículo 129.	Uso Pormenorizado Vías Públicas	78
Artículo 130.	Uso Pormenorizado Servicios Urbanos.....	79
Artículo 131.	Condiciones particulares del uso Servicios Urbanos.....	80
Sección 5ª.	Uso Global Agropecuario.....	80
Artículo 132.	Definición y categorías.....	80
Artículo 133.	Condiciones del uso agropecuario.....	80

TÍTULO VII.	CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	82
Artículo 134.	Objeto y Contenido	82
CAPÍTULO I.	TIPOS DE OBRAS	82
Artículo 135.	Tipos Generales de Obras	82
Artículo 136.	Obras de Mantenimiento	83
Artículo 137.	Obras de Consolidación	83
Artículo 138.	Obras de Recuperación.....	83
Artículo 139.	Obras de Acondicionamiento	84
Artículo 140.	Obras de Reestructuración.....	85
Artículo 141.	Obras de Ampliación.....	85
Artículo 142.	Obras de Demolición.....	85
Artículo 143.	Vallado de Obras	86
Artículo 144.	Construcciones Provisionales.....	87
Artículo 145.	Obras de Nueva Planta	87
CAPÍTULO II.	CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA	87
Artículo 146.	Manzana	87
Artículo 147.	Parcela	87
Artículo 148.	Parcela Edificable.....	88
Artículo 149.	Parcela Mínima	88
Artículo 150.	Linderos.....	88
Artículo 151.	Fondo de Parcela	88
Artículo 152.	Ancho de Calle	88
Artículo 153.	Relación entre Edificio y Parcela	89
CAPÍTULO III.	CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES	89
Artículo 154.	Tipos de Condiciones	89
Sección 1ª.	Condiciones de Posición de las Construcciones.....	89
Artículo 155.	Retranqueo a Alineación	89
Artículo 156.	Retranqueo a Linderos	90
Artículo 157.	Rasante Oficial	90
Artículo 158.	Rasante del Terreno.....	90
Artículo 159.	Áreas de Movimiento	90
Artículo 160.	Fachada de construcción o edificación.....	90
Artículo 161.	Adaptación Topográfica	90
Sección 2ª.	Condiciones de Aprovechamiento.....	91
Artículo 162.	Superficie Máxima Edificable.....	91
Artículo 163.	Edificabilidad	91
Artículo 164.	Coeficiente de Edificabilidad	92
Artículo 165.	Superficie Ocupable	92
Artículo 166.	Espacio Libre de Parcela	92
Artículo 167.	Construcciones Auxiliares.....	92
Artículo 168.	Fondo Máximo Edificable.....	93
Artículo 169.	Ordenación y Compensación de Volúmenes.....	93
Sección 3ª.	Condiciones de Forma y Buena Construcción.....	94
Artículo 170.	Tipos Edificatorios	94
Artículo 171.	Altura de la Edificación.....	94
Artículo 172.	Criterios para el Establecimiento de la Cota de Referencia y de la altura.....	95
Artículo 173.	Altura Máxima	97
Artículo 174.	Altura Mínima	99
Artículo 175.	Altura Libre de las Plantas	99
Artículo 176.	Cubierta de la Edificación	100

Artículo 177.	Cubiertas en Patios	100
Artículo 178.	Pared Medianera.....	100
Artículo 179.	Ventilación Forzada	101
Artículo 180.	Cuerpos Salientes sobre la Línea de Fachada.....	101
Artículo 181.	Elementos Salientes.....	102
Artículo 182.	Cornisas y Aleros	102
Artículo 183.	Entrantes de la Línea de Fachada	103
Artículo 184.	Chaflanes.....	103
Artículo 185.	Patios.....	103
Artículo 186.	Patios Mancomunados.....	104
Artículo 187.	Accesos	104
Artículo 188.	Escaleras comunitarias	105
Artículo 189.	Aparatos elevadores	105
Artículo 190.	Cerramientos exteriores.....	105
Artículo 191.	Portadas, escaparates y vitrinas	106
Artículo 192.	Toldos y marquesinas.....	106
Artículo 193.	Muestras	107
Artículo 194.	Banderines.....	108
Artículo 195.	Anuncios y Vallas Publicitarias	108
Artículo 196.	Abastecimiento de agua	108
Artículo 197.	Energía eléctrica.....	108
Artículo 198.	Servicios higiénicos.....	109
Artículo 199.	Red de desagüe.....	109
Artículo 200.	Antenas de Telefonía.....	110
Artículo 201.	Otras instalaciones.....	111
Artículo 202.	Señalización y cartería	111
Artículo 203.	Normativa de rango superior.....	111

TÍTULO VIII. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN.....112

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES 112

Artículo 204.	Objeto y aplicación.....	112
Artículo 205.	Definición del espacio exterior.....	112
Artículo 206.	Clasificación del espacio exterior de uso y dominio público	112

CAPÍTULO II. RED VIARIA 113

Sección 1ª. Red Viaria en el Suelo Urbano y en el Suelo Urbanizable 113

Artículo 207.	Clasificación.....	113
Artículo 208.	Trazado.....	113
Artículo 209.	Pendiente transversal.....	114
Artículo 210.	Pavimentos	114
Artículo 211.	Tratamiento de sendas públicas para peatones	114
Artículo 212.	Tratamiento de calles de coexistencia	114
Artículo 213.	Tratamiento de vías con separación de tránsito	115
Artículo 214.	Vados permanentes	116
Artículo 215.	Canalizaciones de infraestructuras	117
Artículo 216.	Alumbrado público.....	117
Artículo 217.	Alcorques	117
Artículo 218.	Aparcamiento público en superficie.....	117

Sección 2ª. Red Viaria en Suelo Rústico 118

Artículo 219.	Carreteras	118
Artículo 220.	Caminos y redes	118
Artículo 221.	Espacios libres públicos	118
Artículo 222.	Protección del arbolado	119

Artículo 223.	Seguridad y señalización	119
CAPÍTULO III.	INSTALACIONES	120
Artículo 224.	Abastecimiento de agua	120
Artículo 225.	Red de distribución de agua potable, red de riego e hidrantes contra incendios	120
Artículo 226.	Evacuación de aguas pluviales y residuales	121
Artículo 227.	Suministro de energía eléctrica	122
Artículo 228.	Resto de instalaciones	123
CAPÍTULO IV.	CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIO LIBRE PÚBLICO EN EL ENTORNO DE LA PRESA DEL BERNESGA Y DE LA LAGUNA DE LAS CARRIZAS.	124
Artículo 229.	Ámbito de aplicación	124
Artículo 230.	Objetivo.....	124
Artículo 231.	Condiciones de Urbanización.....	124
TÍTULO IX.	CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO	127
CAPÍTULO I.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANO	127
Sección 1ª.	Condiciones Generales.....	127
Artículo 232.	Ámbito de aplicación	127
Artículo 233.	Unidades urbanas	127
Sección 2ª.	Derechos y Obligaciones.....	128
Artículo 234.	Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano	128
Artículo 235.	Deberes y cargas.....	128
Artículo 236.	Ordenación general y detallada	129
Artículo 237.	Condiciones previas para edificar	130
Sección 3ª.	Gestión en Suelo Urbano	130
Artículo 238.	Modalidades de gestión	130
Artículo 239.	Obtención del suelo para dotaciones urbanísticas	131
Artículo 240.	Actuaciones aisladas	131
Artículo 241.	Actuaciones integradas.....	131
CAPÍTULO II.	ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN	132
Artículo 242.	Definición.....	132
Artículo 243.	Aplicación	132
Sección 1ª.	Ordenanza NT: Núcleo Tradicional	132
Artículo 244.	Definición.....	132
Artículo 245.	Tipologías asociadas	133
Artículo 246.	Condiciones de Parcelación.....	133
Artículo 247.	Condiciones de Posición	134
Artículo 248.	Superficie Ocupable	134
Artículo 249.	Número Máximo de Plantas	134
Artículo 250.	Edificabilidad	135
Artículo 251.	Condiciones de Uso.....	135
Artículo 252.	Condiciones estéticas	136
Sección 2ª.	Ordenanza RU: Edificación de Vivienda Unifamiliar	136
Artículo 253.	Definición.....	136

Artículo 254.	Tipologías Asociadas	136
Artículo 255.	Condiciones de Parcelación.....	137
Artículo 256.	Condiciones de Posición	137
Artículo 257.	Ocupación	138
Artículo 258.	Fondo Máximo Edificable.....	138
Artículo 259.	Número de Plantas	138
Artículo 260.	Edificabilidad	138
Artículo 261.	Condiciones de uso.....	139
Artículo 262.	Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad	140
Artículo 263.	Dotación Mínima de Aparcamiento	141
Artículo 264.	Condiciones Especiales para la Urbanización “La Atalaya Leonesa”	141
Artículo 265.	Condiciones especiales para el barrio de Pinilla	141
Sección 3ª.	Ordenanza RC: Edificación Residencial Colectiva.....	142
Artículo 266.	Definición y Ámbito.....	142
Artículo 267.	Áreas de Regulación Diferencial.....	142
Artículo 268.	Condiciones de la Parcela.....	142
Artículo 269.	Posición de la Edificación	143
Artículo 270.	Edificabilidad	144
Artículo 271.	Altura	144
Artículo 272.	Sótano.....	145
Artículo 273.	Dotación Mínima de Aparcamientos.....	145
Artículo 274.	Cubiertas	145
Artículo 275.	Vuelos	145
Artículo 276.	Fachadas.....	146
Artículo 277.	Condiciones de Uso.....	146
Sección 4ª.	Ordenanza I: Edificación Industrial	147
Artículo 278.	Definición.....	147
Artículo 279.	Tipologías Asociadas	147
Artículo 280.	Condiciones de Parcelación.....	148
Artículo 281.	Edificabilidad	148
Artículo 282.	Condiciones de Posición de la Edificación	149
Artículo 283.	Condiciones de volumen	149
Artículo 284.	Condiciones de Uso.....	149
Artículo 285.	Edificaciones Existentes Disconformes con la Ordenanza.....	150
Artículo 286.	Condiciones estéticas	150
Artículo 287.	Reserva Mínima de Plazas de Aparcamiento	151
Sección 5ª.	Ordenanza EQ: Equipamientos	151
Artículo 288.	Definición.....	151
Artículo 289.	Condiciones de Parcelación.....	152
Artículo 290.	Edificabilidad	152
Artículo 291.	Posición de la Edificación	152
Artículo 292.	Altura de la Edificación.....	152
Artículo 293.	Condiciones de Uso.....	153
Sección 6ª.	Ordenanza EL: Espacios Libres Públicos	153
Artículo 294.	Definición.....	153
Artículo 295.	Tipologías asociadas	153
Artículo 296.	Condiciones de posición.....	153
Artículo 297.	Condiciones de parcelación.....	154
Artículo 298.	Condiciones de uso.....	154
Sección 7ª.	Ordenanza CS: Intervenciones en el Camino de Santiago.	154
Artículo 299.	Carácter	154
Artículo 300.	Definición y Ámbito de Aplicación	155
Artículo 301.	Condiciones de intervención	155

TÍTULO X.	CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE	156
Artículo 302.	Ámbito de aplicación y desarrollo.....	156
Artículo 303.	Ordenación General.....	156
Artículo 304.	Planeamiento previo.....	157
Artículo 305.	Derechos de los propietarios	157
Artículo 306.	Deberes de los propietarios	157
Artículo 307.	Edificación en suelo urbanizable.....	158
Artículo 308.	Determinaciones de Ordenación Detallada en Suelo Urbanizable	158
Artículo 309.	Fichas de los sectores de Suelo Urbanizable	159
Artículo 310.	Planeamiento asumido.....	160
TÍTULO XI.	RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.....	161
CAPÍTULO I.	DISPOSICIONES GENERALES	161
Sección 1ª.	Categorización del Suelo Rústico	161
Artículo 311.	Definición y categorización.....	161
Artículo 312.	Régimen urbanístico del suelo rústico.....	161
Sección 2ª.	Condiciones Generales de Parcelación	162
Artículo 313.	Parcelaciones rústicas.....	162
Artículo 314.	Parcelaciones urbanísticas	162
Artículo 315.	Parcela mínima edificable	163
Sección 3ª.	Condiciones Generales de Uso.....	163
Artículo 316.	Usos ordinarios, excepcionales y prohibidos	163
Artículo 317.	Régimen de autorización de los usos excepcionales	165
Sección 4ª.	Condiciones Generales de Edificación en Suelo Rústico.....	165
Artículo 318.	Construcciones autorizables	165
Artículo 319.	Construcciones agropecuarias	166
Artículo 320.	Construcciones vinculadas a actividades de interés público	167
Artículo 321.	Construcciones vinculadas a obras públicas e infraestructuras	167
Artículo 322.	Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar.....	168
CAPÍTULO II.	CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO.....	169
Sección 1ª.	Suelo Rústico Común: SR-C.....	169
Artículo 323.	Definición y ámbito de aplicación.....	169
Artículo 324.	Régimen de los usos en SR-C	169
Sección 2ª.	Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional: SR-AT	170
Artículo 325.	Definición y ámbito de aplicación.....	170
Artículo 326.	Régimen de los usos en SR-AT	170
Sección 3ª.	Suelo Rústico de Entorno Urbano: SR-EU.....	171
Artículo 327.	Definición y ámbito de aplicación.....	171
Artículo 328.	Régimen de los usos en SR-EU.....	171
Sección 4ª.	Suelo Rústico con Protección Natural: SR-PN.....	171
Artículo 329.	Definición y ámbito de aplicación.....	171
Artículo 330.	Régimen de los usos en SR-PN	172

Sección 5ª.	Suelo Rústico con Protección Cultural: SR-PC.....	172
Artículo 331.	Definición y ámbito de aplicación.....	172
Artículo 332.	Régimen de los usos en SR-PC	173
Sección 6ª.	Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras: SR-PI	173
Artículo 333.	Definición y ámbito de aplicación.....	173
Artículo 334.	Régimen de los usos en SR-PI	173
Sección 7ª.	Suelo Rústico con Protección Especial: SR-PE	174
Artículo 335.	Definición y ámbito de aplicación.....	174
Artículo 336.	Régimen de los usos en SR-PE	174

TÍTULO I. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto, alcance y eficacia del Plan General

1. El presente documento en su conjunto constituye el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de San Andrés del Rabanedo, que se adapta a la normativa actual en materia de Urbanismo, la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que desarrollo a la primera, y fue aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero.
2. Como tal, su objeto es establecer 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 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 San Andrés del Rabanedo, 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 semejante, sin perjuicio de las posibles modificaciones o adaptaciones puntuales que puedan tramitarse, así como la corrección de errores que pudieran detectarse.

Artículo 4. Efectos

1. El presente Plan General sustituye plenamente a las precedentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Andrés del Rabanedo, aprobadas por el ayuntamiento en pleno el 8 de noviembre de 1999, las cuales 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.
2. Tanto el presente Plan General de Ordenación Urbana de San Andrés del Rabanedo, como los Planes y Proyectos que las desarrollen, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos, vinculando por igual a las Administraciones Públicas y a los particulares, que 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.

Artículo 5. Revisión y modificaciones

1. Con carácter general, procederá de forma obligatoria la revisión del presente Plan General de Ordenación Urbana cuando se cumplan los requisitos para ello contenidos en el artículo 57 de la ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

También procederá la revisión del instrumento cuando se produzcan alteraciones de índole legal, social ó económica que dejen obsoletas las previsiones, objetivos ó propuestas del Plan General.

2. Por otro lado, tendrán la consideración de modificación aquellas alteraciones del Plan General que no tengan la consideración de revisión, y se ajustarán a la regulación contenida en el artículo 58 de la ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León.
3. Toda modificación se producirá con un grado mínimo de definición documental semejante al de este Plan General.
4. La detección de errores materiales en el documento implicará la corrección del mismo, sin que ello suponga modificación del Plan General.

En cualquier caso, la corrección se tramitará de la forma legalmente prevista.

Artículo 6. Relación con otra normativa

1. Adicionalmente a la Normativa Urbanística del presente Plan General, y en todo su ámbito, resultarán de aplicación toda aquella normativa reguladora, tanto de carácter general como sectorial, que incida o limite 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 cualquier otro carácter.
2. 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.
3. 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

Sección 1ª Documentación e Interpretación

Artículo 7. Documentación

El presente Plan General de Ordenación Urbana de San Andrés del Rabanedo consta de los siguientes documentos:

Libro I. Memoria Informativa y Planos de Ordenación

Parte I. Memoria Informativa

Parte II. Planos

PI - 1. Estructura territorial

PI - 2. Usos del suelo

PI - 3. Planeamiento vigente

PI - 4. Servicios urbanos

PI - 5. Catastral

PI - 6. Alturas edificación

PI - 7. Elementos de interés

PI - 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

Anexo II. Fichas de sectores en suelo urbanizable

Anexo III. Fichas de sectores en suelo urbano no consolidado

Anexo IV. Anchos de calle

Anexo V. Fuera de ordenación

Anexo VI. Disconformes con planeamiento

Anexo VII. Planeamientos Asumidos

Libro IV. Planos de Ordenación

PO-1. Clasificación

PO-2. Estructura urbana y territorial

PO-3. Catálogo

PO-4. Unidades urbanas

PO-5. Planos de ordenación

Libro V. Catálogo

Parte I. Catálogo Urbanístico

Parte II. Catálogo Arqueológico

Libro VI. Estudio Económico Financiero

Libro VII. Informe de Sostenibilidad Ambiental

Artículo 8. Prevalencia e interpretación documental

1. Los distintos documentos del Plan General constituyen un todo coherente articulado y complementario entre si, cuyas determinaciones deberán aplicarse en la forma regulada en el presente artículo.

2. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.
3. En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.
4. Cada uno de los documentos del Plan General predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.
5. En la interpretación del Plan prevalecerán como criterios aquellos mas favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.
6. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo en el ejercicio de su competencia urbanística, 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.

Sección 2ª. *Carácter de las Determinaciones del Plan General*

Artículo 9. *Objetivos generales del Plan General*

Toda actuación urbanística en el término municipal de San Andrés del Rabanedo, 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. Dicha Memoria resulta de obligada aplicación para la correcta interpretación de esta Normativa Urbanística.

Artículo 10. *Determinaciones de ordenación general*

1. 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:
 - a. Los objetivos y propuestas generales que se contienen en la memoria vinculante del Plan General.
 - b. La clasificación y categorización del suelo contenida en los planos de ordenación del Plan General.

- c. La previsión de los Sistemas Generales, sus elementos, los criterios de su diseño y ejecución y el sistema de su obtención.
 - d. 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 Urbanística.
2. Además, en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable:
- a. La delimitación de los sectores.
 - b. Los usos predominantes, compatibles y prohibidos.
 - c. La densidad máxima de edificación.
 - d. El índice de variedad de uso.
 - e. Las densidades máximas y mínimas de población en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable con uso predominante residencial.
 - f. El índice de variedad tipológica en sectores de suelo urbanizable con uso predominante residencial.
 - g. El índice de integridad social en sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable con uso predominante residencial.
 - h. Los Sistemas Generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas y/o adscritas.
 - i. El plazo para establecer la ordenación detallada.
3. Y en suelo rústico, las normas de protección contenidas en la regulación de cada una de las categorías establecidas en esta Normativa Urbanística, 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 habrán de utilizar todos o algunos de los términos y parámetros señalados en esta Normativa Urbanística, salvo que justificadamente se señalen otros nuevos que cumplan la condición de mantener o mejorar los niveles de calidad establecidos en la ordenación detallada de estas Normativa.

CAPÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 12. Clasificación

De conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, todo el territorio municipal queda incluido en alguna de las siguientes clases de suelo:

1. Urbano, en las categorías de Consolidado y No Consolidado.
2. Urbanizable.
3. Rústico, en sus diversas categorías.

Artículo 13. Cambio de categoría

1. 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 aceptación municipal de la urbanización realizada conforme a planeamiento por unidades funcionales completas) pasarán a pertenecer a esta clase y categoría de suelo.
2. 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, al verse afectada una determinación de ordenación general.

Artículo 14. Ordenación

Este Plan General establece la ordenación general de todo el territorio municipal, así como la ordenación detallada del suelo urbano consolidado y de determinados sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable.

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 la legislación urbanística vigente, que son:
 - a. Los deberes urbanísticos generales: deber de uso, deber de dotación de servicios, deber de adaptación al entorno, deber de prevención de riesgos, deber de conservación.
 - b. Los deberes urbanísticos específicos para cada clase y categoría de suelo.
 - c. Los deberes, limitaciones y demás prescripciones, establecidos en la legislación sectorial aplicable en cada caso.
 - d. Las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio, de planeamiento urbanístico y de gestión urbanística aplicables en cada caso.
3. El régimen del suelo propio de cada parte del territorio municipal viene determinado por las presente Normativa Urbanística 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.

TÍTULO II. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO I. INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO

Artículo 16. Instrumentos para el desarrollo urbanístico

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

Artículo 17. Adecuación al Plan General

Ningún instrumento de planeamiento, gestión o ejecución que se formule para el desarrollo del Plan General podrá modificar las determinaciones de ordenación general, cualquiera que sea su carácter, establecidas en cualquiera de los documentos del Plan General, con la salvedad hecha de la adaptación de estas determinaciones de ordenación general a la realidad física o jurídica de los terrenos en los términos contenidos en la legislación sectorial vigente.

Artículo 18. 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 Delimitado.

En el caso de que sea necesario modificar los límites de algún sector más allá de la mera precisión y ajuste de los límites a la realidad física de los terrenos, la misma deberá tramitarse como modificación de este Plan, debiendo la nueva delimitación ajustarse, en todo caso, a lo normativamente determinado.

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.

La delimitación de las Unidades de Actuación se efectúa por el Plan General en aquellos sectores en los que establece la ordenación detallada. En los sectores sin ordenación detallada la delimitación se realizará por medio de los instrumentos de planeamiento correspondientes. La modificación de la delimitación de Unidades de Actuación deberá ajustarse, en todo caso, a lo normativamente determinado..

3. 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 en más de un 5% (cinco por ciento), en relación con las superficies delimitadas en los planos a escala más detallada de este Plan General

Artículo 19. Planes Parciales

1. Deberán formularse Planes Parciales en los sectores de suelo urbanizable, con el objeto de establecer la ordenación detallada cuando no estuviese establecida desde el Plan General. Podrán formularse, asimismo, para modificarla o completarla, en su caso.
2. El ámbito de los Planes Parciales será, en todo caso, el correspondiente a un sector completo según la delimitación establecida en el Plan General.
3. Cualquiera que sea su objeto, los Planes Parciales deberán respetar las determinaciones de ordenación general y los objetivos que se establecen desde el Plan General para el desarrollo de cada sector, así como sus parámetros de ordenación.
4. Los Planes Parciales que se formulen para establecer la ordenación detallada de un sector contendrán todas las determinaciones propias de dicha ordenación con el contenido y particularidades establecidas en la legislación urbanística aplicable.
5. Cuando los Planes Parciales se formulen con el objeto de modificar la ordenación detallada ya establecida desde el Plan General, las modificaciones que se introduzcan se justificarán adecuadamente limitando su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para la modificación que pretenda.
6. Asimismo, cuando los Planes Parciales tengan por objeto la compleción de la ordenación detallada parcialmente establecida, limitaran su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para dicho fin.

Artículo 20. Estudios de detalle

1. Podrán formularse Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado con el objeto de modificar la ordenación detallada establecida por el Plan General, o bien, simplemente completarla, ordenando los volúmenes edificables. El ámbito de los Estudios de Detalle será, en ambos casos, el que dicho instrumento determine justificadamente en función de su finalidad específica.
2. Deberán formularse Estudios de Detalle, en los sectores de suelo urbano no consolidado con el objeto de establecer o completar la ordenación detallada cuando no estuviese completamente establecida desde el Plan General. En dichos sectores podrán formularse Estudios de Detalle con el fin de modificar la ordenación detallada cuando estuviera total o parcialmente establecida desde este Plan General.

El ámbito de los Estudios de Detalle, en ambos casos, será el correspondiente a un sector completo según la delimitación establecida en el Plan General.

3. Los Estudios de Detalle que se formulen, no pueden, en ningún caso, suprimir, modificar ni alterar las determinaciones de ordenación general establecidas por este Plan General.

Asimismo, deberán respetar en todo caso, los objetivos, criterios y demás condiciones que se deriven de la Memoria Vinculante de este Plan General, y, en el caso de los Estudios de Detalle que se formulen para establecer concretar o modificar la ordenación detallada de un sector, los objetivos expresados en las fichas de ordenación correspondientes.

4. Los Estudios de Detalle que se formulen para establecer la ordenación detallada de un sector contendrán todas las determinaciones propias de dicha ordenación con el contenido y particularidades establecidas en la legislación urbanística aplicable.

Cuando el Estudio de Detalle se formule con el objeto de modificar la ordenación detallada ya establecida desde el Plan General, las modificaciones que se introduzcan se justificarán adecuadamente.

Artículo 21. Planes especiales

Será preceptiva la formulación de Planes Especiales cuando la Ley o este Plan así lo requieran con las limitaciones formales y sustantivas que les fueran aplicables.

Artículo 22. Documentación y procedimiento de aprobación del planeamiento de desarrollo

1. Los Planes Parciales, Estudios de Detalle y Planes Especiales contendrán los documentos y se someterán a los procedimientos que para cada instrumento establece la legislación urbanística.
2. 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.
3. Los documentos, contenidos y determinaciones que deban integrar cada uno de los distintos tipos de instrumentos de planeamiento serán los que en cada caso se establecen en la reglamentación urbanística vigente.
4. Igualmente, los instrumentos de desarrollo que se formulen deberán presentarse en el formato informático que a tal efecto se determine por el Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo.

Artículo 23. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos

1. A los efectos del establecimiento de plazos para la aprobación de instrumentos de desarrollo en suelo urbanizable y para el cumplimiento de los deberes urbanísticos se estará a lo regulado en el capítulo tercero del título primero del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. El presente plan general fija en determinados casos plazos más limitados en las fichas de determinaciones de los sectores, que será de obligado cumplimiento.
2. Para la determinación de los efectos derivados del incumplimiento de dichos plazos, se estará a lo dispuesto en el mencionado Reglamento a cuya regulación, por defecto, se remite íntegramente este Plan.

Artículo 24. Proyectos de actuación

1. Los Proyectos de Actuación que se presenten al Ayuntamiento deberán contener los documentos legalmente establecidos y, además fichas de parcelas iniciales y de parcelas resultantes individualizadas, incluidas las destinadas a Sistemas Generales, las de titularidad pública y los restos de fincas matriz de las que sólo una parte esté incluida en el ámbito del Proyecto de Actuación.
2. Han de contener al menos los datos exigidos en el Artículo 7 del Real Decreto 1.093/1997 por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley

Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, o normativa que le sustituyere.

Artículo 25. Proyectos de urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, incluyendo el detalle de los gastos de urbanización a realizar, de forma que pueda estimarse su coste.
2. Los Proyectos de Urbanización deberán ajustarse en cuanto a su contenido, y documentación a los criterios y determinaciones técnicas contenidas en este Plan General o, en su caso, en el planeamiento de desarrollo correspondiente, así como en todas aquellas otras disposiciones que al respecto puedan aprobarse por el Ayuntamiento, no pudiendo contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.
3. A efectos de la tramitación del procedimiento para su aprobación se estará a lo dispuesto por la legislación aplicable.
4. Los proyectos de urbanización que se formulen deberán presentarse en el formato informático que a tal efecto se determine por el Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo.

CAPÍTULO II. TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y DE GESTIÓN

Artículo 26. Competencia

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo y de gestión urbanística pueden ser elaborados tanto por el Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo como por otras administraciones públicas o por los particulares, sin perjuicio de que su aprobación corresponda exclusivamente a las administraciones públicas competentes en cada caso.

Artículo 27. Procedimiento

1. La tramitación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo se iniciará de oficio o a petición de los interesados, y se ajustará según el instrumento de que se trate a lo establecido en la legislación urbanística vigente en lo relativo tanto a la tramitación propiamente dicha como a los actos posteriores a la aprobación.
2. La tramitación de los instrumentos de gestión urbanística se iniciará de oficio por parte de la administración pública o a petición de los interesados, y se ajustará según el instrumento de que se trate a lo establecido en la legislación urbanística vigente.

Artículo 28. Edificación y urbanización simultáneas

1. Se podrá solicitar la licencia de edificación con anterioridad a la adquisición de la condición de solar, siempre y cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización mediante las garantías y compromisos establecidos en la normativa urbanística, al objeto de alcanzar tal condición.
2. En los mismos supuestos y con las mismas condiciones y garantías, podrá solicitarse licencia de edificación en Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano Consolidado, previa definición de los criterios funcionales en un proyecto de urbanización unitario.
3. 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 de San Andrés del Rabanedo, 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 29. Inspección municipal de las obras de urbanización

1. A efectos de la inspección municipal, con anterioridad al comienzo de las obras de urbanización, el agente urbanizador deberá presentar notificación de comienzo de las mismas, que contenga:
 - a. Fecha exacta de comienzo de obra, y plan de obras detallado.
 - b. Designación nominal del Director de la obra, y del Coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra.

- c. Plan de control de calidad a realizar y determinación del laboratorio homologado para la realización de ensayos de control de calidad.
 - d. Listado de los materiales fundamentales a emplear en las obras, especificando fabricante y modelo, y con la documentación justificativa del cumplimiento de las Normas y Pliegos de Condiciones Técnicas, para su aceptación previa a la puesta en obra.
- 2. La inspección municipal tiene, entre otras, las facultades de:
 - a. Vigilar la ejecución de la urbanización.
 - b. Ordenar la realización de pruebas y ensayos, adicionales a los previstos por el plan de control de calidad.
 - c. 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 30. Aceptación de las obras de urbanización

Una vez concluidas las obras de urbanización correspondientes a una actuación urbanística, o de una unidad funcional de la misma, la aceptación se considera realizada con la recepción de las obras, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre contratación de las Administraciones Públicas si la urbanización fue encargada por el propio ayuntamiento. En otro caso, se aplica lo dispuesto en los artículos siguientes.

Artículo 31. Iniciación del procedimiento de aceptación

- 1. Corresponde solicitar la aceptación de la urbanización al agente urbanizador, sea éste público o privado.
- 2. La solicitud de aceptación será acompañada, como mínimo, de:
 - a. Certificado de Final de Obras expedido por el Director de las mismas, en el que se responsabilice de que las obras responden al proyecto aprobado, así como de su correcta ejecución.
 - b. Relación valorada final de obra ejecutada, certificada por el Director de las obras.

- c. Plano final de obra ejecutada, a escala mínima 1:500, con acotaciones de anchuras, ángulos y radios, y cuadro de coordenadas, que definan completamente y con precisión, en planta y alzado, la totalidad de los ejes del viario, los límites resultantes de las parcelas de la urbanización, y los bordillos que delimiten calzadas, aceras y aparcamientos.
 - d. Planos finales del estado de cada uno de los servicios urbanos ejecutados, en planta y en alzado en los que éste sea relevante, y de la jardinería y mobiliario, a escala mínima 1:500.
 - e. Certificados de los ensayos de control de calidad efectuados durante la ejecución de las obras extendidos por el Laboratorio homologado encargado.
- 3. La totalidad de los planos y documentación final de obra se realizará en coordenadas UTM y cotas absolutas, referidas a las bases topográficas municipales.
 - 4. Deberá presentarse un mínimo de tres ejemplares completos de la documentación final de obra, todos ellos en soporte papel e informático, éste último en el formato que en su momento determinen los servicios técnicos del Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo.
 - 5. En defecto de solicitud, el Ayuntamiento puede también iniciar el procedimiento de aceptación de oficio o a instancia de cualquier interesado.

Artículo 32. Aceptación provisional de las obras de urbanización

- 1. Tras la solicitud presentada por el agente urbanizador, o el inicio del procedimiento por el Ayuntamiento, éste notificará al agente urbanizador su conformidad o disconformidad con la urbanización ejecutada en atención al cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión aplicables, señalando, en su caso, las deficiencias observadas, y otorgando plazo para su subsanación.
- 2. Esta conformidad puede darse con condiciones a cumplimentar antes de la aceptación definitiva, siempre que no sean importantes a los fines propios de la urbanización.
- 3. Si las obras no fueran conformes, el agente urbanizador, tras subsanar las deficiencias existentes, debe reiterar la solicitud de aceptación.

Artículo 33. Periodo de garantía

1. A partir de dicha aceptación, comenzará a contar el periodo de garantía que en ningún caso será inferior a un año, durante el que el urbanizador está obligado a subsanar las deficiencias derivadas de una incorrecta ejecución.
2. La aceptación provisional dará lugar al uso público de los terrenos urbanizados, incluidas las vías públicas, servicios urbanos y espacios libres públicos.
3. Corresponden al urbanizador los gastos de conservación y mantenimiento de la urbanización, incluidas sus zonas verdes, espacios libres públicos y servicios urbanos, hasta la aceptación definitiva.
4. Se excluyen expresamente de los gastos anteriores los siguientes conceptos:
 - a. Limpieza del viario y recogida de basuras.
 - b. Suministro de agua para riego u otros fines públicos.
 - c. Electricidad para el alumbrado público.

Artículo 34. Aceptación definitiva de las obras de urbanización

Finalizado el periodo de garantía, tras solicitud del agente urbanizador, y de no existir deficiencias en la urbanización, se procederá a la aceptación definitiva de la misma. Tras la aceptación definitiva procede la devolución o liberación de las garantías constituidas.

Artículo 35. Conservación de la urbanización

Una vez aceptada definitivamente la urbanización, su conservación y mantenimiento corresponden al Ayuntamiento, con las excepciones previstas en la legislación sectorial que fuera de aplicación.

TÍTULO III. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 36. Ámbito de aplicación

1. Los Sistemas Generales comprenden el conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población. Son elementos principales que estructuran, articulan y complementan las diferentes áreas funcionales de la ciudad y que junto con éstas constituyen el modelo de desarrollo urbanístico que el Plan define para la totalidad del territorio municipal.
2. Los Sistemas Generales se localizan en terrenos de cualquier clase y categoría de suelo, sin que ello afecte a su clasificación

Artículo 37. Clasificación de los sistemas

Según su ámbito de servicio e importancia estratégica, se distingue entre sistemas generales y locales:

1. Los Sistemas Generales son aquéllas dotaciones urbanísticas públicas de carácter municipal o supramunicipal y, por tanto, propias de las políticas de la Administración del Estado o de la Junta de Castilla y León, cuya función no se limita al uso y servicio de los residentes de ninguna unidad urbana, sector o barrio urbano o rural concreto.
2. Los Sistemas Locales son el resto de las dotaciones urbanísticas.

Artículo 38. Elementos de los sistemas generales

De conformidad con lo prescrito en la legislación urbanística, este Plan General distingue cinco tipos de Sistemas Generales en función de su destino y localización:

1. Sistema General de Vías Públicas, que comprende la red viaria principal y la trama ferroviaria que este Plan General señala en los planos de Clasificación de Suelo y en los planos de ordenación, con el código SG-VI, para el sistema general viario y SG-FE para el sistema general ferroviario.
2. Sistema General de Espacios Libres, que comprende todos los parques y zonas verdes de uso público que este Plan dispone para facilitar al conjunto de la población su acceso y disfrute, mejorar la calidad urbana y ambiental y favorecer la transición entre el medio urbano y el medio

natural. Este Plan los señala en los planos de Clasificación de Suelo y en los planos de ordenación, con el código SG-EL.

3. Sistema General de Equipamiento, que comprende todas las dotaciones de equipamiento que el Plan General dispone para el funcionamiento urbanístico de la ciudad en su conjunto. Este Plan General los señala en los planos de Clasificación del Suelo y en los planos de ordenación con el código SG-EQ.
4. Sistema General de Servicios Urbanos, que comprende todas las prestaciones públicas que este Plan General dispone al servicio de la comunidad en su conjunto. Este Plan General las señala en los planos de Clasificación del Suelo y en los planos de ordenación, con el código SG-SU.
5. Sistema General de Espacios Protegidos, que comprende todos aquellos terrenos que cumpliendo requisitos para ser clasificados como suelo rústico conforme a la legislación urbanística o sectorial de aplicación sea conveniente calificar como sistema general de espacios protegidos a efectos de su obtención para el uso público. Este Plan General los señala en los planos de Clasificación del Suelo y en los planos de ordenación con el código SG-EP.

Artículo 39. Titularidad y régimen urbanístico

1. Los terrenos destinados a sistemas generales por el presente Plan General deberán adscribirse al dominio público y serán dedicados al uso designado. Su titularidad habrá de traspasarse al Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo, ó a entidades de derecho público en caso de que así lo determine la legislación sectorial, en el caso de que aún no lo esté, mediante alguno de los procedimientos de obtención establecidos reglamentariamente.

Los sistemas locales incluidos en el desarrollo de un sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable se obtendrán como cesión gratuita y libre de cargas, conforme al procedimiento normativamente establecido.

2. Los terrenos asignados a Sistemas Generales que tengan en la actualidad un uso coincidente con el señalado por este Plan se mantendrán bajo titularidad pública de la Entidad de Derecho Público titular de los mismos.
3. En el caso de terrenos asignados a Sistemas Generales que sean de titularidad pública y cuyo uso no sea coincidente con el señalado por este Plan, deberá habilitarse los mecanismos para su adscripción al uso previsto.

Artículo 40. Procedimientos de obtención de los sistemas

1. La transmisión a entidad pública de los terrenos asignados a Sistemas Generales que en la actualidad sean de titularidad privada se llevará a cabo conforme a alguno de los procedimientos normativamente establecidos.
2. Tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable su obtención se realizará por adscripción directa a sectores y se estará a lo establecido por las determinaciones de ordenación general señaladas para cada sector. La asignación de terrenos del Sistema General a cada sector queda recogida en su correspondiente Ficha.

Al establecer la ordenación detallada, todo Estudio de Detalle, Plan Parcial o Plan Especial deberá indicar con precisión el suelo correspondiente a los Sistemas Generales de acuerdo con las determinaciones generales y por la normativa sectorial que fuere de aplicación.

TÍTULO IV. INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO

CAPÍTULO I. REGULACIÓN DE LA LICENCIA URBANÍSTICA

Artículo 41. Actos sujetos a licencia

Están sujetos a previa licencia urbanística aquellos actos para los que así lo determine la normativa urbanística y la regulación sectorial que les sea de aplicación.

Artículo 42. Actos no sujetos a licencia

1. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, no requieren licencia urbanística los siguientes actos de uso del suelo:
 - a. Las obras públicas y demás construcciones e instalaciones eximidas expresamente por la legislación sectorial.
 - b. Las obras públicas e instalaciones complementarias de las mismas previstas en Planes y Proyectos Regionales.
 - c. Los actos amparados por órdenes de ejecución dictadas por el Ayuntamiento, las cuales producen los mismos efectos que el otorgamiento de licencia urbanística.
 - d. Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su término municipal, cuya aprobación produce los mismos efectos que el otorgamiento de licencia urbanística.
2. En general, todos los actos previstos y definidos en proyectos de contenido más amplio previamente aprobados o autorizados.

Artículo 43. Requisitos para la concesión de licencias

1. Atendiendo a los diferentes tipos de licencias, la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:
 - a. Para Licencias de Parcelación, bien sea segregación, agregación o división parcelaria, se exigirá la presentación de un proyecto de parcelación, firmado por técnico competente, a

escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo, y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

- b. Para Licencias de Obras de Urbanización se exigirá la presentación de proyecto de obras ordinarias de urbanización, visado y suscrito por técnico competente, realizado de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización
- c. Para Licencias de Edificación de Obra Mayor se exigirá la presentación de un proyecto suscrito por técnico competente, ajustado a la normativa aplicación y a lo dispuesto en este Plan General.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumpla que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan la normativa sectorial y este Plan General para que pueda ser edificada o pueda ser llevada a cabo en los términos previstos de ejecución simultánea con obras de urbanización.

De acuerdo a lo establecido en la normativa vigente, la ley 37/2003, de 17 de noviembre, de 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, siendo necesario, en caso de superarse los umbrales recomendables, disponer los medios de protección acústica imprescindibles.

- d. Licencias de Edificación de Obra Menor. Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas tanto en la normativa sectorial que pueda serle de aplicación como en la presente Normativa Urbanística.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico suscrito por técnico competente. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

- 1º. Plano de situación de la obra.
- 2º. Croquis acotado de lo que se pretende realizar, perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela.

Cuando por el tipo de la obra se haga necesario, el Ayuntamiento, a juicio técnico debidamente motivado, podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzados de las obras objeto de autorización, acompañando planos anejos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el

cumplimiento de las condiciones que se señalan en este Plan General, respecto de lo proyectado.

- 3º. Relación de materiales que se vayan a utilizar.
 - 4º. Presupuesto real de la obra.
 - 5º. Firma del contratista que vaya a ejecutar la obra, en su caso.
 - 6º. Licencias de usos, para las que será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás disposiciones reglamentarias.
2. Cualquiera que sea el tipo de obra para la que se solicita licencia, además de la documentación técnica, deberá acompañar a la solicitud cuanta documentación fuese jurídicamente necesaria. En concreto, en el caso de que el uso pretendido se encuentre regulado por el Reglamento de Espectáculos Públicos, deberá acompañarse la solicitud de obras de la licencia de actividad.
 3. Para la obtención de la correspondiente licencia municipal de obras, los proyectos de edificación comprendidos en el ámbito de la nueva ordenación dada por este Plan General en los que alguna parte de los mismos esté situada a menos de 50'00 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma ferroviaria ó del trasdós de los muros de sustentación de la losa de cobertura del ferrocarril, deberán incluir un estudio específico del nivel de ruido y de vibraciones producidos por el ferrocarril en el ambiente interior de dichos edificios, así como la relación de las correspondientes medidas adoptadas por dichos proyectos para asegurar que el índice de percepción vibratoria y de ruidos dentro de la edificación no supera el máximo permitido por la normativa sectorial vigente.

CAPÍTULO II. DEBERES URBANÍSTICOS DE LOS PROPIETARIOS DE LOS BIENES INMUEBLES

Artículo 44. Deber de uso

1. Los propietarios de bienes inmuebles deben destinarlos a usos que no estén prohibidos en la normativa urbanística ni en las demás normas aplicables.
2. A tal efecto se entienden como usos prohibidos tanto los expresamente excluidos como aquellos que por cualquier motivo resulten incompatibles con las normas citadas.

Artículo 45. Deber de dotación de servicios

1. Los propietarios de bienes inmuebles deben dotarlos con los servicios necesarios o exigibles en cada caso, según las condiciones señaladas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables.
2. La dotación de servicios debe realizarse de forma adecuada a la situación, uso y demás características de cada inmueble.

Artículo 46. Deber de adaptación al entorno

1. El uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, debe adaptarse a las características naturales y culturales de su entorno así como respetar sus valores.
2. A tal efecto se establece con carácter general para todo el término municipal y con independencia de la clasificación de los terrenos, que las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, y asimismo sus elementos auxiliares de cualquier tipo destinados a seguridad, suministro de servicios, ocio, comunicación, publicidad, decoración o cualquier otro uso complementario, deben ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante en cuanto a su situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características.
3. En los entornos de interés no se permite que las construcciones o instalaciones de nueva planta, ni la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, ni los elementos auxiliares antes citados, degraden la armonía del paisaje o impidan la contemplación del mismo.
4. Las normas establecidas en el apartado anterior deben ser concretadas en forma de determinaciones justificadas incluidas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento de desarrollo, o bien en forma de condiciones que se impongan en las licencias urbanísticas y demás autorizaciones administrativas que procedan, en desarrollo justificado de las citadas determinaciones.

Artículo 47. Deber de prevención de riesgos

1. Los propietarios de bienes inmuebles deben respetar las limitaciones impuestas en áreas amenazadas por riesgos naturales o tecnológicos, tales como inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación o cualquier otra perturbación del medio ambiente

o de la seguridad y salud públicas. En dichas áreas no debe permitirse ninguna construcción, instalación o uso del suelo incompatible con tales riesgos.

2. Las áreas amenazadas por riesgos naturales o tecnológicos y las limitaciones impuestas en las mismas son las establecidas, en esos términos o en cualesquiera otros análogos, por la administración actuante competente para la prevención de cada riesgo, a las que también corresponde evaluar en cada caso el cumplimiento del deber de prevención de riesgos.
3. Conforme al principio de prevención que debe guiar la actuación administrativa, cuando no exista un pronunciamiento expreso de la Administración competente en relación con un determinado riesgo, la delimitación del área amenazada y las limitaciones necesarias pueden ser establecidas por la administración actuante en forma de determinaciones justificadas incluidas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables, con carácter subsidiario respecto del pronunciamiento de la Administración competente.

Artículo 48. Deber de seguridad, salubridad, habitabilidad y ornato público

1. Los propietarios de bienes inmuebles deberán mantenerlos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones y para asegurar su correcto uso y funcionamiento. A tal efecto se entiende por:
 - a. Seguridad: el conjunto de las características constructivas que aseguran la estabilidad y la consolidación estructural de los inmuebles y la seguridad de sus usuarios y de la población.
 - b. Salubridad: el conjunto de las características higiénicas y sanitarias de los inmuebles y de su entorno que aseguran la salud de los usuarios y de la población.
 - c. Ornato público: el conjunto de las características estéticas de los inmuebles y de su entorno que satisfacen las exigencias de dignidad de sus usuarios y de la sociedad.
 - d. Habitabilidad: el conjunto de las características de diseño y calidad de las viviendas y de los lugares de trabajo y estancia, de los inmuebles donde se sitúan y de su entorno, que satisfacen las exigencias de calidad de vida de sus usuarios y de la sociedad.
2. A efectos de las obligaciones reguladas en este capítulo, los bienes demaniales de titularidad municipal cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación se equiparán a las urbanizaciones particulares.

3. En tanto una urbanización no sea recibida por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y de los servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquella.

Artículo 49. Condiciones mínimas de conservación en urbanizaciones

1. El propietario de cada parcela es responsable de mantener las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
2. Corresponderá a sus propietarios la conservación de cualquier obra ejecutada en el interior de las parcelas privadas.

Artículo 50. Condiciones mínimas de conservación en construcciones

1. Condiciones de seguridad: las construcciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, protegiéndose de los efectos de la corrosión y filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. En las construcciones deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.
2. Condiciones de salubridad y habitabilidad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Deberá mantenerse, tanto en el edificio como en sus espacios libres, un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Deberá conservarse en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos, olores y partículas.
3. Condiciones de ornato: las fachadas y cerramientos de los inmuebles deberán mantenerse adecentados, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.
4. Otras instalaciones y obras: Las condiciones anteriores serán de aplicación al resto de instalaciones y obras en lo que, por analogía, proceda.

Artículo 51. Alcance del deber legal de conservación

El alcance legal del deber de conservación será el que, en cada caso, sea determinado en la legislación urbanística de Castilla y León.

Artículo 52. Conservación de solares

1. Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes Apartados:
 - a. Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas por esta Normativa Urbanística.
 - b. Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.
 - c. El solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea y sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas que menoscaben las condiciones de salubridad, o producir malos olores.
2. Cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, dictará la correspondiente orden de ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido por los Artículos anteriores.
3. El incumplimiento de las órdenes de ejecución faculta al Ayuntamiento para acordar su ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, en ambos casos hasta el límite del deber legal de conservación y previo apercibimiento al interesado.
4. Si existe riesgo inmediato para la seguridad de personas o bienes, o de deterioro del medio ambiente o del patrimonio natural y cultural, el Ayuntamiento debe optar por la ejecución subsidiaria.

CAPÍTULO III. SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 53. Construcciones o instalaciones anteriores a este Plan General

1. En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones o usos del suelo, anteriores a la aprobación definitiva de este Plan General que resulten disconformes con sus determinaciones y no hayan sido declarados expresamente fuera de ordenación, el Ayuntamiento sólo puede conceder licencia urbanística para autorizar obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones de este Plan General o de sus instrumentos de desarrollo.
2. En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones o usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de este Plan General o de sus instrumentos de desarrollo, resulten disconformes con sus determinaciones y sean declarados expresamente fuera de ordenación, el Ayuntamiento no puede autorizar ninguna obra que no sea necesaria para la ejecución del planeamiento urbanístico, y en tanto estas no se acometan, las reparaciones estrictamente exigibles para la seguridad del inmueble, en los términos regulados en el epígrafe 4 de este artículo.
3. Son expresamente declarados Fuera de Ordenación los usos, construcciones e instalaciones que ocupen suelo calificado como viario o espacio libre público en la nueva ordenación.
4. No obstante, en tanto no se acometan las obras citadas en el Apartado anterior, el Ayuntamiento puede conceder licencia urbanística para autorizar:
 - a. Las reparaciones estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y la salubridad de las construcciones e instalaciones, entendidas en sentido restrictivo, en atención a la finalidad que inspira este régimen especial.
 - b. Las obras parciales de consolidación, cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo.
5. Se consideran disconformes con el planeamiento las construcciones, instalaciones y usos siguientes:
 - a. Los que se encuentren situados en el suelo rústico, urbanizable o urbano no consolidado, salvo que de este Plan o de sus instrumentos de desarrollo se deduzca su conformidad e incorporación a la ordenación prevista.

- b. Los que estén destinados a usos incompatibles con las dotaciones generales y locales de equipamiento asignados al lugar de su emplazamiento por este Plan o sus instrumentos de desarrollo.
 - c. Los que alberguen o constituyan usos cuya repercusión ambiental vulnere los niveles máximos tolerados por esta Normativa Urbanística, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente, en tanto esta situación se mantenga.
6. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles sobre los que este Plan, o sus instrumentos de desarrollo, establezcan medidas especiales de protección.
7. Todos los edificios o instalaciones declaradas expresamente fuera de ordenación están señalados en los planos de ordenación con la trama correspondiente.

Artículo 54. Construcciones o instalaciones provisionales

1. En suelo urbanizable sin ordenación detallada podrán autorizarse, hasta que se establezca dicha ordenación detallada, usos y obras de carácter provisional, siempre que no estén prohibidos expresamente en la normativa urbanística ni en otras normas aplicables.
2. A los efectos anteriores se deberá:
- a. Seguir el procedimiento y las condiciones previstas en la legislación urbanística.
 - b. Justificar la provisionalidad de esos usos y obras vinculadas, así como garantizar que no dificultarán, en su caso, la ejecución de las previsiones del planeamiento urbanístico.
 - c. Condicionar la correspondiente licencia a que antes de la iniciación del uso o de las obras, el petitionerio otorgue documento, público y registrado, de renuncia a toda indemnización futura por el cese del uso y por la demolición de la obra, en su caso, asumiendo a su cargo, asimismo, todos los costes derivados del cese del uso y de la demolición de la edificación, caso de resultar necesario.

CAPÍTULO IV. DECLARACIÓN DEL ESTADO DE RUINA

Artículo 55. Procedencia de la declaración de ruina

Procederá la declaración del estado de ruina de un inmueble cuando se den los supuestos determinados por la legislación urbanística de Castilla y León.

Artículo 56. Ruina inminente

1. Se entiende por ruina inminente de un inmueble una situación de deterioro físico del mismo tal que suponga un riesgo actual y real, o que ponga en peligro la integridad de un Bien de Interés Cultural, declarado o en proceso de declaración.
2. La declaración de ruina inminente de una edificación o parte de la misma, constituye al propietario en la obligación de demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

Artículo 57. Ruina parcial

Cuando la situación de estado ruinoso afecte sólo a determinadas partes del inmueble, y siempre que el resto del mismo cuente con suficiente autonomía estructural y sea susceptible de ser utilizado y mantenido de forma independiente en condiciones adecuadas, el Ayuntamiento puede limitar los efectos de la declaración de ruina a las partes afectadas, declarando el estado de ruina parcial del inmueble.

Artículo 58. Disconformidad con el planeamiento

1. La simple disconformidad con el planeamiento urbanístico no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida como determinación del propio planeamiento.
2. Por el contrario, el señalamiento expreso como Fuera de Ordenación de una construcción por parte del planeamiento urbanístico debe entenderse siempre como una circunstancia urbanística que justifica su demolición.

Artículo 59. Inmuebles catalogados

Los inmuebles catalogados y aquellos declarados Bien de Interés Cultural o en proceso de declaración no podrán ser objeto de declaración de ruina que no sea inminente. Cualquier intervención sobre los mismos deberá ser autorizada por el Ayuntamiento, debiendo señalar que elementos o parte del edificio deben conservarse o en su caso incorporarse a la nueva construcción.

CAPÍTULO V. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD

Artículo 60. Actividad administrativa de protección de la legalidad

1. El Ayuntamiento debe velar por el adecuado cumplimiento de la normativa urbanística mediante la actividad administrativa de protección de la legalidad, que comprende las siguientes competencias:
 - a. La inspección urbanística.
 - b. La adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad.
 - c. La imposición de sanciones por infracciones urbanísticas.
2. Con carácter general, toda infracción urbanística determina la imposición de sanciones a sus responsables, así como la obligación de los mismos de restaurar la legalidad urbanística y resarcir los daños e indemnizar los perjuicios que la infracción produzca. Tales sanciones son independientes, compatibles y concurrentes con las medidas de protección y restauración de la legalidad.
3. Con independencia de las sanciones que se impongan, ante cualquier vulneración de la normativa urbanística el Ayuntamiento está obligado a adoptar las medidas de protección y restauración de la legalidad que sean necesarias, así como a reponer los bienes afectados a su estado anterior.
4. Cuando proceda tramitar, para un mismo acto, procedimiento sancionador por infracción urbanística así como procedimiento de restauración de la legalidad, ambos pueden ser objeto de un único expediente, sin perjuicio de regirse por su respectiva normativa de aplicación.

Artículo 61. Inspección urbanística

1. La inspección urbanística tiene por objeto la vigilancia, investigación y comprobación del cumplimiento de la normativa urbanística, y además:
 - a. La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas de protección y, en su caso, de restauración de la legalidad.
 - b. La propuesta de inicio de procedimientos sancionadores a los responsables de las infracciones urbanísticas.
 - c. El asesoramiento e información en materia de protección de la legalidad, en especial a otras administraciones públicas y a las personas inspeccionadas.
2. El personal funcionario encargado de la inspección urbanística tiene la condición de agente de la autoridad, y como tal puede recabar, en el ejercicio de sus funciones, cuanta información, documentación y ayuda material precise para el adecuado cumplimiento de sus cometidos, de todas las personas relacionadas con cualquier actuación urbanística, incluidos las entidades prestadoras de servicios, así como de las Administraciones públicas y demás entidades con competencia sobre la actuación urbanística de que se trate o relacionadas con la misma, todos los cuales están obligados a prestar la colaboración requerida. A tal efecto el Ayuntamiento debe expedir a dicho personal la oportuna acreditación.
3. En sus actuaciones, el personal encargado de la inspección urbanística está autorizado, previa acreditación oficial de su condición, para entrar sin necesidad de previo aviso en fincas, construcciones y demás lugares que sean objeto de inspección, así como a permanecer en los mismos durante el tiempo necesario para ejercer sus funciones. No obstante, cuando fuera precisa la entrada en un domicilio, debe obtenerse el consentimiento del titular o, en su defecto, la oportuna autorización judicial.
4. Las actas y diligencias que se extiendan en el ejercicio de las funciones de inspección urbanística tienen la naturaleza de documentos públicos y constituyen prueba de los hechos constatados que motiven su formalización, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de los respectivos derechos e intereses puedan aportar los interesados.

Artículo 62. Acción pública

1. Será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativos la observancia de la legislación y demás instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

2. Si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta el transcurso de los plazos establecidos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística.

Artículo 63. La adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad

Cuando esté en ejecución o haya concluido algún acto de uso del suelo que requiera licencia urbanística, pero no esté amparado por licencia ni orden de ejecución, o si está amparado por licencia urbanística u orden de ejecución, no se ajuste a las condiciones establecidas en las mismas, el órgano municipal competente deberá adoptar las medidas de protección y restauración de la legalidad previstas en la legislación urbanística según el supuesto concreto de que se trate.

Artículo 64. Infracciones urbanísticas e imposición de sanciones

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en la normativa y en el planeamiento urbanístico, y como tales, estén tipificados en la legislación aplicable.
2. Las infracciones urbanísticas deben ser objeto de sanción previa tramitación del oportuno expediente conforme al procedimiento, tipificación y cuantías regulados en la legislación urbanística.

TÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN CULTURAL Y MEDIOAMBIENTAL

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 65. 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:
 - a. Protección del medio ambiente, ecológica y de los niveles de bienestar.
 - b. Protección paisajística y de la escena urbana.
 - c. Protección del patrimonio edificado.
3. Cuando las condiciones generales reguladas en este Título 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 66. Competencias

1. Sin perjuicio de competencias concurrentes, la responsabilidad en la conservación del medio ambiente, del paisaje y del patrimonio histórico en el ámbito del municipio recae, en primer lugar, sobre el Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo.
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 y entre si para la consecución de los objetivos que se pretenden.
4. Por otro lado, es pública la acción para exigir, ante los órganos administrativos y los tribunales competentes, la observancia de lo establecido en este Plan General. En particular, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar cualquier obra, instalación o actividad que suponga una amenaza para la salud, el medio ambiente, el paisaje o el patrimonio histórico o infrinja las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad u ornato público.

CAPÍTULO II. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 67. Alcance y contenido

1. Este capítulo regula para todo el municipio las condiciones generales exigibles para el bienestar de las personas, la mejora de la calidad de vida y la preservación de la naturaleza.
2. Estas condiciones generales de protección del medio ambiente son de aplicación sin perjuicio de lo que impongan a cualquier actividad la normativa sectorial u otras disposiciones municipales.

Artículo 68. Desarrollo e implantación de actividades diversas

Todas las actividades están sometidas al régimen específico sobre salubridad, seguridad y protección del medio ambiente que les corresponde en función de la normativa sectorial aplicable.

Con carácter general se contemplarán las recomendaciones sobre prevención y corrección de Riesgos naturales y tecnológicos, recogidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

Artículo 69. 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 desmante, 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 (industriales, comerciales, hospitalarios, etc.) 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.

CAPÍTULO III. PROTECCIÓN DEL PAISAJE

Artículo 70. 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 71. 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 así como cualquier tipo de construcción o instalación en suelo rústico está sujeta a autorización previa, conforme a lo establecido en la legislación urbanística vigente.
- 2. Esta autorización deberá obtenerse de acuerdo al procedimiento establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y contendrá las prescripciones a cumplir para la conservación y la recuperación, en su caso, de los valores paisajísticos tradicionales, especialmente en todas las áreas clasificadas por este Plan General como suelo rústico con protección en los términos contenidos 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.
4. En lo referente a los cauces naturales, acequias, canales, masas forestales y vías pecuarias, se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable en cada caso.

Artículo 72. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios

1. Se prohíben en suelo urbano y urbanizable 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 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 73. 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 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 74. Alcance y contenido

1. Este Capítulo regula, para todo el término municipal, unas condiciones generales de protección del patrimonio cultural 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 75. Catálogos

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

Artículo 76. 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 77. Estructura y tipos de protección

1. 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.

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

- a. Protección individualizada de elementos: Dentro de esta clase se incluye la protección individualizada y específica de elementos (edificios y conjuntos) 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:

- Grado 1º. 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.

El Camino de Santiago se encuentra declarado como Bien de Interés Cultural, quedando sometido al régimen establecido por la legislación de Patrimonio Histórico. Cualquier actuación sobre el bien de interés cultural requerirá la autorización de la Dirección General de Patrimonio histórico de la Consejería de Cultura y Patrimonio, u organismo que resulte competente, antes de la concesión de la licencia o autorización municipal.

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.

- Grado 2º. 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.
- Grado 3º. 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.

- b. 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.
- c. 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 78. Niveles de intervención sobre el patrimonio edificado

A continuación se expone, 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 la puesta en valor del inmueble catalogado que se considere, requiriese, bien por el mal estado físico o bien por tratarse de materiales deleznales, 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 necesitasen, 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 éstos.

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 éstos.

7. Obras de demolición: Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:
 - a. 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.

- b. 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 supuesto 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 en cualquiera de los supuestos contemplados en la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 79. 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:

- Grado 1º. 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 artículo 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.

- Grado 2º. 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.

- Grado 3º. 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 permitidas 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 tendrán 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 80. 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. 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 81. 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, se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuados. Este tipo de operaciones se extenderán así mismo a cubiertas, medianerías, chimeneas ó áticos cuando sea necesario.
3. 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.
4. Puntualmente, el Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo podrá condicionar la licencia de obras en la edificación existente a la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

CAPÍTULO V. NORMATIVA APLICABLE A LOS BIENES ARQUEOLÓGICOS

Artículo 82. Niveles de protección establecidos

La presente normativa tiene por objeto establecer los mecanismos que permitan resolver los problemas que puedan surgir cuando conceptos como progreso y conservación del patrimonio se presenten como divergentes, articulando las fórmulas que permitan solventar las contradicciones que pudieran surgir entre ambos.

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 San Andrés del Rabanedo 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.

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 (Decreto 37/2007, de 19 de abril), se clasificarán los bienes arqueológicos son las siguientes:

1. 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.
2. 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.
3. 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.

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 San Andrés del Rabanedo, 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.

Por otro lado, dadas las características de los elementos que conforman el catálogo arqueológico de San Andrés del Rabanedo, se ha considerado conveniente distinguir, dentro de las categorías definidas por la Ley 12/2002, tres tipologías diferentes de elementos:

- Yacimientos Arqueológicos
- Hallazgos Aislados
- Elementos estructurales.

Esta diferenciación responde a que las distintas características de estos elementos precisan la adopción de criterios diferentes a la hora de plantear las actuaciones más adecuadas en los mismos.

Yacimientos arqueológico y hallazgos aislados son enclaves en los que se han documentado restos o evidencias arqueológicas en superficie, diferenciándose los primeros de los segundos por el mayor volumen de vestigios advertidos, no siendo éstos suficientes, en el caso de los hallazgos aislados, para asegurar la existencia de un yacimiento arqueológico en el lugar en el que aparecieron.

Por otro lado, dentro de los hallazgos aislados pueden darse dos situaciones diferentes. Pueden catalogarse como hallazgo aislado determinados restos arqueológicos que, por su parquedad o indefinición, no permiten certificar de manera clara la existencia de un yacimiento arqueológico en el terreno en el que fueron documentados, o pueden catalogarse como hallazgos aislados piezas arqueológicas de las que se ignora su lugar de aparición concreto, conociéndose únicamente que fueron encontradas en terrenos de las localidades en las que han sido inventariadas. Esta descontextualización impide el establecimiento de algún tipo de protección a un espacio concreto del término municipal, debiendo centrarse las medidas correctoras que se articulen en garantizar la integridad y conservación de la pieza a la que se refieren. En el caso concreto de San Andrés del Rabanedo, el único hallazgo aislado que se había catalogado en el Inventario Arqueológico de Castilla y León (IACyL) para este término municipal es una inscripción romana de la que se ignora su lugar concreto de aparición y que actualmente se encuentra en el Museo de León, por lo que no se ha incluido en el Catálogo Arqueológico cuyo objetivo es proteger los restos arqueológicos que aparecen en áreas concretas del término municipal.

Los elementos estructurales son construcciones que pueden encontrarse en pie o en estado de ruina, que se han conservado por encima de la cota del suelo. Puede tratarse de edificaciones religiosas (iglesias, monasterios, ermitas, etc.), militares (murallas, castillos, torres, etc.) o civiles, tanto de carácter privado (palacios, casas), como obras públicas (puentes, caminos históricos con restos visibles, etc.).

En el caso de San Andrés del Rabanedo, algunos de estos elementos estructurales se habían incorporado al Inventario Arqueológico de Castilla y León (IACyL) como yacimientos arqueológicos (caso de las ruinas visibles de Los Corrales y Venta de la Cruz). Los elementos de este tipo deben protegerse porque se considera que son bienes que no deben dejarse desaparecer, ya que representan valores históricos y culturales de la comunidad en la que se encuentran. Por otra parte, dado el carácter de estos elementos es probable que en el subsuelo de los mismos o de sus inmediaciones se hayan conservado restos susceptibles de estudio arqueológico.

Debe hacerse una mención a las especiales características de los yacimientos paleolíticos documentados en las terrazas del Bernesga dentro del término municipal de San Andrés del Rabanedo. Algunos de estos enclaves no tenían determinada una extensión concreta en la ficha del Inventario Arqueológico de Castilla y León que los catalogaba, ubicándose únicamente mediante una coordenada y un punto en el plano topográfico. En estos casos, y dadas las características de estos enclaves en terraza, detectados por la aparición en superficie de material lítico, se ha determinado un área de cautela arqueológica en torno al punto marcado por la coordenada, pretendiendo así proteger el entorno inmediato del espacio en el que fueron detectadas las piezas que evidenciaron la existencia del yacimiento. En todo caso, el hallazgo de útiles líticos en superficie es común en terrazas fluviales como las del Bernesga, tratándose en muchos casos de piezas en posición secundaria, sin que su presencia en superficie traduzca la existencia de niveles arqueológicos en los lugares en que aparecieron.

Se han establecido tres niveles de protección (Grado 1, Grado 2 y Grado 3), cada uno de los cuales lleva aparejada la ejecución de unas determinadas actuaciones arqueológicas, en caso de que el bien al que se refieran se vea afectado por alguna actuación urbanística autorizable.

El Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007) define, en su artículo 106.1, los tipos de actividades arqueológicas:

- a) *Las prospecciones arqueológicas, que son las observaciones y reconocimientos de la superficie o del subsuelo que se lleven a cabo, sin remoción del terreno, con el fin de buscar, documentar e investigar bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico de cualquier tipo. Se incluyen aquellas técnicas de reconocimiento del subsuelo mediante la aplicación de instrumentos geofísicos y electromagnéticos con o sin utilización de medios técnicos especializados.*
- b) *Las excavaciones arqueológicas, que son las remociones del terreno efectuadas con el fin de descubrir e investigar bienes y lugares integrantes del Patrimonio Arqueológico de cualquier tipo.*

- c) *Los controles arqueológicos, que son las supervisiones de las remociones de terreno que se realicen, en lugares en los que se presuma la existencia de bienes del Patrimonio Arqueológico cuya existencia no está suficientemente comprobada, con el fin de evaluar y establecer las medidas oportunas de documentación y protección de las evidencias arqueológicas que, en su caso, se hallen.*
- d) *Los estudios directos con reproducción de arte rupestre, que son todas las tareas, entre ellas la reproducción mediante calco o sistemas análogos, dirigidas a la documentación e investigación de las manifestaciones de arte rupestre.*
- e) *Cualesquiera otras actividades que tengan por finalidad la búsqueda, documentación o investigación de bienes y lugares integrantes del Patrimonio Arqueológico.*

Tras exponer en qué consisten los distintos tipos de actividades arqueológicas, en las siguientes líneas se definen los grados de protección establecidos para los bienes integrantes del Catálogo Arqueológico de San Andrés del Rabanedo y se indican las actividades arqueológicas que deben ejecutarse en ellos si se ven afectados por alguna actuación urbanística autorizable. La aplicación a estos bienes de un grado de protección u otro se ha realizado tomando en consideración la información que, a día de hoy, se tiene acerca de los mismos. Si en el futuro, a raíz de nuevos trabajos arqueológicos o de cualquier otra circunstancia, se contase con nuevos datos, el nivel de protección que se les aplica podría variar.

- Nivel de Protección de Grado 1: Este nivel de protección se aplicará a los Bienes de Interés Cultural y a aquellos yacimientos donde, a priori, el interés de los restos conservados determine la necesaria conservación de los mismos, además de a todas aquellas piezas singulares que deban ser preservadas. Igualmente, se aplicará a los elementos estructurales catalogados.

El nivel de protección Grado 1 determina que las obras permitidas se limitarán a trabajos de investigación, conservación, consolidación, restauración y puesta en valor. Las solicitudes de autorización para este tipo de obras deberán ir acompañadas de un estudio de su incidencia en el patrimonio arqueológico, elaborado por titulado superior con competencia profesional en dicha materia. A este estudio se incorporará un programa de trabajos arqueológicos complementarios que contemplará las necesarias excavaciones, seguimientos y controles, teniendo en todo momento en cuenta la preservación y conservación del bien cultural.

Cuando los elementos arqueológicos a los que se aplique el nivel de protección Grado 1 se ubiquen en terrenos rústicos, los usos en ellos permitidos se ajustarán a lo dispuesto por el Reglamento de Urbanismo para los Suelos Rústicos con Protección Cultural (art. 64. 2 del Reglamento de Urbanismo, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero).

Concretamente, en el Catálogo Arqueológico de San Andrés del Rabanedo se establece una Protección de Grado 1 a las estructuras conservadas en los yacimientos Venta de la Cruz y Los Corrales.

- Nivel de Protección de Grado 2: Este nivel de protección se aplica a los enclaves arqueológicos en los que la presunción de la existencia de restos arqueológicos en el subsuelo es grande, siendo necesaria una valoración o estimación de la importancia arqueológica de los mismos y la determinación de su alcance espacial.

Al ser necesario concretar el área en la que se han conservado restos arqueológicos este nivel de salvaguarda se ha aplicado también, en algunos casos, a los entornos de protección más inmediatos del espacio delimitado como yacimiento pretendiendo así que, con carácter previo al inicio de la obra que vaya a ejecutarse en esos ámbitos, se conozca de forma fehaciente si va a afectar o no al patrimonio arqueológico y, en caso de ser necesario, adoptar las medidas correctoras precisas. Este sería el caso del entorno de protección establecido para el enclave de Venta de la Cruz, en cuyo subsuelo pudieran encontrarse vestigios de edificios preexistentes o de otras construcciones asociadas. Igualmente, este nivel de protección se aplicará a los entornos de protección determinados para los yacimientos paleolíticos La Luniega, El Fyescal, La Tierrona y Las Regueras.

Supone que, de forma previa a las obras que se autoricen, deberá ejecutarse una excavación de sondeos comprobatorios y valorativos, con la adecuada metodología arqueológica. El número y las dimensiones de estos sondeos variarán en función de las características del enclave y de la obra que los motive y se dispondrán dentro del espacio afectado de forma que a través de ellos pueda obtenerse la mayor información posible acerca de la riqueza arqueológica del enclave. La metodología con la que se realicen (mecánica, manual, mixta) se determinará tomando en cuenta las circunstancias particulares de cada caso, siempre de acuerdo con los Servicios Técnicos de Arqueología de la Junta de Castilla y León. En todo caso, los planteamientos técnicos y la metodología que ha de emplearse en la ejecución de estos sondeos se expondrán en la correspondiente propuesta de intervención arqueológica que deberá ser redactada por un técnico arqueólogo y aprobada por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Si los resultados obtenidos en los sondeos comprobatorios indicaran que los vestigios arqueológicos continúan más allá del espacio demarcado como yacimiento o entorno de protección, las dimensiones de este espacio se ampliarán, haciéndose extensiva la protección de Grado 2 a la nueva superficie delimitada.

La aplicación del Nivel de Protección de Grado 2 posibilitará la obtención de los datos necesarios para la valoración objetiva del enclave arqueológico. Una vez efectuada esta

valoración se adoptarán las medidas correctoras más indicadas, tomando en consideración las características del bien arqueológico de que se trate.

Si los restos exhumados en los sondeos son de una importancia arqueológica elevada, será precisa la completa excavación en área del espacio afectado por las obras e, incluso, si fuera procedente a la luz de la importancia de los restos exhumados, el cambio de su nivel de protección al Grado 1.

En el caso de que los restos documentados en los sondeos no hagan necesaria una excavación en área de la zona afectada por las obras, será preceptiva la realización del control arqueológico de las remociones de tierra que se efectúen en el espacio al que se había atribuido una protección de Grado 2. Este control deberá ser llevado a cabo por un técnico arqueólogo y posibilitará la documentación de restos arqueológicos ubicados en zonas no sondeadas y que pudieran ponerse al descubierto con las remociones de tierra que traerá consigo la obra.

- Nivel de Protección de Grado 3: El nivel de protección de Grado 3 se aplicará a los enclaves en los que, aunque la presencia de restos arqueológicos es probable, no está garantizada. En concreto, se aplicará a dos tipos de lugares:
 - lugares en los que han aparecido vestigios arqueológicos de forma aislada, sin ser suficientes para establecer la existencia de un yacimiento arqueológico en la zona (hallazgos aislados).
 - lugares en los que existen indicios de que pudieran albergar restos arqueológicos, aunque esto no pueda afirmarse con seguridad con los datos que actualmente se poseen.

El nivel de protección Grado 3 supone que deben realizarse tareas de control arqueológico durante la fase de movimiento de tierras de la obra que se ejecute. Estas tareas de control, que tienen carácter preventivo y se plantean en lugares en los que no se sabe con seguridad si van a documentarse restos arqueológicos, suponen la observación directa de las remociones de tierra por parte de un técnico arqueólogo.

Si en el transcurso de esas labores de control o seguimiento fueran detectados restos arqueológicos, se valorará la importancia de los mismos y, en función de ella, se adoptarán las medidas de protección adecuadas. Si los restos detectados en el control arqueológico son de una importancia arqueológica elevada, será precisa la completa excavación en área del espacio afectado por las obras e, incluso, si fuera procedente a la luz de la importancia de los restos exhumados, el cambio de su nivel de protección al Grado 1.

En la siguiente tabla se exponen, de manera resumida, los bienes incluidos en el Catálogo Arqueológico que se integra en el Plan General de Ordenación Urbana de San Andrés del

Rabanedo, indicando la clasificación del suelo que ocupan y el nivel de protección que se les ha atribuido.

NOMBRE DEL YACIMIENTO	Nº DE FICHA DEL CATÁLOGO	TIPO DE BIEN	CLASIFICACIÓN DEL SUELO QUE OCUPA	NIVEL DE PROTECCIÓN
Los Corrales	1	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	Estructuras visibles: GRADO 1 Área delimitada como yacimiento: GRADO 2
Venta de la Cruz	2	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	Estructuras visibles: GRADO 1 Área delimitada como yacimiento: GRADO 2
La Tierrona	3	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	Área de cautela arqueológica: GRADO 2
La Luniega	4	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	Área de cautela arqueológica: GRADO 2
El Fyescal	5	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	Área de cautela arqueológica: GRADO 2
Las Regueras	6	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	Área de cautela arqueológica: GRADO 2
Corral de Vacas	7	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	Área delimitada como yacimiento: GRADO 2

A estas siete fichas de yacimientos arqueológicos debe unirse el trazado del Camino de Santiago a su paso por el término municipal de San Andrés del Rabanedo, más concretamente por la localidad de Trobajo del Camino.

Al tratarse de un Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, la protección establecida para él es la máxima, debiendo seguir lo establecido en la normativa vigente en la Comunidad de Castilla y León al respecto. Además, para el Camino de Santiago en la provincia de León se ha desarrollado un Plan Regional, actualmente en fase de aprobación final, debiendo seguirse lo establecido en el mismo.

TÍTULO VI. NORMAS GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 83. Regulación de Usos

1. Las presentes Normas Generales de los Usos tienen por finalidad regular los usos a que han de destinarse los terrenos y las edificaciones para la totalidad del término municipal.
2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, las edificaciones e instalaciones deberán cumplir las generales de la edificación y su entorno y cuantas deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre. Deberán satisfacer además la normativa supramunicipal o sectorial que les fuera de aplicación.
3. En el Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable sin ordenación detallada se asignan los usos predominantes con carácter global, remitiéndose su pormenorización al instrumento de planeamiento que lleve a cabo la ordenación detallada.

Artículo 84. Simultaneidad de Usos

Cuando una actividad comprenda varios usos, será necesario que cada una de ellas sea compatible con las demás y que cumpla las condiciones generales, particulares y específicas que corresponden a su clase y a su categoría.

Artículo 85. Tipos de usos por grados de determinación

Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales y pormenorizados.

1. Uso global es el conjunto de usos pormenorizados que el Plan General asigna con carácter dominante a un ámbito o sector.
2. Uso pormenorizado es aquel que se regula de manera detallada por el instrumento de planeamiento que haya llevado a cabo la ordenación detallada.

Artículo 86. Tipos de usos por Idoneidad

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según este Plan General como uso predominante, compatible y prohibido.

1. Uso predominante es aquel de implantación prioritaria en un determinado ámbito o sector del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y servirá de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.
2. Uso compatible es aquel que puede coexistir con el uso predominante sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios; todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de su intensidad relativa respecto del uso predominante.

En algunos casos, la compatibilidad será definida con carácter de exclusividad en la parcela, entendiéndose en este caso que el uso en cuestión no es compatible con el predominante del ámbito de ordenación, aunque sí puede ser compatible con el resto de los usos compatibles para el ámbito de gestión que pudieran resultar necesarios para el correcto desempeño de la actividad a la que se encuentran asociados.

3. Uso prohibido es aquel que por su incompatibilidad por si mismo o en su relación con el uso predominante debe quedar excluido del ámbito o sector que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en el ámbito o sector de que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y compatibles.

Artículo 87. Estructura de los Usos

Se relaciona a continuación la estructura de los Usos contemplados, tanto Globales como Pormenorizados:

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	CAT.	DESCRIPCIÓN
RESIDENCIAL	VIVIENDA	1ª	VIVIENDA UNIFAMILIAR
		2ª	VIVIENDA PLURIFAMILIAR
	RESIDENCIA		
TERCIARIO	COMERCIAL	1ª	PEQUEÑO COMERCIO
		2ª	GALERÍAS Y CENTROS COMERCIALES
		3ª	GRANDES CENTROS COMERCIALES
	HOSTELERO	1ª	HASTA 15 HABITACIONES
		2ª	MAYORES DE 15 HABITACIONES

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	CAT.	DESCRIPCIÓN
		3ª	BARES, CAFES Y RESTAURANTES
		4ª	APARTAHOTELES
	CENTROS DE REUNIÓN		
	OFICINAS	1ª	DESPACHOS Y CONSULTAS PROFESIONALES
		2ª	CON ATENCIÓN AL PÚBLICO ESPORÁDICA
		3ª	CON ATENCIÓN AL PÚBLICO PERMANENTE
INDUSTRIAL	INDUSTRIA ORDINARIA	1ª	TALLERES DOMÉSTICOS
		2ª	INDUSTRIA TOLERABLE
		3ª	INDUSTRIA INCOMPATIBLE
	INDUSTRIA EXTRACTIVA		
	ALMACENAMIENTO		
DOTACIONAL	EDUCACIÓN Y CULTURA	1ª	EDUCACIÓN
		2ª	CENTROS DE INVESTIGACIÓN
		3ª	ENSEÑANZAS NO OFICIALES
		4ª	CULTURAL, MUSEOS Y BIBLIOTECAS
	ASISTENCIAL	1ª	SERVICIOS SOCIALES SIN RESIDENCIA
		2ª	SERVICIOS SOCIALES CON RESIDENCIA
	SANITARIO	1ª	ESTABLECIMIENTOS SIN INTERNAMIENTO
		2ª	ESTABLECIMIENTOS CON INTERNAMIENTO
		3ª	ESTABLECIMIENTOS VETERINARIOS
	RELIGIOSO		
	DEPORTIVO		
	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		
	APARCAMIENTO		
	VÍAS PÚBLICAS	1ª	PEATONAL
		2ª	RODADA O DE COEXISTENCIA
	SERVICIOS URBANOS	1ª	ENERGÍA
		2ª	TRATAMIENTO DE RESIDUOS URBANOS
		3ª	TELECOMUNICACIONES
		4ª	DEPURACIÓN DE AGUAS
		5ª	ALMACENAMIENTOS ESPECIALES
		6ª	SERVICIOS FUNERARIOS.
		7ª	ESTACIONES DE SERVICIO
AGROPECUARIO	AGROPECUARIO	1ª	INSTALACIONES PECUARIAS
		2ª	INSTALACIONES AGRÍCOLAS.

Artículo 88. Condiciones Comunes

1. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, se deberán cumplir las Condiciones Generales de la Edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre. En todo caso, deberán cumplir la normativa sectorial que les fuera de aplicación.
2. En los sótanos solamente podrán establecerse:
 - a. Las instalaciones al servicio de la edificación.
 - b. Aparcamientos.
 - c. Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviere implantado sobre rasante y con accesos comunes.
3. Cuando en un mismo edificio se desarrollen dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones del uso respectivo.

CAPÍTULO II. DETERMINACIONES PARTICULARES DE CADA USO

Sección 1ª. Uso Global Residencial

Artículo 89. Definición

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente, y engloba los siguientes usos pormenorizados:

1. Vivienda
2. Residencia

Artículo 90. Uso Pormenorizado Vivienda

1. Es el que corresponde al alojamiento permanente de familias u hogares.
2. Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias del inmueble.

3. Toda vivienda ha de ser exterior, y se considerará como tal la que cumpla al menos uno de los requisitos establecidos en los párrafos siguientes con una fachada de 3 metros de longitud como mínimo, y a la que recaigan estancias habitables, entendiendo como tales el estar-comedor, la cocina y los dormitorios, así como despachos si los hubiere:
 - a. Que tenga huecos a vía de uso público de dimensión suficiente para satisfacer los requisitos recogidos en la normativa de salubridad.
 - b. Que recaiga a espacio libre unido a calle ó plaza y que su profundidad sea igual o menor que vez y media la anchura.
 - c. Que recaiga a patio en el que resulte inscribible un cilindro de 16 metros de diámetro medido a partir del suelo acabado de la vivienda
 - d. Para el caso de uso de vivienda en la categoría de unifamiliar, cuando pueda cumplir los requisitos de habitabilidad contando exclusivamente con la superficie de la parcela privativa sobre la que se ubica.
4. El Uso Pormenorizado Vivienda contempla dos categorías: vivienda unifamiliar y vivienda plurifamiliar:
 - 1ª. Vivienda unifamiliar, aquella que se ubica en parcela independiente y que sirve de residencia habitual, permanente o temporal, con acceso independiente al menos para personas desde la vía o espacio público.

Dentro de la presente categoría de viviendas unifamiliares se consideran también como tales los conjuntos de viviendas con acceso directo a cada una de ellas desde el espacio público al menos para peatones que se asienten sobre una parcela mancomunada, con servicios colectivos al servicio de las mismas y que cuenten con un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal.
 - 2ª. Vivienda plurifamiliar, teniendo esta consideración cuando sobre una única parcela se localizan más de dos viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiese ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

El suelo acabado de la planta baja destinada al uso de vivienda en la categoría de plurifamiliar, cuya presencia no podrá ser excusada cuando exista tal categoría en la edificación, se situará con respecto a la cota de referencia entre 0'70 metros por debajo y 1'20 metros por encima.

Artículo 91. Usos compatibles con el Uso Pormenorizado Vivienda

El uso de vivienda será compatible con el ejercicio, dentro de la misma, de profesión, función pública, oficina o pequeña industria doméstica de que sea titular el ocupante, su cónyuge o pariente, hasta el tercer grado, que con él convivan en las condiciones siguientes:

1. No podrán exceder de tres el número de habitaciones que se destinen a las actividades reseñadas, ni de 45 m² de superficie conjunta de dichas habitaciones.
2. Sólo podrá haber dos empleados además del titular de la actividad.
3. En todo caso, el resto de la vivienda no ocupada con las citadas actividades, ha de cubrir el programa mínimo de vivienda ó apartamento.

Artículo 92. Uso Pormenorizado Residencia

1. Es aquel destinado a la residencia permanente sobre única parcela, donde los habitantes no tienen la condición de familia. Entre éstas se encuentran las residencias de religiosos, colegios mayores, etc.
2. Dentro de esta categoría también se encuadran las casas de huéspedes con un límite de hasta 10 camas, considerándose por encima de este límite como uso pormenorizado hostelero en alguna de sus categorías.
3. Es condición común a todas las clases y categorías la localización de la residencia en la edificación principal, prohibiéndose expresamente su localización en edificaciones auxiliares excepto cuando estas se adosen a la principal y forme un continuo edificado.

Artículo 93. Condiciones particulares del uso residencial

1. Las condiciones del uso residencial son de aplicación en obras de reestructuración, rehabilitación en los edificios y construcciones de nueva edificación.
2. Son de aplicación, con carácter general, las determinaciones al respecto establecidas por la Junta de Castilla y León y el Código Técnico de la Edificación (C.T.E.). En caso de contradicción entre éstas o con éstas normas, siempre prevalecerán las condiciones de mayor calidad o restricción, en su caso.
3. Cuando las viviendas cumplan los requisitos exigidos por los Planes de Vivienda tendrán la consideración de Viviendas Protegidas, considerándose como de Promoción Libre las que no los cumplan.

4. Con carácter general se autoriza la construcción en el ámbito de aplicación de este Plan General de viviendas con la calificación de Vivienda Joven, según la definición que de las mismas hace la normativa vigente, pudiéndose acoger a todas las bonificaciones previstas en la normativa correspondiente que les fueran de aplicación, tanto en aquellos ámbitos para los que el Plan General establece de forma expresa la ordenación detallada, como en aquellos otros en los que asume planeamientos previos.

Artículo 94. Condiciones de superficie en viviendas

1. Se entiende por vivienda aquel alojamiento de superficie útil no inferior a 50 m² compuesta al menos por:
 - a. Cuarto de estar y cocina, que podrán agruparse.
 - b. Un baño, un tendedero y un dormitorio doble.
2. Tiene la consideración de apartamento la modalidad de vivienda de superficie útil inferior a 50 m² y superior a 30 m² compuesta por al menos de cuarto de estar, cocina y un dormitorio doble, que podrán agruparse, y de tendedero y de un aseo.
3. En el cómputo de su superficie útil no pueden tenerse en cuenta las superficies útiles de terrazas, balcones, miradores, tendederos ni escaleras.

Artículo 95. Dimensiones mínimas de las piezas de las viviendas

1. El cuarto de estar tendrá una superficie mínima de 14 m², y uno de sus lados tendrá un ancho libre de al menos 2'70 metros.
2. La cocina contará al menos con una superficie útil de 7 m², debiendo hallarse dotada con una salida de humos y gases independiente del hueco de luz y ventilación.
3. Si la cocina y el cuarto de estar constituyen una sola pieza, la superficie útil del conjunto no será inferior a 20 m². Si la cocina, el cuarto de estar y el dormitorio doble constituyen una sola pieza, la superficie útil del conjunto no será inferior a 27 m².
4. El dormitorio doble contará con una superficie mínima útil de al menos 10 m², con uno de sus lados de longitud libre no menor que 2'40 m. El dormitorio sencillo contará con una superficie útil mínima de 6'00 m², con uno de sus lados de longitud libre no menor de 2'00 m. Los dormitorios no abrirán directamente a cocinas, salvo en los casos de agrupaciones permitidos.

5. Cuando tenga carácter de dotación mínima, el aseo habrá de tener 1'50 m² como mínimo y constará de 1 inodoro, 1 lavabo y 1 ducha ó bañera. Los cuartos de baño tendrán superficie mínima de 3 m² y constará de los siguientes aparatos sanitarios: 1 inodoro, 1 lavabo y 1 ducha o bañera. Los accesos a baños y aseos no podrán realizarse desde la cocina. Salvo en el caso de los apartamentos, si el acceso a éstos se dispusiese desde el cuarto de estar, ambas piezas deberán quedar separadas por un distribuidor con doble puerta.
6. La anchura mínima de los pasillos será de 0'90 metros. Ante el acceso a la vivienda por el lado interior se contará con un espacio libre de obstáculos fijos de 1'20 metros de ancho y 1'50 metros de profundidad.
7. Salvo si existiese tendedero común o el tendido de ropa pudiera efectuarse al patio de la parcela, toda vivienda estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de al menos 2 m² de superficie útil destinada a tender ropa, que no debe contar necesariamente con suelo, y que si estuviese visible desde la vía pública se dotara de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida. A la superficie mínima se le deberá añadir la ocupada por la caldera de la calefacción en el caso de que ésta se ubique en este espacio.
8. La altura libre mínima de las viviendas será de 2'50 metros en las estancias vivideras y de 2'20 metros en el resto, siempre que ésta no se produzca en más del 70% de la superficie útil de la vivienda.
9. 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 sirvan para accionar los timbres colocados en cada una de las viviendas, debiendo indicarse en cada pulsador el piso y la vivienda correspondiente.
10. En el caso de existencia de trasteros independizados en su acceso de las viviendas, éstos constituirán una unidad legal indivisible de aquélla, no permitiéndose la aparición de trasteros en número mayor que el número de viviendas. En ningún caso la superficie de un trastero podrá superar los 30 m² o el 15% de la superficie de la vivienda a que se adscribe. En caso contrario se considerarán locales, a todos los efectos. No se admitirá en ningún caso la presencia de ninguna otra instalación en los trasteros que la de suministro de energía eléctrica.
11. Las zonas comunes de acceso a los trasteros deberán contar medios de ventilación adecuados.

Artículo 96. Condiciones de iluminación natural

Las estancias vivideras de las viviendas deberá disponer de una fachada acristalada en contacto con el espacio exterior, cuya superficie no sea menor de una sexta parte de la superficie en planta de la estancia en la que se encuentren, y que a su vez sea practicable por lo menos 1/8 de su superficie.

Artículo 97. Condiciones de servicios e instalaciones

1. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia.
2. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.
3. Las aguas pluviales y sucias serán recogidas y eliminadas de forma separativa conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigente, a través de su conexión como la red municipal existente en el Suelo Urbano y Urbanizable y a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el Suelo Rústico.
4. La instalación de calefacción y de agua caliente sanitaria cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

Artículo 98. Condiciones de aparcamiento en el Uso Residencial

1. En aquellas edificaciones en las que el uso residencial sea el principal, será necesario prever dentro de la propia parcela aparcamientos en número suficiente para cumplir al menos una de las dos condiciones siguientes:
 - a. 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda ó por cada dos apartamentos.
 - b. 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación sobre rasante tanto en Uso Residencia Colectiva como en el resto de los usos complementarios a los residenciales.
2. Quedan exentas de la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento aquellas actuaciones en las que el uso pormenorizado principal sea el de vivienda en categoría 2ª o el de residencia en las que por aplicación de esta normativa precisaran de menos de seis plazas de aparcamiento.
3. Cuando destinando una planta a la dotación obligatoria de aparcamientos se complete el 80%, y se demuestre la imposibilidad real de introducir más plazas, no se estará obligado a ocupar una nueva planta, considerándose cumplida la dotación con el 80% citado.

4. La posición de la plaza de aparcamiento podrá efectuarse bien al aire libre o bien a cubierto, en planta baja o sótano.
5. En los sectores de Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable se aplicarán en todo caso los estándares establecidos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, reservando una plaza de aparcamiento de uso privado por cada 100 metros cuadrados construibles. En este caso, no serán de aplicación las exenciones del cómputo global de plazas señaladas en los apartados anteriores.

Artículo 99. Condiciones de evacuación de humos y gases

1. Se prohíbe evacuar humos y gases a la vía pública a nivel de planta baja ó inferiores. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo será de 0'80 metros por encima de la cumbrera de la edificación. En caso de diferencia de altura entre construcciones lindantes, se considerará esta altura por encima de la cumbrera de la edificación más alta.
2. En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de aparcamientos y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas, en las que se independizarán los de evacuación de humos en cocina de los de baños y aseos, presentando la caldera obligatoriamente ventilación a través de conducto propio e independiente.

Sección 2ª. Uso Global Terciario

Artículo 100. Definición y categorías

1. 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 (comercio minorista en general), a espectáculos y ocio (centros de reunión, cines, teatros, salas de juego, discotecas, etc.) o a procurar servicios privados a la población (peluquería, bares, etc.) que queden reguladas en el siguiente artículo de la presentes normas urbanísticas.
2. Se incluyen en este Uso Global los siguientes Usos Pormenorizados:
 - a. Comercial
 - b. Hostelero

c. Centros de Reunión

d. Oficinas.

Artículo 101. Uso Pormenorizado Comercial

1. Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la prestación de servicios, compra al menor o permuta de mercancías y a la actividad mixta, con industria en categoría 1ª ó 2ª, en la que predomine la parte comercial, con las limitaciones que rijan en la ordenanza correspondiente.
2. Se establecen en el Uso Comercial las siguientes categorías:
 - 1ª Locales Comerciales o pequeño comercio: Es el establecimiento comercial individual o colectivo, con superficie de venta inferior a 1.500 m². Estos son locales comerciales de prestación de servicios terciarios y de venta minorista de todo tipo de productos.
 - 2ª Galerías y Centros Comerciales: Es el establecimiento comercial individual o colectivo con superficie de venta comprendida entre 1.500 m² y 2.000 m².
 - 3ª Grandes Centros Comerciales: Es el establecimiento comercial individual o colectivo con superficie de venta mayor de 2.000 m². Estos establecimientos están sujetos a autorización específica por parte de la autoridad regional competente en la materia.
3. No quedan incluidos en este uso pormenorizado los talleres de superficie superior a la fijada en la categoría 1ª ni los destinados a la reparación de vehículos automóviles de todo tipo y superficie, regulándose entonces dentro del uso industrial.

Artículo 102. Condiciones particulares del comercial

1. A efectos de dimensionar las dotaciones de aseos, vestuarios, aparcamientos, etc. se entenderá como superficie de venta la suma de la superficie útil de los espacios accesibles al público en general, de los espacios ocupados por las mercancías expuestas y de los espacios ocupados por los dependientes que atienden directamente al público. En consecuencia, se excluyen las superficies destinadas a oficinas, almacenamiento no accesible al público, la zona de carga y descarga y aparcamiento.
2. Los locales de Uso Comercial no podrán servir de paso ni tener acceso directo con ninguna vivienda. Tampoco lo harán a las zonas comunes de los edificios de Uso Residencial salvo al

efecto de dotarlo de salidas de emergencia, y siempre con la interposición de un vestíbulo previo entre estas zonas comunes y las privativas del uso comercial.

3. Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de accesibilidad, cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento llegue a ser de una planta, será obligatorio disponer un ascensor por cada 500 m² de superficie de venta situada en plantas distintas a la del acceso principal. A partir de un ascensor, y siempre que se cumpla la normativa de accesibilidad, esta exigencia podrá ser sustituida por la instalación de rampas mecánicas.
4. La altura libre mínima será de 2'80 metros.
5. Dispondrán de los siguientes servicios sanitarios en función de su superficie de venta:
 - a. Hasta 6 m², estarán exentos de dotarse de aseos.
 - b. Hasta 100 m², un retrete y un lavabo.
 - c. Por cada 200 m² más o fracción, se aumentará un retrete y lavabo.
6. No obstante lo expuesto anteriormente, cuando los locales comerciales se destinen a la venta de mobiliario, maquinaria u otras mercancías voluminosas, que hagan necesario disponer de grandes espacios, la exigencia de servicios sanitarios se hará en la siguiente proporción:
 - a. Hasta 500 m², un retrete y un lavabo.
 - b. Por cada 1000 m² más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.
7. Siempre que sea necesaria la dotación de más de un aseo se instalarán de forma independiente para señoras y caballeros, y no podrán comunicarse directamente con el resto del local, sino a través de un vestíbulo en el que se podrán encontrar ubicados los lavabos. Cuando sea necesaria la dotación de más de un aseo para caballeros, se podrá sustituir en éstos hasta la mitad de la dotación de retretes por urinarios.
8. En cualquier caso los servicios sanitarios deberán estar dotados de ventilación forzada a través de un conducto con salida a cubierta ó natural en condiciones de cumplir la normativa sobre salubridad. Su altura mínima será de 2'30 metros y su dimensión mínima 1'50 m².
9. Cuando los establecimientos comerciales se agrupen, se considerará la superficie de venta conjunta a efectos de establecer la dotación mínima servicios sanitarios, que también podrán agruparse.
10. Se establece una dotación de aparcamiento para la categoría de Grandes Centros Comerciales de una plaza por cada 80 m² construidos de superficie comercial o fracción.

- 11 En los sectores de Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable se aplicarán en todo caso los estándares establecidos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para la dotación de plazas de aparcamiento.

Artículo 103. Uso Pormenorizado Hostelero

1. El uso hostelero tiene por finalidad proporcionar servicios de restauración y alojamiento temporal a las personas.
2. Se distinguen cuatro categorías:
 - 1ª Instalaciones hoteleras de 15 ó menos habitaciones.
 - 2ª Instalaciones hoteleras con más de 15 habitaciones.
 - 3ª Bares, cafeterías y restaurantes. Establecimientos de restauración ó de dispensa de bebidas en el local sin espectáculo ni hospedaje.
 - 4ª Apartahoteles, ó agrupaciones de viviendas ó apartamentos destinadas al alojamiento temporal.

Artículo 104. Condiciones particulares del Uso Hostelero

1. Se cumplirá con la normativa sectorial de aplicación en cada caso así como todo lo relacionado con la protección contra incendios, la protección acústica y vibratoria, la evacuación de humos y gases, el control de olores y demás aspectos ambientales. Cumplirán también las normas para los centros dedicados a la Clase de Hostelería.
2. En el caso de bares y restaurantes cumplirán la normativa sectorial de aplicación, en especial los aspectos relacionados con protección contra incendios, protección acústica, evacuación de humos y demás aspectos ambientales.
3. Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de accesibilidad, cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento llegue a ser de una planta, será obligatorio disponer un ascensor por cada 500 m² ó fracción de superficie útil destinada al público ubicada en plantas distintas de la del acceso principal.
4. En el caso de hoteles, las habitaciones tendrán una superficie útil mínima de 6 m² por persona, y contarán con un armario ropero de 1'00 m³ por persona de capacidad. En el caso de albergues, la superficie útil mínima de cada habitación será de 4 m² por persona, y contarán con una capacidad de armarios de 0'50 m³ por persona.

5. Igualmente para el caso de hoteles y albergues, y sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de accesibilidad, cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento llegue a ser de una planta, será obligatorio disponer un ascensor por cada 30 habitaciones ubicadas en plantas distintas de la del acceso principal.
6. Todas las habitaciones dispondrán, bien en su interior o bien en su misma planta de aseos con una superficie mínima de 3 m² por cada habitación.
7. Sin perjuicio de lo dispuesto para el personal laboral de las instalaciones por la normativa sectorial correspondiente, los espacios destinados al público en general en el caso de las instalaciones hoteleras, de los apartahoteles y de los bares, cafeterías y restaurantes, se encontrarán dotados de servicios sanitarios en las siguientes condiciones en función de la superficie útil destinada al público:
 - Hasta 100 m², un retrete y un lavabo.
 - Por cada 200 m² más o fracción, se aumentará un retrete y lavabo.
8. Siempre que sea necesaria la dotación de más de un aseo se instalarán de forma independiente para señoras y caballeros, y no podrán comunicarse directamente con el resto del local, sino a través de un vestíbulo en el que se podrán encontrar ubicados los lavabos. Cuando sea necesaria la dotación de más de un aseo para caballeros, se podrá sustituir en éstos hasta la mitad de la dotación de retretes por urinarios.
9. En cualquier caso los servicios sanitarios deberán estar dotados de ventilación forzada a través de un conducto con salida a cubierta ó natural en condiciones de cumplir la normativa sobre salubridad. Su altura mínima será de 2'30 metros y su dimensión mínima 1'50 m².
10. Los establecimientos de Uso Hostelero de nueva planta contarán con una plaza de aparcamiento para turismos por cada 100 m² construidos o por cada 2 habitaciones o fracción si resultase de ello un número mayor.
11. En obras de acondicionamiento de locales o de edificios, esta dotación de plazas de estacionamiento para turismos será exigible cuando la superficie útil al público del establecimiento supere los 500 m².
12. En los sectores de Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable se aplicarán en todo caso los estándares establecidos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para la dotación de plazas de aparcamiento.
13. Será necesaria para la obtención de la licencia de obras ó de actividad de los locales cuyo uso sea el hostelero en la categoría 3, bares, cafeterías y restaurantes, la presentación conjuntamente

con el proyecto en el que se definan las obras, en su caso, de un proyecto técnico de insonorización en el que se justifique adecuadamente el cumplimiento de cuanta normativa al respecto se encuentre en vigor en su momento.

14. Con independencia de que la normativa sectorial pueda incrementar los requerimientos mínimos para los apartahoteles, dentro del municipio de San Andrés del Rabanedo estos cumplirán al menos con el grado de dotación de servicios comunes que la normativa sectorial establezca para el uso de hotel de superficie y categoría similares.

Artículo 105. Uso Pormenorizado Centros de Reunión

Es el que corresponde a edificios, locales ó espacios abiertos destinados a la reunión, entretenimiento y recreo de las personas.

Artículo 106. Condiciones Particulares de centros de reunión

1. Se cumplirá con la normativa sectorial de aplicación en cada caso así como todo lo relacionado con la protección contra incendios, la protección acústica y vibratoria, la evacuación de humos y gases, el control de olores y demás aspectos ambientales, y cumplirán también el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
2. Sin perjuicio de lo dispuesto para el personal laboral de las instalaciones por la normativa sectorial correspondiente, los espacios destinados al público en general se encontrarán dotados de servicios sanitarios en las siguientes condiciones en función de la superficie útil destinada al público:
 - a. Hasta 100 m², un retrete y un lavabo.
 - b. Por cada 200 m² más o fracción, se aumentará un retrete y lavabo.
3. Siempre que sea necesaria la dotación de más de un aseo se instalarán de forma independiente para señoras y caballeros, y no podrán comunicarse directamente con el resto del local, sino a través de un vestíbulo en el que se podrán encontrar ubicados los lavabos. Cuando sea necesaria la dotación de más de un aseo para caballeros, se podrá sustituir en éstos hasta la mitad de la dotación de retretes por urinarios.
4. En cualquier caso los servicios sanitarios deberán estar dotados de ventilación forzada a través de un conducto con salida a cubierta ó natural en condiciones de cumplir la normativa sobre salubridad. Su altura mínima será de 2'30 metros y su dimensión mínima 1'50 m².

5. Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de accesibilidad, cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento llegue a ser de al menos una planta, será obligatorio disponer un ascensor por cada 500 m² ó fracción de superficie útil destinada al público ubicada en plantas distintas de la del acceso principal.
6. Será necesaria para la obtención de la licencia de obras ó de actividad de los locales cuyo uso sea de Centros de Reunión la presentación, conjuntamente con el proyecto en el que se definan las obras, en su caso, de un proyecto técnico de insonorización en el que se justifique adecuadamente el cumplimiento de cuanta normativa al respecto se encuentre en vigor en su momento.
7. Se establece una dotación de aparcamiento de una plaza por cada 60 m² construidos o fracción. Adicionalmente, en el caso de usos e instalaciones con espectadores, se preverá una plaza por cada 15 plazas de aforo del local o espacio destinado a estos usos.
8. En los sectores de Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable se aplicarán en todo caso los estándares establecidos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para la dotación de plazas de aparcamiento.

Artículo 107. Uso Pormenorizado Oficinas

1. Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de venta y desarrollo de servicios profesionales, tales como despachos profesionales, oficinas privadas o públicas de gestión, etc., que quedan reguladas en el siguiente artículo de la presente Normativa Urbanística.
2. Se establecen para este uso las siguientes categorías:
 - 1^a Despachos y consultas profesionales, asociados a otros usos o aislados.
 - 2^a Oficinas con atención al público esporádica.
 - 3^a Oficinas con atención al público permanente.

Artículo 108. Condiciones particulares de Oficinas

1. No se admitirán los usos de oficinas en las plantas sótano, excepto que se destine a almacén asociado o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etc.) de la edificación.
2. Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1'50 metros.

3. La altura libre mínima será de 2'80 metros en edificio de uso exclusivo. En edificio de uso mixto se adoptará la altura del uso característico o principal de la zona de ordenanza de aplicación.
4. Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de accesibilidad, cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento llegue a ser de una planta, será obligatorio disponer un ascensor por cada 500 m² ó fracción de superficie útil ubicada en plantas distintas de la del acceso principal.
5. Sin perjuicio de lo dispuesto para el personal laboral por la normativa sectorial correspondiente, los espacios destinados al uso de oficinas contarán al menos con la siguiente dotación sanitaria:
 - a. Hasta 100 m², un retrete y un lavabo.
 - b. Por cada 200 m² más o fracción, se aumentará un retrete y lavabo.
6. Siempre que sea necesaria la dotación de más de un aseo se instalarán de forma independiente para señoras y caballeros, y no podrán comunicarse directamente con el resto de las instalaciones, sino a través de un vestíbulo en el que se podrán encontrar ubicados los lavabos. Cuando sea necesaria la dotación de más de un aseo para caballeros, se podrá sustituir en éstos hasta la mitad de la dotación de retretes por urinarios.
7. En edificios de nueva planta se preverá dotación de al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida o fracción en el uso oficinas.
8. En los sectores de Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable se aplicarán en todo caso los estándares establecidos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para la dotación de plazas de aparcamiento.

Artículo 109. Regulación Subsidiaria

En aquellos suelos en los que se establezca un uso terciario de carácter privado se aplicará para lo no regulado de forma específica las determinaciones de la zona de Ordenanza EQ.

Sección 3ª. Uso Global Industrial

Artículo 110. Definición y categorías

1. Es aquél que corresponde a los establecimientos dedicados tanto a la obtención, transformación y manipulación de materias primas o productos, como asimismo al almacenamiento y

comercialización de los mismos. Se incluyen además los espacios destinados al aparcamiento de vehículos y sus servicios.

2. Engloba los siguientes usos pormenorizados:

1º Industria ordinaria y talleres.

2º Industria extractiva.

3º Almacenamiento.

Artículo 111. Condiciones generales del Uso Industrial

1. Todos los usos industriales deberán ajustarse a la normativa vigente sobre actividades insalubres, molestas ó peligrosas, tanto estatal como autonómica. Igualmente deberá someterse a cuanta reglamentación al respecto pudiera establecer el Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo en el ámbito de sus competencias.
2. No se autorizará en el ámbito de aplicación del presente Plan General de Ordenación Urbana 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.
3. Los usos industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias a la actividad principal no vivideras, tales como aseos, almacenes, aparcamientos, instalaciones, etc. y tengan su acceso y estén ligados a la planta baja de la edificación destinada al mismo uso o razón industrial.

Artículo 112. Uso Pormenorizado Industria Ordinaria y Talleres

Se distinguen dentro de éste las siguientes categorías:

- 1ª Talleres de Reparación y Domésticos. Son aquellos que pueden ubicarse en edificios destinados a uso residencial y no causan molestias a los residentes. Comprende esta categoría pequeños talleres e industrias que por su pequeña potencia instalada no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones de importancia. La potencia mecánica prevista para la actividad industrial no será superior a 7.500 W/h, sin computar la necesaria para accionar ascensores, montacargas y aparatos de climatización. Cuando se trate de talleres de reparación de bienes de consumo asociados a puntos de venta minorista, deberán contar al menos con otro acceso independiente.

- 2ª Industria Tolerable por el uso residencial. Recoge las industrias que presentan incomodidad para el uso residencial comprendido en el mismo edificio, pero que pueden ser admitidas en zonas en que la mezcla de usos 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 y la instalación de elementos que puedan afectar a la ordenación estética.
- 3ª Industria Incompatible con el uso residencial. Se desarrolla en parcelas destinadas a uso industrial o en suelo rústico. Comprende esta categoría la industria en general, sin limitaciones de superficie, potencia ni características industriales. Es decir aquellas no incluidas en la categoría anterior, por rebasar los límites establecidos para ellas, así como aquellas que no es indispensable situar dentro del núcleo urbano, y aquellas otras que por su insalubridad peligro o incomodidad son incompatibles con las zonas de vivienda.

Artículo 113. **Uso Pormenorizado Industria Extractiva**

Es aquella vinculada a la obtención de materias primas minerales, y se desarrollará con carácter exclusivo sobre suelo rústico.

Artículo 114. **Uso Pormenorizado Almacenamiento**

Es aquel vinculado al almacenamiento y comercialización industriales, tanto de materias primas como de productos elaborados, y tanto vinculados a otras fases del proceso productivo como de forma independiente.

Artículo 115. **Limites Máximos en el uso industria**

1. Para la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores y climatización.
2. Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebajados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad o peligrosidad.

Artículo 116. Condiciones de almacenaje

1. Cuando la actividad cuente con superficie de producción ó almacenaje, dispondrá dentro de la parcela de una zona de carga y descarga rectangular de 32 m² de superficie mínima, con un lado menor de al menos 4'00 metros, y una plaza de aparcamiento rectangular de 15'00 m² de superficie mínima, con su lado menor de al menos 2'50 metros por cada 200 m² construidos o fracción destinados a tal fin.
2. Dichas plazas de aparcamiento y carga y descarga podrán localizarse en su caso en los espacios de retranqueo obligatorio de la edificación y siempre dentro de la parcela.

Sección 4ª. Uso Global Dotacional

Artículo 117. Definición y categorías

1. Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como, centros destinados a la educación y la cultura, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, religiosos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza que quedan regulados en el artículo siguiente de las presente normativa urbanística.
2. Engloba los siguientes usos pormenorizados:
 - 1º Educación y cultura.
 - 2º Asistencial.
 - 3º Sanitario.
 - 4º Religioso.
 - 5º Deportivo.
 - 6º Espacio Libre Público.
 - 7º Aparcamiento.
 - 8º Vías públicas.
 - 9º Servicio urbano.

Artículo 118. Condiciones Generales del uso global Dotacional

1. Los equipamientos y dotaciones se regularán por el tipo de ordenación de la zona donde se encuadran, y mantendrán condiciones de composición urbanística acordes con la misma. No obstante se adaptarán a las condiciones de edificación estándares y programas correspondientes a su legislación específica.
2. Cuando por la forma de la edificación resulten espacios libres interiores de amplitud suficiente se tratarán y se sistematizarán éstos, mediante jardinería y arbolado.
3. Cualquiera que sea el uso dotacional de que se trate, deberá cumplir las condiciones de implantación de la actividad que señalase el organismo encargado de su regulación o control.
4. El uso dotacional dispondrá al menos de una plaza de estacionamiento para turismos por cada 100 m² de superficie construida, que serán incrementadas del modo siguiente:
 - a. Cuando pueda presuponerse concentración de personas, al menos una plaza de estacionamiento para turismos por cada 25 personas de aforo, excepto en el uso religioso, para el que será suficiente una plaza de estacionamiento para turismos por cada 50 personas.
 - b. En el equipamiento sanitario, al menos una plaza de estacionamiento para turismos por cada 5 camas hospitalarias.
 - c. En los mercados de abastos y centros de distribución mayorista, al menos una plaza de estacionamiento para turismos por cada 25 m² de superficie de venta.
 - d. Los equipamientos docentes ubicados en edificios exclusivos contarán dentro de la parcela con una plaza de estacionamiento para autobuses por cada 250 alumnos.

Artículo 119. Regulación Subsidiaria de los usos pormenorizados del uso global Dotacional

En aquellos suelos en los que se establezca un uso dotacional de carácter privado se aplicará para lo no regulado de forma específica las determinaciones de la zona de Ordenanza EQ.

Artículo 120. Uso Pormenorizado Educación y Cultura

1. Corresponde a los edificios o locales que se destinan principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.
2. Se establecen dentro de este Uso Pormenorizado las siguientes categorías:

- 1ª Educación: se incluirían dentro de ella la educación infantil, primaria, secundaria, universitaria y enseñanzas oficiales.
- 2ª Centros de Investigación: Incluyendo tanto los de titularidad pública como los privados.
- 3ª Enseñanzas no oficiales: Se incluirían servicios de enseñanza no facultados para la emisión de títulos oficiales, fundamentalmente academias o asimilables.
- 4ª Cultural, museos y bibliotecas: Incluyendo en esta categoría los usos propios de la difusión cultural a los que no sea de aplicación el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Artículo 121. Uso Pormenorizado Asistencial

1. Comprende las actividades de prestación de asistencias sociales.
2. Se establecen dentro de este Uso Pormenorizado las siguientes categorías:
 - 1ª Centros de Servicios Sociales sin residencia colectiva, incluyéndose dentro de esta categoría los clubes de ancianos, las guarderías, centros juveniles y similares.
 - 2ª Centros de Servicios Sociales con residencia colectiva, incluyéndose dentro de esta categoría aquellas instalaciones destinadas a la prestación de un servicio social que conlleve la necesidad de residencia ó internamiento, tales como, entre otros, las residencias de ancianos.

Artículo 122. Uso Pormenorizado Sanitario

1. Comprende las actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos y, en general, las relacionadas con la sanidad y la higiene.
2. Se establecen dentro de este Uso Pormenorizado las siguientes categorías:
 - 1ª Establecimientos sanitarios sin internamiento, tanto de titularidad pública como privada. Se incluyen en esta categoría, las clínicas, los ambulatorios, las consultas, las clínicas odontológicas, los laboratorios, y enfermerías.
 - 2ª Establecimientos sanitarios con internamiento, tanto de titularidad pública como privada. Se incluyen en esta categoría, las clínicas, los hospitales y los sanatorios.

- 3ª Establecimientos veterinarios, tanto de titularidad pública como privada. Se incluyen en esta categoría todas las actividades destinadas a prestar cualquier tipo de prestación sanitaria a animales.

Artículo 123. Uso Pormenorizado Religioso

Se incluyen en este uso los edificios y locales destinados al culto público o privado.

Artículo 124. Uso Pormenorizado Deportivo

1. Comprende los lugares, edificios o locales acondicionados para la práctica y enseñanza de la cultura física y el deporte.
2. Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que les sean de aplicación.
3. Todos los locales de uso deportivo dispondrán de servicios sanitarios de las características siguientes:
 - a. Locales de hasta 100 m² de superficie útil dispondrán de un cuarto de aseo dotado de inodoro, ducha y lavabo individualizado para cada sexo.
 - b. Por cada 200 m² mas o fracción, se aumentará un retrete, una ducha y un lavabo para cada unidad individualizada.
 - c. Dispondrán de elementos suficientes en cuanto a taquillas o compartimentos privados para almacenaje de ropa y efectos personales igual al aforo del local.
 - d. Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer un vestíbulo de aislamiento previo.

Artículo 125. Uso Pormenorizado Espacios Libres Públicos

1. Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales.

2. Los espacios libres de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional, tales como kiosco de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.
3. Dentro de este uso pormenorizado se contemplan las siguientes categorías:
 - 1ª Espacios libres Equipados, que comprende además de los espacios libres públicos equipamientos tanto deportivos como dotacionales en baja densidad.
 - 2ª Espacios Libres No Equipados, que comprende espacios libres de uso público con predominio de arbolado de alto porte, destinados preferentemente al ocio, al paseo y a mejorar las condiciones ambientales de la ciudad en su conjunto.
 - 3ª Espacios libres de protección de infraestructuras, que comprende las áreas de defensa de infraestructuras, principalmente lineales, tales como carreteras y vías férreas, y que se ajustarán en todo punto a cuanto disponga la legislación sectorial específica.

Artículo 126. Condiciones particulares del Uso de Espacios Libres Públicos

1. Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas o prensa, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.), sin que la ocupación del conjunto de estos elementos pueda superar el 10% del ámbito, y únicamente en parcelas con una superficie superior a 5.000 m².
2. En la categoría Espacios Libres Equipados se podrá admitir tanto instalaciones deportivas en superficie y al descubierto sin espectadores, como así mismo instalaciones diáfanas abiertas por los lados (cenadores, pérgolas, etc.) hasta un máximo del 5% de la superficie. En el caso de actividades dotacionales, se deberá justificar la necesidad de edificaciones auxiliares al servicio de la actividad.

Artículo 127. Uso Pormenorizado Aparcamiento

Se denomina aparcamiento a todo lugar o espacio situado en superficie ó en subsuelo, en vía pública ó espacio privado, tanto si cuentan con acceso libre o como con acceso controlado, destinado al estacionamiento y guarda de vehículos automóviles.

Artículo 128. Condiciones particulares del Uso Aparcamiento

1. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquéllas 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 mediante las condiciones que cada caso requiera.
2. El Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de aparcamiento, o de carga y descarga, regulada en este Plan, reducirla o aceptar otras soluciones, en aquellos edificios en los que concurran circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamiento por razones derivadas de las características del edificio, condiciones particulares del uso, características del viario o de la parcela.
3. La exención total o parcial requerirá estudio previo y posterior informe municipal que justifique la admisibilidad del impacto generado por la disminución o inexistencia de la dotación de aparcamiento, y se hará constar en la correspondiente licencia municipal.
4. Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento, que serán marcadas sobre el pavimento, serán de 4'50 m de longitud por 2'30 m de ancho, libres de todo obstáculo. Esta dimensión se verá incrementada hasta 4'50 metros de longitud por 3'00 metros de ancho en el caso de que se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:
 - a. Que se encuentren en un final de recorrido.
 - b. Que el acceso no se prolongue en la dirección perpendicular a la plaza al menos 3'00 metros.
 - c. Que ante la plaza de aparcamiento y contigua a ésta no sea inscribible un rectángulo del mismo ancho que la plaza y una longitud de 7'00 metros.

Asimismo, en el caso de las plazas de aparcamiento sobre la vía pública, el ancho se podrá reducir hasta 2'10 metros siempre que se encuentren dispuestas en paralelo con la circulación y sean contiguas al espacio de circulación peatonal.

En el caso de que se reserven plazas de estacionamiento para vehículos a motor de dos ruedas, éstas tendrán unas dimensiones mínimas de 2'50 metros de longitud por 1'20 metro de ancho.

5. La altura libre dentro del recinto no podrá ser menor de 2'20 metros, pudiendo reducirse hasta 2'00 metros por el descuelgue puntual de elementos.
6. La pendiente máxima en rampas rectas será del 18 %, y en tramos curvos del 14 %, con un ancho mínimo de 3'00 metros por sentido de circulación. El radio mínimo de las rampas curvas

será de 6'00 metros medidos en su eje. La superficie de rodadura de las rampas será antideslizante.

7. El ancho mínimo de las calles de circulación será de 3'00 metros en el caso de que sean de sentido único y no sirvan de espacio de maniobra para el acceso a ninguna plaza, y de 5'00 metros en el resto de los casos. Su superficie contará con una pendiente no superior al 6%, y deberá comprobarse que sobre el área destinada a circulación se pueda inscribir una banda de 3'00 metros de ancho con un radio mínimo de curvatura a eje de 5'50 metros.
8. En aparcamientos para estacionamiento de más de 3 vehículos no ubicados en la planta de entrada, el acceso desde la vía pública contará con una meseta de transición situada entre el desembarco de la rampa o plataforma monta-coches y la alineación oficial. Dicha meseta tendrá una pendiente máxima del 6%, una altura libre mínima de 2'20 metros y unas dimensiones mínimas, libres del barrido de puertas, de 5'00 metros de largo por 3'00 metros de ancho, pudiéndose excepcionar este ancho hasta 2'70 metros libres para la ubicación de la puerta de acceso. Estas dimensiones deberán ampliarse para facilitar el acceso rodado cuando lo requieran las condiciones de la calle.
9. La meseta de transición solo podrá cerrarse en la alineación oficial cuando su puerta cochera cuente con apertura y cierre mecánicos con accionamiento a distancia. Las condiciones de accesibilidad y evacuación serán las establecidas en la normativa específica.
10. Los aparcamientos en que los que se prevea permanencia de personal laboral, así como los que superen las 100 plazas de estacionamiento para turismos contarán con un aseo equipado de inodoro, urinario y lavabo, practicable para personas con discapacidad.
11. El proyecto constructivo deberá garantizar mediante el diseño de acuerdos verticales que en las situaciones de cambio de pendiente de los recorridos de los vehículos, teniendo en cuenta también la posición relativa de acera y calzada, la parte inferior de éstos no llegará a entrar en contacto con la superficie de rodadura. Se considerará suficientemente justificado el cumplimiento de este requisito con la previsión de un acuerdo de 6'00 metros de radio.

Artículo 129. Uso Pormenorizado Vías Públicas

1. Es el propio de comunicación entre los diversos ámbitos del espacio urbano, y se corresponde con los espacios reservados para el viario existente o de nueva creación, destinados a la circulación tanto rodada como peatonal.

2. Todas las vías de nueva creación en suelo urbano y urbanizable serán de uso y dominio público, aunque el mantenimiento de algunas de ellas pudiera correr a cargo de organismos públicos o de entidades urbanísticas colaboradoras creadas entre otros fines a tales efectos, y su definición y diseño se ajustará a lo dispuesto en el título de la presente normativa correspondiente a las Condiciones Generales de Urbanización.
3. Dentro del uso de vías públicas se establecen dos categorías:
 - 1ª Peatonal para el tránsito o paseo de peatones, el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor en general.
 - 2ª De coexistencia y viario propio tanto del suelo urbano como del urbanizable, como así mismo de la red de comunicación intermunicipal, destinada a la circulación, y estacionamiento en algunos casos, de vehículos a motor a la vez que el tránsito de peatones, bicicletas y carruajes.

Artículo 130. Uso Pormenorizado Servicios Urbanos

1. Es el propio de los espacios tanto en suelo como subsuelo que acogen las instalaciones, mecanismos y edificaciones que soportan el servicio básico del núcleo urbano, en su totalidad o en parte.
2. Se incluyen dentro de este uso pormenorizado los usos infraestructurales relacionados con los servicios básicos urbanos, tales como transformación de energía, almacenamiento de agua potable, depuración y tratamiento de aguas residuales, etc. como así mismo los relacionados con algún modo de transporte, tales como estaciones, paradas, apeaderos o similares.
3. Las actividades de servicios urbanos se regularán por la normativa sectorial que les sea de aplicación, por las establecidas en este Plan General, y, en su caso, por la reglamentación de las compañías que las tutelen, de acuerdo con las directrices del organismo municipal.
4. Se distinguen dentro de este uso pormenorizado las siguientes categorías:
 - 1ª Energía Eléctrica.
 - 2ª Tratamiento de residuos urbanos.
 - 3ª Telecomunicaciones.
 - 4ª Depuración de aguas.
 - 5ª Almacenamiento especial: depósitos de agua, depósitos de comestible.
 - 6ª Servicios Funerarios.

- 7ª Estaciones de Servicio, instalaciones construidas al amparo de la oportuna concesión y destinadas al suministro de combustibles para vehículos a motor, en las que también podrán ser prestados servicios de restauración y venta minorista de productos relacionadas con la alimentación ó el automóvil.

Artículo 131. Condiciones particulares del uso Servicios Urbanos

1. Las estaciones de servicio se ubicarán en edificio exclusivo o en los complejos de Grandes Equipamientos Comerciales, y dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas para turismos por surtidor, y, caso de existir, los talleres de automóvil anexos no podrán tener una superficie superior a 100 m², disponiendo de una plaza de aparcamientos por cada 25 m² de taller.
2. Las estaciones de servicio contarán con un aseo de 3'00 m² de superficie útil mínima para cada sexo, dotados al menos de un lavabo, un inodoro y un urinario en el aseo de caballeros.

Sección 5ª. Uso Global Agropecuario

Artículo 132. Definición y categorías

1. Comprende los espacios, dependencias e instalaciones destinados al cultivo de productos agrícolas y al alojamiento y estabulación de animales de granja, correspondientes a actividades comprendidas dentro del sector productivo primario.
2. Dentro del uso global agropecuario se contempla un único uso pormenorizado, de igual nombre, en el que a su vez se diferencian dos categorías:
 - 1ª Instalaciones pecuarias intensivas destinadas a la estabulación de cualquier animal para su reproducción y venta, incluyendo las dependencias anejas a la actividad.
 - 2ª Instalaciones agrícolas para el almacenamiento y custodia de productos, aperos o maquinaria agrícolas, así como las dependencias anejas a la actividad.

Artículo 133. Condiciones del uso agropecuario

1. Les será de aplicación la legislación agraria, ganadera o industrial, así como las condiciones establecidas por este Plan General relativas al uso de almacén comercial, industrial o de infraestructuras, en su caso.

2. Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación adecuadas, no permitiéndose este uso en plantas inferiores a la baja.
3. Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos de origen animal a la red general de saneamiento.

TÍTULO VII.CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 134. **Objeto y Contenido**

1. Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afecten a la parcela y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier tipo de obra.
2. Las Normas Generales serán de aplicación íntegra en los casos de obras de nueva planta, ampliación y reestructuración total.
3. Los valores que las condiciones de zona establecen para aquellas variables como la ocupación, altura superficie edificable, que deben definir el aprovechamiento de un terreno, tienen el carácter de máximos. Si de la conjunción de esos valores entre si resultase una superficie edificable o un volumen menor, será éste último valor el que será de aplicación.

CAPÍTULO I. TIPOS DE OBRAS

Artículo 135. **Tipos Generales de Obras**

1. A los efectos de cumplimiento de la presente Normativa, las obras de edificación se clasificarán como Obras Mayores ó como Obras Menores.
2. Con carácter general, serán consideradas como obras mayores todas aquellas para las que la legislación sectorial exija proyecto técnico, y como obras menores el resto de las descritas en los siguientes artículos.

Artículo 136. 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 137. 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 138. Obras de Recuperación

1. 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.
2. La solicitud de licencia de obras de este contendrá, además de la documentación reglada para las obras de régimen general, la precisa para cumplimentar los aspectos siguientes:
 - a. Descripción documental del edificio o elemento características originales y evolución.
 - b. 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.
 - c. Levantamiento cartográfico completo y descripción pormenorizada del estado de conservación con planos en los que se señalen los puntos que requieren recuperación.

- d. 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.
- e. 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.
- f. Descripción de los usos actuales y de los efectos de restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

Artículo 139. Obras de Acondicionamiento

- 1. 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.
- 2. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:
 - a. 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 crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.
 - b. 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 140. Obras de Reestructuración

1. 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.
2. La documentación relativa a este tipo de obras será la reseñada en el punto anterior para las obras de reforma parcial.

Artículo 141. Obras de Ampliación

1. Son obras mayores que realizan un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener mediante:
 - a. Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.
 - b. Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
 - c. Edificación de nueva planta en los espacios libres de parcela.
2. 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 142. 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 ejecutarán 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 143. 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 2'00 metros de altura, como mínimo, de material con garantías de seguridad y conservación, situada a una distancia máxima de 2'00 metros de la alineación oficial, debiendo quedar libre en la acera un ancho mínimo de 0'90 metros para el paso accesible de peatones. 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, el técnico municipal fijará las condiciones del vallado, pudiendo ordenar su desaparición total cuando terminen los trabajos indispensables de planta baja.
- 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 144. 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 guardería 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.
2. Dado el carácter provisional de estas construcciones, el peticionario quedará obligado a su demolición a la terminación de las obras, o en el caso de anulación o caducidad de la licencia que hubiese motivado la autorización.

Artículo 145. 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 II. CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA

Artículo 146. Manzana

Es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.

Artículo 147. Parcela

Es el terreno deslindado como unidad predial comprendido dentro de los linderos exteriores. Superficie de parcela es la generada por la proyección sobre un plano horizontal de la parcela.

No se permitirán las parcelaciones de las que resulten parcelas de superficie inferior a la mínima, o parcelas inedificables según las condiciones del planeamiento o las necesidades del uso en cuestión.

Artículo 148. Parcela Edificable

Es aquella parcela susceptible de materializar el aprovechamiento urbanístico que le corresponde en las condiciones definidas por la normativa sectorial y por el planeamiento urbanístico que le sean de aplicación.

Artículo 149. Parcela Mínima

En ausencia de definición expresa en la ordenación detallada que le sea de aplicación, es la parcela de menor dimensión susceptible de materializar en su interior el uso predominante atribuido por el planeamiento urbanístico.

Artículo 150. Linderos

1. Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Alineación es el lindero que delimita la parcela con la vía o espacio público al que de frente. Linderos laterales son los restantes, llamándose trasero al lindero opuesto al frontal.
2. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de alineación todos ellos.
3. No tendrá la consideración de alineación aquel lindero de parcela de suelo urbano consolidado que no venga contemplado como tal en el presente Plan General, especialmente en aquellas parcelas colindantes con sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable.

Artículo 151. Fondo de Parcela

Es la distancia existente entre el frente y el lindero posterior de la parcela, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela. Para los casos de parcela en esquina el fondo de parcela tiene la condición de los linderos laterales.

Artículo 152. Ancho de Calle

1. El ancho de calle en cada punto será la distancia existente entre ese punto y el más próximo contenido en la alineación oficial opuesta.
2. Como ancho de vía a efectos exclusivamente de determinación de alturas máximas y demás parámetros de la edificación, se tendrá en cuenta exclusivamente el que se encuentra reflejado

en la relación aneja al presente Plan General. En caso de omisión o error manifiesto, corresponde a los servicios técnicos municipales su corrección, considerando que ese error supera la tolerancia cuando el ancho medio de la vía en el tramo comprendido entre otras dos vías que acceden a la misma varía en más de un 15% con respecto a lo reflejado en dicho anexo.

Artículo 153. Relación entre Edificio y Parcela

Toda edificación estará indisolublemente ligada a una parcela. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda a cada una de ellas, no admitiéndose la segregación si no fuese posible la edificación existente en alguna de ellas.

CAPÍTULO III. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 154. Tipos de Condiciones

Las construcciones en general, con independencia de su uso o titularidad, se encuentran sujetas a tres tipos de condiciones que se precisan de forma específica en cada zona de ordenanza:

1. Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas.
2. Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas.
3. Condiciones de forma y buena construcción.

Sección 1ª. Condiciones de Posición de las Construcciones

Artículo 155. Retranqueo a Alineación

Se entiende por retranqueo a alineación como la distancia mínima que debe separarse la edificación, incluido sus vuelos, de la alineación de parcela. Se distinguen los siguientes tipos:

1. Retranqueo en todo el frente de alineación de la manzana y en todas las plantas, en cuyo caso el cómputo del fondo edificable se realizará desde la línea de retranqueo fijada.
2. Retranqueo de la planta baja (soportal), que podrá llevarse a efecto solo en planta baja y siempre que ocupe todo un frente de manzana completo.

Artículo 156. Retranqueo a Linderos

Se entiende por retranqueo a lindero como la distancia mínima que debe separar la edificación, incluidos sus vuelos, de los linderos de la parcela.

Artículo 157. Rasante Oficial

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación en el caso de edificaciones con alineación a vial ó retranqueadas.

Artículo 158. Rasante del Terreno

Rasante del terreno es la superficie acabada de parcela. La rasante natural del terreno es la correspondiente al perfil natural del terreno, sin que haya experimentado ninguna transformación debida a la actividad humana.

Artículo 159. Áreas de Movimiento

Se entenderá como área de movimiento la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación principal. Se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada ordenanza y las determinaciones de la normativa sectorial específica.

Artículo 160. Fachada de construcción o edificación

1. Se entiende por fachada de un edificio al conjunto de paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo. En edificación alineada a vial tendrá la consideración de fachada principal aquella o aquellas que se encuentren sobre la alineación oficial.
2. Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada, descontando vuelos. En el caso de ordenanzas con edificación alineada a vial ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

Artículo 161. Adaptación Topográfica

En las parcelas con pendientes y en los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, estas se dispondrán de tal forma que la cota de cada una cumpla las siguientes condiciones:

1. Las plataformas de nivelación junto a los lindes no podrán situarse a más de 1'50 metros por encima o por debajo de la cota natural del linde.
2. Los muros de contención de tierras en los lindes no alcanzarán, en ningún punto una altura superior a 1'50 metros por encima de la cota natural del terreno en el linde.
3. Los muros interiores de contención de tierras no podrán rebasar, en la parte vista, una altura de 3'00 metros.

Sección 2ª. Condiciones de Aprovechamiento

Artículo 162. Superficie Máxima Edificable

Es la máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con las determinaciones establecidas en el Plan General.

Su medida se realizará sobre el perímetro envolvente exterior del conjunto de las construcciones, teniendo en cuenta que contabiliza:

1. Toda la edificación realizada sobre o bajo rasante que cuenten con una altura mínima de 2'20 metros. Se incluirán asimismo la superficie del espacio bajo cubierta que tenga una altura libre igual o mayor que 1'50 metros, así como la de las edificaciones auxiliares.
2. No se computarán a efectos de superficie máxima edificable los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanos, los sótanos cuando estén destinados a instalaciones al servicio de la edificación, a aparcamientos o a trasteros, los balcones, miradores y las terrazas abiertos cuando no estén cerradas por tres o más de sus laterales, en cuyo caso computarán al 50%, los aparcamientos situados en planta baja cuando sean para el cumplimiento de la dotación mínima de aparcamiento, así como los cuartos de instalaciones y de servicio obligatorio de la edificación en plantas baja o bajo cubierta.
3. En las edificaciones colectivas en las que los trasteros se encuentren separados de las viviendas y ubicados en la planta bajo cubierta, no computará ni la superficie de los trasteros propiamente dichos ni la superficie de los pasillos de distribución y acceso a ellos.

Artículo 163. Edificabilidad

La edificabilidad de una parcela se identifica con la cifra obtenida de superficie máxima edificable, y se define en cada una de las zonas de ordenanza según los siguientes criterios:

1. Por la aplicación de los parámetros de ocupación, posición y volumen de la edificación, tomando como resultado el valor más restrictivo de la aplicación de los parámetros que se consideran.
2. Por la aplicación a la superficie de la parcela de la cifra llamada coeficiente de edificabilidad.

Artículo 164. Coeficiente de Edificabilidad

Es la máxima relación de superficie edificable que asigna el Plan General a una determinada parcela. Viene expresada en metros cuadrados edificables sobre cada metro cuadrado de suelo de parcela.

Artículo 165. Superficie Ocupable

1. Es la máxima proporción de superficie de parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la edificación, incluidos los vuelos y la edificación situada bajo rasante. Viene expresada en tanto por ciento.
2. La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado en la superficie total de parcela edificable, viniendo expresada en metros cuadrados.

Artículo 166. Espacio Libre de Parcela

Es el área libre de edificación resultante de aplicar las restantes condiciones de ocupación de parcela, incluida la materializable bajo rasante. En las áreas de retranqueo puede ser ocupada por canalizaciones y rampas y escaleras abiertas de acceso a aparcamientos ó a planta baja.

Artículo 167. Construcciones Auxiliares

1. En aquellas parcelas en las que su ordenanza de aplicación no lo prohíba, se podrán levantar edificaciones auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a aparcamiento, locales para guarda o depósito de material de jardinería, piscinas, vestuarios, despensa, invernaderos, garitas de guarda o similares.
2. Las construcciones auxiliares computarán a efectos de superficie ocupable y edificabilidad, y deberán cumplir las condiciones de separación a linderos y estéticas que en cada caso sea de aplicación a la edificación.

Artículo 168. Fondo Máximo Edificable

Es la mayor profundidad de la edificación permitida por el Plan General a partir de la alineación. Se expresa en metros y se medirá como longitud perpendicular a la fachada con frente a vía pública.

Artículo 169. Ordenación y Compensación de Volúmenes

En Suelo Urbano Consolidado mediante el instrumento de planeamiento de desarrollo legalmente adecuado al caso podrá establecerse, en el marco de regulación de cada zona, una ordenación de los volúmenes edificables diferente a la establecida en la ordenación detallada de aplicación si se cumplen las siguientes condiciones:

1. Que su ámbito de aplicación sea una manzana completa, una parcela con una superficie mínima de 1.500 m², o una parcela o grupo de parcelas sobre la que existe una medianería vista disconforme con las determinaciones del presente Plan General.
2. Contará con la aprobación expresa de todos los propietarios de parcelas sobre las que se pretenda establecer la nueva ordenación detallada.
3. El espacio libre interior de manzana que resultare deberá permitir la inscripción de una circunferencia de más de 15 metros de radio.
4. No se 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 número siguiente.
5. El número de plantas resultantes de la ordenación de volúmenes, podrá ser superior en un 50% al que corresponda según la alineación de vial, o según el tipo de ordenación, que corresponda a la parcela de que se trate, computándose las fracciones por exceso y con una altura máxima de seis plantas en todo caso.
6. No podrán originarse medianerías vistas como consecuencia de la aplicación de la nueva ordenación.
7. Igualmente no podrá, en ningún caso, alterar el régimen de usos asignado desde el Plan General, ni la proporción inicial de usos.

Sección 3ª. Condiciones de Forma y Buena Construcción

Artículo 170. Tipos Edificatorios

1. Se entiende por tipos edificatorios 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.
3. Los tipos admisibles son los siguientes:
 - a. Edificación en Alineación a Vial: Construcciones que ocupan el frente de alineación oficial correspondiente a su parcela, sobre la alineación, de forma que sus límites se encuentran en los lindes parcelarios laterales o posterior.
 - b. Edificación Aislada: Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarios distintos de la alineación oficial en todas las caras de la misma.
 - c. 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 171. Altura de la Edificación

1. Es la dimensión vertical de la misma medida desde la cota de referencia. Se puede expresar en unidades métricas, en número de plantas o en ambas.
2. La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota de referencia hasta la cara inferior del último forjado.
3. La altura medida en número de plantas indicará el número máximo de plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja, y sin incluir la planta bajo cubierta.
4. A efectos de determinación de la altura máxima de la edificación en aquellas zonas de ordenanza en las que la misma viene determinada en función de los anchos de calle, las plazas tendrán la consideración de vía pública, con un ancho oficial igual al de la de la vía de mayor latitud de las que a ella confluyan, considerando plaza y no calle al espacio situado a partir de la

proyección perpendicular de las esquinas de las calles. Se aplicará el mismo criterio en el caso de parcelas con frente a espacios libres públicos.

Artículo 172. Criterios para el Establecimiento de la Cota de Referencia y de la altura

1. Para edificios con alineación a vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de la altura, se llevará a cabo de la siguiente manera para cada de las situaciones que se apuntan a continuación:

- a. Edificios con frente a una sola vía:

- 1º 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.
- 2º 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.

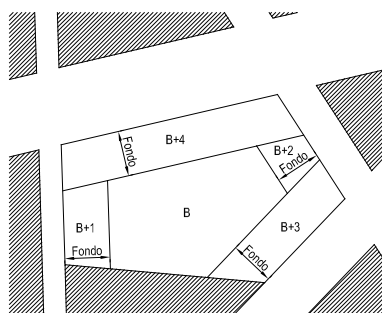
En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando cada tramo como fachada independiente.

- b. 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.

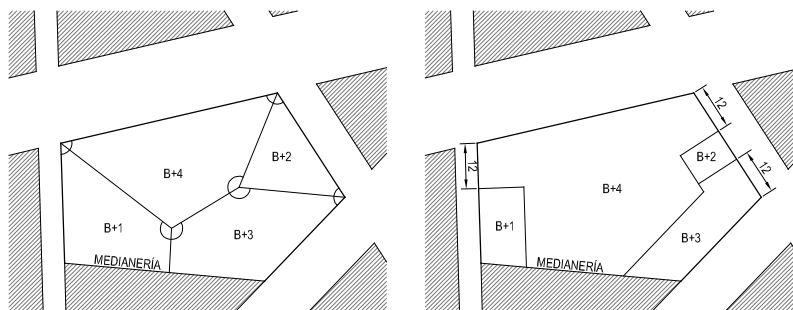
En el caso de que el número de alturas de la edificación determinado por los anchos de calle sea diferente en alguna fachada, las alturas de la edificación se determinarán del siguiente modo:

- 1º 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.



- 2º 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 metros, pudiendo volver las fachadas de mayor altura sobre las de menor altura una longitud igualmente no mayor de 12 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.

- c. Edificios con frente a dos vías opuestas.

Se marcará la bisectriz de la parcela y se considerarán las zonas generadas de forma diferenciada, aplicando a ellas las condiciones de ocupación máxima y número de alturas de forma independiente.

- d. Edificios con frente a plaza o a espacios libres públicos:

A efectos de determinación de la cota de referencia de las edificaciones, se considerarán las plazas 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 acabada del terreno.

Si dentro de la parcela el desnivel entre dos puntos cualesquiera el desnivel es superior a 1'50 metros, se podrá dividir en terrazas, aplicándose la cota de referencia a cada una de ellas según el criterio del párrafo anterior.

3. Los edificios señalados en los planos de ordenación con el rótulo VE aparecen con la envolvente máxima del edificio determinada por la posición de sus fachadas y el número máximo de plantas.

Artículo 173. Altura Máxima

Será la que en cada caso corresponda según la calificación urbanística y la ordenanza de aplicación de la zona en que haya de ubicarse la edificación. Por encima de la altura máxima reguladora sólo se permitirán:

1. La cubierta definitiva del edificio, de pendiente inferior al 60% y sin que la altura de cumbrera sobrepase una dimensión de 4'00 metros sobre la cara superior del último forjado, cuyos arranques sean líneas horizontales paralelas a los paramentos exteriores de las fachadas, a la altura no superior a la cota de la cara superior del último forjado, salvo lo dispuesto en las ordenanzas.

Se permitirán testeros a dos aguas producidos por el final de los faldones planos, cumpliendo el resto de condiciones establecidas en esta normativa para las cubiertas.

Los espacios que puedan resultar en el caso de emplear cubierta inclinada podrán ser habitables, y deberán cumplir entonces las siguientes condiciones:

- a. Se deberá habilitar toda la superficie que resulte con una altura libre mayor de 1'50 metros, pudiéndose excepcionar de esta obligación las superficies que por sus

- características físicas y de accesibilidad no resultaren utilizables, con un límite del 3% de la superficie total bajo cubierta de altura libre no menor que 1'50 metros.
- b. En el caso de habitaciones vivideras, al menos el 50% de su superficie tendrá una altura mínima de 2'40 metros.
 - c. La altura mínima de pasillos en cualquier punto será de 2'20 metros.
 - d. En los planos de planta de los proyectos aparecerá reflejada la superficie y dimensiones de aquellas zonas cuya altura libre sea superior a 2'40 metros, que se encuentre entre 2'40 y 1'50 metros y que sea inferior a 1'50 metros, computándose a efectos de cálculo de edificabilidad y de superficie útil exclusivamente las zonas de altura libre superior a 1'50 metros.
 - e. Se autoriza en cualquier caso la ubicación de las instalaciones comunes propias del edificio como son sala de máquinas de ascensores, depósitos de gas, antenas... en estos espacios bajo la cubierta.
2. La iluminación y ventilación de los espacios bajo cubierta, que pueden obtenerse mediante tres soluciones:
- a. Ventanas inclinadas sobre el propio faldón de cubierta.
 - b. Ventanas abuhardilladas en los faldones inclinados de cubierta, que han de cumplir las siguientes condiciones:
 - 1º Tendrán una dimensión vertical superior al menos en un 10% a la horizontal. Su ancho máximo libre será de 1'00 metro y la altura máxima hasta el dintel de 2'10 metros.
 - 2º Distarán al menos 1'00 metro del borde del alero y del límite de la propiedad del faldón en caso de colindancia.
 - 3º Distarán a cualquier otra ventana abuhardillada al menos 1'50 metros, medidos entre los paramentos exteriores.
 - c. Ventanas verticales contenidas dentro de la envolvente máxima de la edificación.
3. Los elementos de separación, cierre ó definición de los patios en las condiciones definidas en el artículo 185.
4. Los elementos de seguridad, definición ó 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 de altura si son rejas o similares.

5. Los remates de fachadas exclusivamente decorativos.
6. Los elementos de instalaciones necesarios para el adecuado funcionamiento de los usos albergados en el edificio, así como para cumplir las exigencias de la normativa vigente en cada momento sobre edificación, siempre con la menor presencia posible.

Artículo 174. Altura Mínima

1. Con carácter general, y salvo disposición contraria contenida en las definiciones de las ordenanzas, de zona, se permitirá la reducción de una planta respecto del número máximo de plantas que resulte de la aplicación de esta normativa.
2. En edificación alineada a vial esta altura mínima de una planta menos que la máxima se mantendrá al menos en un fondo de 4'00 metros.

Artículo 175. Altura Libre de las Plantas

Es la distancia entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta. A efectos de este Plan General se consideran pisos:

1. Sótano: Es la planta que tiene el suelo acabado por debajo de la cota más baja de la planta baja. La altura libre de los sótanos en las áreas de tránsito no será inferior a 2'20 metros en ningún punto, incluidos descuelgues de instalaciones. Se prohíbe el uso residencial en sótanos.
2. Planta Baja: En ausencia de otra regulación en el uso pormenorizado al que se destine la edificación, la planta baja es aquella cuyo nivel de suelo terminado se sitúa hasta 1'70 metros por encima o 0'70 metros por debajo de la cota de referencia de la parcela, no pudiéndose excluir su presencia en ninguna construcción con edificación sobre rasante.

En ausencia de regulación específica en las ordenanzas, su altura libre en cualquier punto de las zonas ocupables oscilará entre un mínimo de 2'50 metros y un máximo de 4'00 metros.

3. Planta Piso: Está situada por encima del forjado de techo de la planta baja según la descripción dada por esta normativa, y su altura libre mínima, con carácter general y salvo excepciones recogidas en la normativa de usos, será de 2'50 metros.
4. Bajo cubierta: Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la inferior de la cubierta inclinada.

Artículo 176. Cubierta de la Edificación

1. Se entiende por cubierta de la edificación al conjunto de los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado. Por encima de la cubierta sólo se permiten las construcciones autorizadas en el artículo 173.
2. Las cubiertas podrán ser planas, curvas, inclinadas ó mixtas. En cualquier caso, la cubierta debe quedar incluida dentro del volumen teórico definido por planos de 45° de pendiente apoyados sobre las líneas de vuelo máximo del alero de cubierta aplicados a la altura de la cara superior del último forjado horizontal, sin superar en ningún caso una altura de 4'00 metros.

Artículo 177. Cubiertas en Patios

No se autorizará la cubrición de patios cuando debajo de la cubierta que se pretende realizar exista algún hueco de luz o ventilación necesarios, y en ningún caso si al mismo abren ventilación aseos, baños ó cocinas. El resto de estancias que a él abran deberán en todo caso cumplir la normativa de aplicación.

Artículo 178. Pared Medianera

1. Se entiende por pared medianera aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos. Se entiende por pared contigua aquella que puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.
2. La superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie, se denomina medianería.
3. Se entiende por línea de medianería proyección vertical sobre el terreno de la pared contigua o de la mitad de la pared medianera.
4. Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de distinta altura o diferentes retranqueos en caso de viviendas adosadas, bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el propietario causante de su exposición a vistas, debiendo aparecer, al menos, enfoscadas y pintadas.
5. En su uso y servidumbre se atenderá a lo establecido en el Código Civil y demás normativas de aplicación.

Artículo 179. Ventilación Forzada

1. En el caso de ventilaciones forzadas de baños, aseos y cocinas de locales comerciales adecuados se admitirá la ventilación a fachada de la edificación, pero se instalarán filtros de carbono activo y cadenas de desodorizadores.
2. En todo caso, las salidas de ventilación forzada de los aparcamientos se realizarán necesariamente por encima de la altura máxima de la edificación.
3. En los bajos de edificios de nueva construcción, cuando se reserven para la apertura de locales comerciales, será necesario efectuar una reserva de un conducto equipado para evacuación de humos y otro conducto para ventilación completamente independiente de los de las viviendas por cada 100 m² o fracción de superficie construida de local.

Artículo 180. Cuerpos Salientes sobre la Línea de Fachada

1. Se entiende por tal a los elementos contruidos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada por encima de la planta baja.
2. Se distingue entre cuerpos salientes abiertos, semicerrados y cerrados.
 - a. Son cuerpos salientes cerrados aquellos separados por un cerramiento del espacio exterior en todo su perímetro, aparezcan o no incorporados a estancias ubicadas tras la línea de fachada. Su proyección horizontal computará de forma íntegra a efectos de cálculo de superficies útiles y construidas.
 - b. Son cuerpos salientes semicerrados aquellos que se encuentran delimitados por paramentos fijos cerrados al menos por dos de los tres límites exteriores. Su proyección horizontal computará al 50% a efectos de cálculo de superficies útiles y construidas.
 - c. Son cuerpos salientes abiertos el resto, y su proyección horizontal no computará a efectos de cálculo de superficies útiles y construidas.
3. En el caso de edificaciones aisladas y retranqueadas, todos los tipos de cuerpos salientes deben separarse al menos 3'00 metros de los linderos, y en el caso de edificaciones alineadas a vial, 1'00 metro del plano bisectriz que sobre la vía pública forma el ángulo de encuentro de la fachada de la edificación con la alineación de la propiedad colindante. En el caso de edificaciones con frente a dos calles en esquina, los cuerpos salientes quedarán incluidos siempre dentro de las proyecciones de los planos de vuelo máximos.

4. En las fachadas posteriores abiertas a parcela se permiten cuerpos salientes abiertos, con una longitud que no superará el 50% de la total de la fachada, distribuida libremente entre plantas, y siempre que se respeten el resto de condiciones aplicables a la edificación, con un vuelo máximo de 1'20 metros, y una separación a linderos de al menos 3'00 metros.
5. La proyección vertical de los cuerpos salientes quedará remetida al menos 0'40 metros con respecto a la línea exterior del bordillo de la acera, caso de que exista.
6. La altura libre mínima bajo los cuerpos salientes será de 3'25 metros, medida sobre la acera y tomada en el punto de referencia. En calles inclinadas no podrán aparecer sobre ningún punto de la acera cuerpos salientes a una altura libre inferior a 2'80 metros.

Artículo 181. Elementos Salientes

1. Son elementos integrantes de la edificación no habitables, de carácter fijo o móvil y que sobresalen de la línea de fachada, tales como zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes. Se limitarán en su vuelo sobre la vía pública por las mismas condiciones que las de los cuerpos salientes, admitiéndose en todos los tipos de ordenación en plantas baja y primera siempre que den frente a calles de 6'00 metros ó más de anchura y que no sobresalgan más de 0'15 metros ni de la décima parte del ancho de la acera, caso de que ésta se encuentre definida.
2. El vuelo de marquesinas y parasoles se regulará como el de los cuerpos salientes. El resto de los elementos no sobresaldrá más de 0'15 metros. Las marquesinas y los parasoles fijos computarán a efectos de ocupación.

Artículo 182. Cornisas y Aleros

1. En las edificaciones alineadas a vial, en el caso de que la fachada no cuente con cuerpos salientes, el saliente máximo contado a partir de la alineación será de 0'50 metros en calles de menos de 10 metros de ancho, 0'80 metros en calles de 10 a 15 metros de ancho y 1'10 metros en calles de anchura superior a 15 metros.
2. En el caso de que la fachada cuente con cuerpos salientes, las cornisas y aleros podrán superar en 0'30 metros la longitud máxima autorizada para los cuerpos volados, no pudiendo traspasar sobre la vía pública, en ningún caso, el plano bisectriz que sobre la vía pública forma el ángulo de encuentro de la fachada de la edificación con la alineación de la propiedad colindante. Tampoco podrán invadir más de 0'30 metros las áreas de retranqueo obligatorio. En todo caso,

no podrá superar la suma de los aleros anterior y posterior la suma de los que se tendrían en el caso de no existir cuerpos volados.

3. En las zonas de ordenanza de edificación abierta los salientes máximos sobre la línea de edificación serán de 1/10 de distancia del bloque o edificación más próximo, sin superar en ningún caso el perímetro ocupado por la edificación en más de 0'50 metros, y respetando en cualquier caso la dimensión mínima del patio en toda su altura.

Artículo 183. Entrantes de la Línea de Fachada

1. Son los elementos cubiertos de la edificación situados al interior del plano que contiene a la fachada más cercana a la alineación y que quedan total o parcialmente abiertos al exterior.
2. Su superficie pisable en plantas superiores a la baja computará al 50% a efectos de cálculo de superficies útiles y construidas, y al 100% a efectos de cálculo de las superficies ocupables.

considerando en todo caso que ocupa de forma íntegra.

3. Con carácter general, y salvo disposiciones contrarias más específicas en esta normativa, la profundidad máxima de los entrantes de la línea de fachada será de 2'50 metros.

Artículo 184. Chaflanes

1. Cuando aparezca dibujado en los planos de ordenación se ejecutará conforme a las determinaciones gráficas.
2. Exclusivamente a efectos de determinación de las dimensiones máximas de vuelos y salientes se considerará que el chaflán, de forma íntegra, forma parte del espacio público de mayor anchura, no pudiéndose en ningún caso proyectar la mayor longitud de los cuerpos volados a que esa vía de mayor latitud da derecho sobre la vía de menor latitud.

Artículo 185. Patios

1. Se define como patio el espacio situado dentro de la parcela, destinado a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que a él dan, sean o no piezas habitables, debiendo cumplir en cualquier caso las exigencias de diseño establecidas en la reglamentación específica en el caso de que resulten necesarios para dar cumplimiento a las exigencias normativas de habitabilidad.
2. Las cubiertas planas de las plantas bajas podrán ser ocupables en su totalidad con las condiciones del resto de los cuerpos volados a la fachada posterior. En cualquier caso, no

podrán ser cubiertas más que por los aleros y por los cuerpos volados de las plantas superiores. Asimismo, tampoco podrá efectuarse en ellas ningún tipo de construcción salvo cierres ligeros y desmontables.

En los linderos este cierre, que contará con una altura máxima desde la superficie acabada de la cubierta de 2'20 metros podrá ejecutarse opaco hasta una altura de 1'50 metros.

3. No tendrán la consideración de patios los espacios libres de ocupación de las viviendas unifamiliares.

Artículo 186. Patios Mancomunados

Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

1. La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de hacerse de mutuo acuerdo entre los propietarios, constituyendo mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poder ser cancelada sin la autorización previa del Ayuntamiento.
2. No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las edificaciones cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas establecidas por la normativa de habitabilidad vigente.
3. Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros o elementos de cerrajería, hasta una altura máxima de 2'20 metros a contar desde el patio de cota más elevada de todos los mancomunados.

Artículo 187. Accesos

1. Se entiende por tal, los huecos de la edificación que permiten el acceso al interior de la edificación o de la parcela, que cumplirán en todo caso la normativa específica que les sea de aplicación. En cualquier caso, todo acceso a la edificación deberá estar adecuadamente señalizado, de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día desde la acera opuesta de la edificación.
2. Los portones de aparcamiento y de acceso para vehículos al interior de la parcela tendrán un ancho mínimo de 2'70 metros libres.

3. El portal tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal ó el ascensor un ancho libre mínimo de 2'00 metros, permitiéndose el estrechamiento hasta 1'60 metros en una longitud no superior a 0'60 metros para albergar elementos estructurales.
4. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de 1'20 metros de luz, y la apertura de las puertas se producirá de manera que su barrido no invada el espacio público.

Artículo 188. Escaleras comunitarias

1. Se entiende por tal los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio, y su diseño se adecuará a lo dispuesto en la normativa específica que le sea de aplicación.
2. En las edificaciones de hasta 4 plantas incluyendo la planta bajo cubierta se admitirá la iluminación y la ventilación cenital, por medio de lucernarios, con superficie en planta superior a los 2/3 de la que tenga la caja de escalera, y siempre que se pueda insertar en el hueco interior de la escalera un cilindro de 0'85 metros de diámetro desde el arranque de la misma hasta el lucernario de cubierta.
3. En edificios de más de 4 plantas, incluyendo la planta bajo cubierta, las escaleras tendrán luz y ventilación natural directa a espacio abierto, con hueco de superficie mínima de 1'00 m² en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja cuando no esté destinada al uso residencial.

Artículo 189. Aparatos elevadores

1. Su obligatoriedad, características y condiciones de ejecución y diseño se adecuarán a lo dispuesto en la normativa específica que les sea de aplicación.
2. Caso de resultar obligatoria su instalación, el número de elevadores será de al menos de uno por cada veinte viviendas o fracción por encima de la planta baja.

Artículo 190. Cerramientos exteriores

1. Se entiende como tal, todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde cualquier punto de la vía pública. En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones.
2. Las fachadas de la edificación deberán ser acordes con la edificación que delimitan. En todo caso, se atenderán a lo que en lo referente a materiales y texturas se define para cada zona de ordenanza.

3. Las medianerías vistas tendrán un tratamiento equivalente al de la fachada.
4. Todas las fincas privadas ubicadas sobre suelo urbano consolidado deberán estar cerradas. Las cercas o vallados, esto es, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades deberán cumplir:
 - a. El cerramiento a frente de parcela debe situarse en la alineación oficial y, caso de no existir ésta, sobre el límite de la propiedad. Cuando cierre solares no edificadas deberá ser opaco hasta una altura mínima de 2'00 metros.
 - b. En el caso de que la diferencia de cotas entre los extremos de la rasante supere 1'20 metros, deberá dividirse la longitud del perímetro vallado en tantos tramos como sea necesario para poder cumplir la condición de la altura mínima.
 - c. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma, previa correspondiente licencia municipal, en el plazo de un mes desde la finalización del derribo.
 - d. En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una colocación adecuada al entorno donde se sitúen.
 - e. En caso de existir cierre sobre los linderos, que no será necesariamente opaco, éste tendrá una altura máxima de 2'20 metros sobre la rasante natural del terreno.

Artículo 191. Portadas, escaparates y vitrinas

Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes. En las zonas que no sean de edificación comercial, sólo se autorizará ocupar con las portadas, la superficie de fachadas correspondiente a la planta baja del establecimiento, sin invadir ninguna parte de la inmediata superior.

Artículo 192. Toldos y marquesinas

1. Los toldos y marquesinas son elementos de cubrición, flexibles los toldos y rígidas las marquesinas.
2. En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno, será de 2'50 metros, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que en el caso de volar sobre la vía pública

dejen libre una altura de 2'20 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0'40 metros, respetando, en todo caso, el arbolado.

3. En caso de marquesinas, la altura mínima será la del forjado de la planta baja, y no podrán volar sobre la vía pública ni invadir las áreas de retranqueo obligatorio, salvo las marquesinas de acceso al portal comunitario ó a la vivienda, respetando una altura libre de la menos 2'50 metros, una longitud máxima de 2'50 metros y un vuelo máximo asimilable al determinado para los cuerpos volados.

Artículo 193. **Muestras**

Se entiende por tales, los anuncios paralelos al plano de fachada. Su saliente máximo será igual al determinado para los cuerpos volados, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

1. Quedan prohibidos los anuncios que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.
2. En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de altura no superior a 0'90 metros, situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir éstos. 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.
3. Las muestras colocadas en las plantas de piso de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 0'90 metros de altura como máximo, sin tapar los huecos de la edificación, y sin rebasar en el punto más desfavorable los niveles de los forjados que definen la planta en la que se ubica.
4. Se admitirán también muestras de letra suelta sobre macizos de obra, así como las marcas, enseñas, etc., con dimensión no superior a 0'90 metros por 0'40 metros. En ningún caso las muestras podrán cubrir los huecos de la edificación.
5. Los anuncios podrán colocarse en las no residenciales como coronación de edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo de la que corresponda a la finca, sin exceder de 3'00 metros, y debiendo estar ejecutados con letra resuelta.
6. En los edificios exclusivos con usos terciario o industriales, 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.
7. En los muros linderos que quedan al descubierto y cumplan en general las condiciones del Plan General y, en particular, la de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas instalaciones en las fachadas.

Artículo 194. Banderines

Se entiende por tales los anuncios perpendiculares o que formen ángulo con el plano de fachada. En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3'00 metros. Su saliente máximo será igual al fijado para los cuerpos volados, con un máximo de 1'20 metros.

Artículo 195. Anuncios y Vallas Publicitarias

Se estará al respecto a lo dispuesto en la ordenanza municipal específica.

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 196. Abastecimiento de agua

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. En edificios de altura igual o superior a B+III, incluida la planta bajo cubierta en el caso de que exista suministro en ella, será necesario disponer de grupo de presión.
2. Siempre que la instalación de abastecimiento de agua cuente con un grupo de presión deberá éste necesariamente ser dotado con un aljibe de almacenamiento acorde con sus necesidades dimensionado conforme a lo dispuesto en las normas tecnológicas en vigor.
3. La conexión a la red de distribución se hará intercalando una llave de paso de macho, alojada en una arqueta, con dimensión interior mínima de 0'40 metros, situada en la acera y lo más cercana posible a la fachada del edificio. Los gastos de construcción y conservación de esta acometida, hasta su unión con la red de distribución, serán por cuenta del propietario.

Artículo 197. Energía eléctrica

1. Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia.

2. En el caso de existir centros de transformación, deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a la insonorización, térmicas, vibraciones, ventilación y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública sobre rasante con ninguna instalación auxiliar.

Cuando se prevea la instalación de centros de transformación en parcelas de aplicación de ordenanzas de edificación aislada ó agrupada podrán ser ubicados bajo rasante en las zonas de retranqueo obligatorio sin que computen a efectos de determinación de la edificabilidad ni de la ocupación siempre que su superficie no exceda de 30 m².

Artículo 198. Servicios higiénicos

1. Tendrán una superficie mínima de 1'50 m², estarán dotados de agua corriente y tendrán un zócalo de material impermeable en el contorno de sus paredes.
2. Los aparatos sanitarios llevarán en sus desagües sifón de cierre hidráulico y tendrán la ventilación necesaria para que no se descarguen los cierres.
3. Los pavimentos de los servicios higiénicos serán de materiales impermeables para facilitar su limpieza. La ventilación podrá ser directa o mediante chimeneas o conductos instalados al efecto.
4. La altura mínima de las dependencias destinadas a servicios higiénicos será de 2'20 metros.

Artículo 199. Red de desagüe

1. Se prohíbe expresamente la construcción de fosas sépticas en otra clase de suelo que no sea rústico, y cumplirán en cualquier caso la normativa específica de aplicación.
2. Todos los edificios en Suelo Urbano consolidado deberán tener conexión a la red general de saneamiento que evacuen de forma separativa las aguas fecales y pluviales a través de dos arquetas independientes ubicadas en la acera. En el caso de que en esa zona la red de saneamiento no sea separativa, la arqueta de pluviales se conectará a la de fecales, y ésta a la red general.
3. Las aguas pluviales de cubiertas por encima de la planta baja se recogerán necesariamente por el interior de la edificación antes de esta planta para ser conducidas obligatoriamente a la red de saneamiento horizontal del edificio. En cuanto a su diseño y dimensionado se estará a lo dispuesto en la normativa específica de aplicación.

4. La arqueta de registro se construirá sobre una solera de hormigón con murete de fábrica de ladrillo, guarneciéndose interiormente con mortero de cemento, y tendrá en su fondo un canal semicircular. Este tramo deberá ser perfectamente recto en toda su longitud. La arqueta tendrá su correspondiente tapa de fundición de cierre hermético. La dimensión interior de estas arquetas, que estarán adosadas a la fachada del edificio, será de 0'40 por 0'40 metros.
5. Los gastos de construcción, conservación y limpieza de las acometidas hasta su unión con el alcantarillado general, serán de cargo de los propietarios, debiendo tener éstos especial cuidado en conservarlas en perfecto estado de funcionamiento.
6. Todas las acometidas servirán a una única parcela, salvo en la zona de ordenanza RU, en la que podrán compartir las acometidas dos a dos.
7. En aparcamientos de más de 200 m² de superficie útil será obligatoria la instalación de arquetas separadoras de grasas entre los sumideros del suelo del aparcamiento, de presencia inexcusable, y la red de saneamiento.
8. Las precauciones enumeradas en el artículo anterior son generales y de ineludible ejecución, sin perjuicio de las especiales que pudieran fijarse al otorgarse las licencias para acometidas de fábricas o industrias.
9. Es obligatorio para los propietarios de las fincas enclavadas en calles que tengan alcantarillado y red de abastecimiento de agua potable, efectuar sus conexiones con las generales de evacuación y abastecimiento.
10. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado.

Artículo 200. Antenas de Telefonía

Con carácter general, la instalación de nuevas antenas de telefonía móvil deberá producirse sobre suelo rústico, ubicadas a no menos de 100 metros del suelo urbano ó del suelo urbanizable. De forma excepcional podrá autorizarse la ubicación de nuevas antenas sobre otras clases de suelo, cumpliendo en todo caso tanto la normativa sectorial de aplicación como las condiciones de utilización de la clase y la categoría de suelo sobre la que se pretenda ubicar, siempre que se encuentre debidamente justificada la necesidad de tal ubicación.

Artículo 201. 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 carácter residencial 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 aseos de uso público, entre éstos y el resto de las estancias deberá interponerse un vestíbulo, en el que se podrán alojar los lavabos.

Artículo 202. Señalización y cartería

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes. Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

Artículo 203. Normativa de rango superior

Todas las construcciones que se realicen en el término municipal de San Andrés del Rabanedo deberán someterse a las determinaciones de las normativas de rango superior que le sean de aplicación, primando estas sobre las establecidas en este Plan General en caso de contradicción.

TÍTULO VIII. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 204. Objeto y aplicación

1. Este título se fija, para la totalidad del término municipal, las condiciones generales de urbanización que han de cumplir los proyectos y las obras de urbanización.
2. En ningún caso los proyectos de urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación

Artículo 205. Definición del espacio exterior

1. A los efectos de este Plan General, se considera espacio exterior el suelo libre de edificación en terrenos clasificados como suelo urbano y suelo urbanizable.
2. Este espacio puede ser de uso y dominio público, de uso y dominio privado o mixto.
3. En el caso de uso y dominio publico deberán garantizarse las funciones de paso y estancia de personas, así como el transito 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 206. Clasificación del espacio exterior de uso y dominio público

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

1. Red viaria en suelo urbano y suelo urbanizable.
2. Red viaria en suelo rústico.
3. Sistema de zonas verdes y espacios libres.
4. Espacios libres no edificados de acceso público en parcela de equipamientos.

CAPÍTULO II. RED VIARIA

Sección 1ª. Red Viaria en el Suelo Urbano y en el Suelo Urbanizable

Artículo 207. Clasificación

1. La red viaria en suelo urbano y urbanizable se subdivide a su vez en:
 - a. Viario de acceso o travesía del núcleo.
 - b. Calles y plazas principales, como elementos estructurantes y soporte de actividades centrales.
 - c. Calles locales, en las que se puede no segregar necesariamente el espacio destinado al tráfico rodado y al peatonal mediante mecanismos de coexistencia.
 - d. Sendas peatonales.
2. Se señalan a continuación las definiciones y criterios para el trazado y concepción de las mismas en zonas de extensión.

Artículo 208. Trazado

1. Las alineaciones y rasantes son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación o las que se fijan a través de los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo del presente Plan General.
2. Los nuevos trazados se ajustarán a las alineaciones definidas en el plano de ordenación, sin perjuicio de posible precisión de las mismas.
3. En caso de no especificarse, los valores mínimos de sección de las nuevas vías serán los que se indican en la tabla siguiente:
 - a. Aceras: 2'50 metros, con un mínimo libre de obstáculos de 1'20 metros.
 - b. Vías peatonales exclusivas 5'00 metros.
 - c. Vías urbanas de acceso rodado 14'00 metros.
 - d. Vías principales distribuidoras 22'50 metros.
 - e. Vías en áreas industriales 20'00 metros.
 - f. Vías de ronda y accesos 24'00 metros.

4. Las pendientes máximas serán las derivadas de la aplicación de la normativa de accesibilidad. Se fija una pendiente mínima del 1% para permitir el drenaje superficial.
5. Se establece la obligación de rematar en fondo de saco de tamaño suficiente los viarios que no tengan continuidad, 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, y sólo de forma excepcional, debiendo tenderse a dar continuidad a las vías públicas.
6. Con carácter general en aquellas zonas en las que no se encuentra definido por las alineaciones del Plan General ó por la normativa sectorial otra dimensión, el ancho mínimo que se ha de reservar en torno al arroyo del Valle y a la presa de Carbosillo es de 15'00 metros, a razón de 5'00 metros libres a cada lado del cauce, y de al menos 5'00 metros más para el propio cauce cuando éste sea menor ó no se encuentre claramente definido.

Artículo 209. Pendiente transversal

No se permitirá una pendiente transversal superior al 4%, y se garantizará una pendiente mínima del 2% para evacuación del agua de lluvia.

Artículo 210. Pavimentos

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. Los componentes de las diferentes capas del firme cumplirán las normativas técnicas que correspondan en cada caso.

Artículo 211. Tratamiento de sendas públicas para peatones

En el caso de futuras sendas para peatones, la pavimentación se realizará de manera 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.

Artículo 212. Tratamiento de calles de coexistencia

1. Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señaladas para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo resaltado, o bien con la

configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente que garantice de esta forma el encauzamiento de las aguas pluviales de escorrentía.

2. En ambos casos el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color, textura y disposición del material respecto del de la calzada.
3. Cuando la sección total de la vía no permita la existencia de aceras a ambos lados con ancho superior a 1'25 metros en el 60% de su longitud, ambos planos de tránsito, calzada y aceras se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo de resalto con solución a nivel.
4. En aquellos puntos de previsible ocupación por vehículos del espacio adscrito al uso peatonal se dispondrán convenientemente bolardos y mojones para impedir la invasión.
5. En la pavimentación de las calzadas se tendrá en cuenta el tratamiento y 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 (grava-cemento), pavimento de enlosado con piezas naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlustrado, 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.
6. Las tapas de arquetas y registros se dispondrán teniendo en cuenta el despiece y las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolas con su plano.
7. Se preverá 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.
8. 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.
9. 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 213. Tratamiento 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. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

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. 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.

Artículo 214. Vados permanentes

1. Los vados permanentes autorizados en las calles con separación de tránsito deberán resolverse mediante rebaje del bordillo, hasta una altura de 4 centímetros y rampa de desarrollo no superior a 0'60 metros medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 del ancho de la acera al mismo nivel de rasantes de la misma antes del establecimiento del vado, de manera que no sufra variaciones en el tramo considerado el perfil longitudinal de la misma.
2. Preferentemente se utilizarán piezas especiales prefabricadas de hormigón.
3. 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 m² en parcelas industriales, salvo que la actividad lo requiera.
4. Su diseño cumplirá en lo que le afecta las condiciones de acceso de vehículos contenidas en el artículo 128 de la presente Normativa Urbanística.
5. En situaciones ya consolidadas, será autorizable la adopción de soluciones particulares que modifiquen alguna de las disposiciones contenidas en el presente artículo, y siempre que vayan encaminadas a la mejora de la funcionalidad del elemento, cumpliendo en cualquier caso todas las disposiciones en materia de accesibilidad y supresión de barreras que se pudieran encontrar en vigor.

Artículo 215. Canalizaciones de infraestructuras

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

Artículo 216. Alumbrado público

1. Los báculos y luminarias a utilizar serán las homologadas por el Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo.
2. La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en la normativa correspondiente, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano.

Artículo 217. Alcorques

1. Las aceras que se establecen según los tipos de sección de las calles, se acompañarán de alineaciones de arbolado plantados en alcorques contruidos con este fin, o bien en áreas terrazas lineales y continuas. La anchura libre mínima entre alcorque o borde de área terriza y alineaciones oficiales será de 1'20 metros.
2. En el caso de construirse alcorques para el arbolado, éstos serán de forma cuadrada o circular, con dimensión mínima de anchura o diámetro de ochenta centímetros (0,80 m), manteniendo una separación en planta entre centros de alcorques entre 5,50 m y 8,50 m 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.

Artículo 218. Aparcamiento público en superficie

1. Las plazas de aparcamiento tendrán una dimensión mínima de 5'00 x 2'30 metros, y deberán ser accesibles de forma que se garantice su uso.
2. En los espacios destinados a aparcamiento en superficie no se autorizarán más obras que las de pavimentación, salvo pérgolas o porches ligeros. Estos espacios se completarán de manera preferente con arbolado.

Sección 2ª. Red Viaria en Suelo Rústico

Artículo 219. 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 las legislaciones de carreteras nacional y autonómica definen.
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 220. Caminos y redes

1. Todo tratamiento superficial de caminos deberá ser adecuado a su destino, absteniéndose de ocupar nuevos suelos.
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.

Artículo 221. Espacios libres públicos

1. Constituyen los espacios libres exteriores a las parcelas dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno urbano o regeneración de espacios abiertos.
2. 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, escala urbana y relación con otras especies vegetales próximas. Se primarán especies autóctonas sobre cualesquiera otras.
3. La topografía del terreno no se podrá alterar 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.
5. Las soluciones a incorporar tendrán en cuenta, en tamaño y forma, la escala del paisaje en que se sitúa.
6. 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 tradicionales.
7. La formación de alineaciones se hará con árboles de tronco recto, y de altura preferentemente superior a 2'50 metros.

Artículo 222. Protección del arbolado

Los árboles de los espacios libres públicos deberán ser protegidos y mantenidos. Cualquier pérdida de arbolado, por las causas que sean, implicará su inmediata sustitución a cargo, en su caso, del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las acciones o sanciones que pudieran corresponder.

Artículo 223. Seguridad y señalización

1. Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación, de forma que sea claramente visible día y noche desde la acera opuesta de la calle. Los nombres de las calles se situarán en las esquinas e intersecciones, y tendrán que contar con aprobación previa respecto a posición, tamaño y forma.
2. Ninguna instalación de las edificaciones, así como ningún elemento de cerramiento, evacuación u otro tipo, podrá sobresalir del plano de alineación exterior por debajo de una altura de 3'50 m medidos desde la rasante, ni perjudicar la estética del espacio exterior. Las señales de tráfico deberán situarse a altura no inferior a 2'30 m.
3. El acceso a las edificaciones a través del espacio exterior tendrá en cuenta el C.T.E. y la legislación sobre accesibilidad y reducción de barreras arquitectónicas.
4. El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible, para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

CAPÍTULO III. INSTALACIONES

Artículo 224. **Abastecimiento de agua**

1. Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario 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.
2. Cualquier elemento privado abierto de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m³ se considera piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

Artículo 225. **Red de distribución de agua potable, red de riego e hidrantes contra incendios**

1. La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada.
2. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.
3. 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. A título orientativo, no se deberán sobrepasar los valores de 0'6 m/s como velocidad mínima de circulación y 1'80 m/s como velocidad máxima, pudiendo admitirse en tramos cortos velocidades algo superiores y siempre en las conducciones de mayor nivel jerárquico.
4. El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona en donde pueda estar sometida a cargas de tráfico rodado no será inferior a 1'00 metro medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos la profundidad mínima tolerable será de 0'60 metros, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro nominal mínimo permitido en redes de distribución será de 80 mm.
5. A efectos del cálculo de la demanda de agua se establecen los mínimos de cálculo y coeficientes punta siguientes:

URBANIZACIONES	Coeficiente punta: 2'50
Viviendas unifamiliares	
Superficie parcela m ² S < 500 500 < S < 1000 S > 1000	Dotaciones m ³ /viv.día 2'00 2'50 3'50
Viviendas plurifamiliares o conjuntos asimilables	
Densidad viv/Ha d < 40 d > 40	Dotaciones l/hab.día 350 300
POLÍGONOS INDUSTRIALES	Coeficiente punta: 3'00
Edificabilidad m ² c/m ² s e > 0'50 e < 0'50	Dotaciones l/s.Ha 1'00 0'70
USOS TERCARIOS	Coeficiente punta: 3'00
Cualquier superficie	Dotaciones l/s.m ² = 10-4

6. Se preverá en la red que se proyecte una presión residual mínima en la entrada de las parcelas de 15 m.c.a

Artículo 226. Evacuación de aguas pluviales y residuales

1. En todas las nuevas urbanizaciones y en general en todo el término municipal de manera progresiva, la red de evacuación será separativa de pluviales y fecales.
2. Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En tramos separativos se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 milímetros, hacia un dren, cuneta, curso de aguas próximas.
3. En los tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán sumideros o absorbedores de aguas pluviales, y al menos cada 30 metros de desarrollo de la red.
4. Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una dilución 5:1 (cinco partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a los cauces.
5. La velocidad máxima del fluido en la tubería será de 3 m/s, pudiendo admitirse hasta 6 m/s en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión, por arrastre de partículas sólidas del material de la canalización. La velocidad mínima será de 0'50 m/s a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos, caso de ser inferior será exigible la disposición de

cámaras de descarga o sistemas de limpia en las cabeceras de los ramales, que serán de 0'60 m³ para ramales inferiores a 0'30 m de diámetro y de 1'00 m³ para canalizaciones superiores.

6. La red estará formada por tubos de cloruro de polivinilo (PVC) SN8. Se admitirá excepcionalmente el uso de hormigón, bien armado ó bien vibropresado, poliéster reforzado de fibra de vidrio ó gres. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en los pliegos de condiciones técnicas para el abastecimiento en poblaciones y para el saneamiento de poblaciones.
7. En las alcantarillas de distribución la sección mínima admisible es de 0'35 metros. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0'15 metros.
8. Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia máxima entre pozos de registro será de 70 metros, siendo recomendable no superar los 50 metros.
9. En el Suelo Urbano y Suelo Urbanizable se prohíbe expresamente la existencia de puntos de evacuación no conectados a la red municipal.
10. En el 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, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.
11. Las fosas sépticas estarán compuestas de al menos dos compartimentos, de dimensiones 4:1 (el primero dos veces en dimensiones al segundo, o cuatro veces en volumen) accesibles a través de tapas superiores, debiéndose cumplir el CTE respecto de la relación población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.
12. En cualquier caso cuando las aguas residuales una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).
13. Los puntos de vertido de las aguas residuales en Suelo Rústico, deberán unificarse siempre que la topografía y la proximidad de zonas habitadas lo permitan, cumpliendo la normativa existente.

Artículo 227. Suministro de energía eléctrica

1. El cálculo de las redes de distribución de energía en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en la normativa sectorial vigente.

2. Sólo se admitirán tendidos aéreos de alta, media y baja tensión en suelo rústico. Para la aprobación de toda nueva actuación de desarrollo urbanístico será requisito indispensable que las redes de alta y baja tensión de la infraestructura eléctrica proyectada para el suministro de dicha actuación, contemple su realización en subterráneo, dentro del documento de aprobación y en el curso de la ejecución de la urbanización, salvo que discurran por los pasillos eléctricos definidos en los planes de actuación.
3. Asimismo, y dentro del citado documento de aprobación de instrumentos de planeamiento y de urbanización correspondientes, se contemplará que las líneas eléctricas aéreas de alta y baja tensión preexistentes dentro del perímetro de toda nueva actuación urbanística y en sus inmediaciones, se pasen a subterráneas o se modifique su trazado, siempre que la modificación pueda hacerse a través de un pasillo eléctrico existente o que se defina en ese momento por la Administración competente.

Dicho paso a subterráneo o modificación de trazado se realizará en el curso de la ejecución de la urbanización con el fin de que en ningún momento durante la construcción de las edificaciones puedan producirse situaciones de falta de seguridad para las personas y las cosas.

4. Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelva su acceso directo desde la vía pública, y su drenaje directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exija. En este caso la utilización del suelo se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

Artículo 228. Resto de instalaciones

En todas las obras de nueva urbanización se introducirán las redes e instalaciones necesarias para el suministro de gas y de servicios de telefonía y de comunicaciones por cable. El suministro de estos servicios cumplirá las especificaciones de la normativa sectorial vigente y de las compañías suministradoras.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIO LIBRE PÚBLICO EN EL ENTORNO DE LA PRESA DEL BERNESGA Y DE LA LAGUNA DE LAS CARRIZAS.

Artículo 229. Ámbito de aplicación

Las determinaciones contenidas en el presente título de las Normas Urbanísticas 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 la presa del Bernesga y a la laguna de Las Carrizas, incluidos dentro de la delimitación de los sectores de Suelo Urbanizable SUZ 03, SUZ 04, SUZ 07, SUZ 08, SUZ 09 Y SUZ 10.

Artículo 230. Objetivo

El objetivo de las presentes Normas es la consecución de aquel recogido en la Memoria Ambiental del presente Plan General 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.

Artículo 231. Condiciones de Protección

1. El proyecto de urbanización de cada uno de los sectores en los que se incluye este Sistema General de Espacios Libres Públicos vinculados a la presa del Bernesga y a la laguna de Las Carrizas, 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.
2. La protección de los terrenos ocupados por el sistema general de espacios libres públicos que conforman el parque urbano previsto por el Plan General de Ordenación Urbana en el entorno de la presa del Bernesga y de la laguna de Las Carrizas, 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.
3. 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 la presa del Bernesga y de la laguna de Las Carrizas, 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. Asimismo se asegurará la compatibilidad con el riesgo de inundación previsible en las zonas cercanas al cauce de la presa, conforme a lo establecido por el Organismo de Cuenca competente al efecto.
- 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) Se garantizará el cumplimiento de los requisitos de Protección Civil sobre el acceso a los cauces, y las recomendaciones de la Confederación Hidrográfica del Duero relativas a los impactos sobre los valores ecológicos de las riberas.

- g) 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.

TÍTULO IX. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO I. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Sección 1ª. Condiciones Generales

Artículo 232. Ámbito de aplicación

1. El suelo urbano está constituido por los terrenos ya urbanizados o incorporados al proceso de urbanización, legalmente adscribibles a esta clase de suelo, y que los planos de ordenación incluyen como pertenecientes a esta clase.
2. En el suelo urbano este Plan distingue dos categorías:
 - a. Suelo Urbano Consolidado.
 - b. Suelo Urbano No Consolidado.
3. Todo el Suelo Urbano Consolidado está incluido dentro de alguna de las Unidades Urbanas contempladas en el presente Plan General de Ordenación Urbana.
4. Todos el Suelo Urbano No Consolidado está delimitado en sectores definidos en los planos de ordenación, 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 integrada previstos por la legislación urbanística.

Artículo 233. Unidades urbanas

1. Dentro de la variedad de los tejidos urbanos, este Plan distingue 12 ámbitos diferenciados, denominados Unidades Urbanas, a las que hay que añadir los 21 ámbitos definidos como Planeamientos Asumidos y que en virtud del artículo 85 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León han de considerarse también unidades urbanas.
2. En cada una de estas Unidades Urbanas, reglamentariamente inferiores a 100 hectáreas de superficie, se recogen aquellos distritos urbanos de relativa homogeneidad y autosuficiencia urbanística, funcional y arquitectónica.

3. Estas Unidades Urbanas, sirven para analizar, separadamente en cada una de ellas, las densidades edificatorias, los niveles de servicios y los niveles de equipamiento, así como para evaluar su potencial de transformación.
4. Cada sector de Suelo Urbano No Consolidado y de Suelo Urbanizable constituirá una Unidad Urbana, una vez ejecutado y recibido como Suelo Urbano Consolidado.

Sección 2ª. Derechos y Obligaciones

Artículo 234. Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen derecho a urbanizar y a edificar según lo dispuesto en la legislación urbanística.
2. Los propietarios de suelo urbano no consolidado tienen derecho a urbanizar y a edificar según lo dispuesto en la legislación urbanística.

Les corresponde el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 90 % del aprovechamiento medio del sector.

Artículo 235. Deberes y cargas

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen los deberes siguientes:
 - a. Deber de cesión: Los propietarios están obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas existentes, esto es a ceder las superficies exteriores a las alineaciones oficiales señaladas en los planos de ordenación. Estas cesiones se llevarán a cabo bajo las condiciones señaladas en los correspondientes instrumentos de actuación aislada.
 - b. Deber de urbanización: Los propietarios de suelo urbano consolidado deben completar la urbanización a fin de que sus parcelas alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar exigida por la legislación urbanística.

A tal efecto los propietarios deben costear todos los gastos de urbanización enunciados en la legislación urbanística necesarios para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes hasta el punto de enlace con las vías públicas y las redes generales que estén en funcionamiento.

- c. Deber de edificación: Los propietarios deben edificar sus parcelas en los plazos y con las condiciones que establezcan el planeamiento urbanístico y la licencia urbanística. En el suelo incluido en las Unidades Urbanas el plazo para edificar en los solares vacíos será de 6 años.
- 2. Los propietarios de suelo urbano no consolidado tienen los deberes siguientes:
 - a. Deber de cesión: Los propietarios deben ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados para la ubicación de las dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los terrenos destinados a nuevos Sistemas Generales, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del 90% del aprovechamiento medio del sector.
 - b. Deber de urbanización: Los propietarios deben ceder completamente urbanizados todos los terrenos correspondientes a espacio libre público, excepto los destinados a nuevos Sistemas Generales.
 - c. Deber de equidistribución: Los propietarios deben repartirse de forma equitativa los beneficios y las cargas derivados de las determinaciones de este Plan.
 - d. Deber de edificación: Los propietarios deben edificar sus parcelas en los plazos y con las condiciones que establezcan la Ficha de cada sector y la correspondiente licencia urbanística.
 - e. Vivienda con régimen de Protección: Se destinará al menos un porcentaje de la edificabilidad residencial total de cada sector para viviendas con protección pública, de acuerdo con la legislación vigente y las determinaciones del presente Plan.

Artículo 236. Ordenación general y detallada

- 1. Constituyen la ordenación general de cada sector, su delimitación, su densidad máxima y mínima, su uso predominante, el plazo para establecer la ordenación detallada y los índices mínimos de variedad de uso, de variedad tipológica y de integración social.

Asimismo, constituye una determinación de ordenación general la inclusión de terrenos reservados para la ejecución de Sistemas Generales en los sectores de Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbanizable. Además, se han incluido en las fichas de los sectores y de las actuaciones aisladas otras determinaciones de ordenación general potestativas, referentes a criterios, normas y condiciones sobre ubicación, ordenación, urbanización o uso de las dotaciones urbanísticas previstas.

2. Constituyen la ordenación detallada de cada sector el resto de las determinaciones previstas en la legislación urbanística.

Artículo 237. Condiciones previas para edificar

1. Los terrenos de suelo urbano consolidado no podrán ser edificados hasta que alcancen la condición de solar, cumplan las condiciones de ordenación correspondientes y cuenten, caso de resultar necesario, con la aprobación y el aval del Proyecto de Urbanización.
2. En suelo urbano no consolidado, el derecho a edificar no podrá ser ejercitado hasta que esté aprobado el sistema de actuación correspondiente y se garantice la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización pendiente mediante el procedimiento habilitado por la legislación urbanística. Este derecho no podrá ser ejercitado mientras no se lleve a efecto el cumplimiento del resto de la totalidad de las obligaciones legales.
3. No se permitirá la ocupación de las edificaciones en tanto no se hallan efectuado las cesiones exteriores a las alineaciones, en su caso, se encuentren en perfecto estado de funcionamiento los servicios urbanísticos normativamente exigibles y se cumplan el resto de las condiciones ligadas a la concesión de la licencia.

Sección 3ª. Gestión en Suelo Urbano

Artículo 238. Modalidades de gestión

1. En Suelo Urbano Consolidado, la gestión urbanística puede llevarse a cabo mediante Actuaciones Aisladas, a desarrollar sobre parcelas independientes o sobre agrupaciones de parcelas colindantes denominándose entonces Unidades de Normalización.
2. En Suelo Urbano No Consolidado, la gestión urbanística se lleva 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.

Artículo 239. Obtención del suelo para dotaciones urbanísticas

Los terrenos reservados por este Plan para la ejecución de Sistemas Generales y demás dotaciones urbanísticas públicas pueden ser obtenidos mediante alguno de los procedimientos regulados en la legislación urbanística.

Artículo 240. Actuaciones aisladas

En suelo urbano consolidado este Plan delimita actuaciones aisladas de expropiación, de urbanización, de normalización y de urbanización y normalización.

1. Las actuaciones aisladas de expropiación se han delimitado allí donde resulta necesaria la obtención del suelo para la ejecución de un viario, un espacio libre público o de un equipamiento público, cuando la parcela resultante no permite a su propietario materializar el aprovechamiento que le corresponde.
2. Las actuaciones aisladas de urbanización, de normalización y de urbanización y normalización 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.
 - 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 241. 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 definidas por el planeamiento que establezca la ordenación detallada, encaminadas a urbanizar los terrenos para que alcancen la condición de solar una vez cumplidos los deberes establecidos en el RUCyL.
2. Para la gestión de las unidades de actuación integrada se aplicará alguno de los sistemas previstos por el RUCyL.

CAPÍTULO II. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 242. Definición

1. Las Ordenanzas de Edificación fijan las condiciones particulares del aprovechamiento urbanístico de los terrenos en función de su localización dentro del suelo urbano.
2. Las zonas de ordenanza desarrolladas en el presente capítulo regulan, junto con las Normas Generales de Uso a que se remiten, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las actividades que se desarrollen en el suelo urbano del término municipal de San Andrés del Rabanedo.

Artículo 243. Aplicación

1. Las ordenanzas de edificación son vinculantes para toda actuación urbanística que se pretenda emprender en su ámbito de aplicación.
2. Las condiciones particulares sobre usos prohibidos no son de aplicación a los usos existentes amparados por licencia municipal previa, pero sí a los cambios de uso que se pretendan acometer una vez entrado en vigor este Plan General.

Sección 1ª. Ordenanza NT: Núcleo Tradicional

Artículo 244. Definición

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en los planos correspondientes de Ordenación con el código NT, y se refiere a las áreas urbanas que dieron origen a los núcleos tradicionales de San Andrés del Rabanedo, Trobajo del Camino, Villabalter y El Ferral. Recoge la parte más antigua del núcleo consolidado.
2. La edificación conforma manzanas con tipologías edificatorias cerradas sobre la parcelación original y sus variantes, con alturas representativas de dos y tres plantas, en cierta medida renovada, y excepcionalmente con alturas superiores.
3. El uso principal que soporta es el residencial, en el que se integran directamente los usos terciarios comerciales y de servicios.
4. Siempre prevalecerán las determinaciones de las condiciones de edificación marcadas por la ficha del catálogo, por encima de la presente normativa.

Artículo 245. Tipologías asociadas

A los efectos de aplicación de la presente zona de ordenanza se establecen dos tipologías:

1. Núcleo Tradicional Rural (NT-R): Recoge esta ordenanza los núcleos tradicionales de Villabalter y El Ferral, los menos transformados.
2. Núcleo Tradicional Urbano (NT-U): Recoge los núcleos tradicionales de San Andrés del Rabanedo y Trobajo del Camino, que ya han sufrido un proceso de transformación más importante. A su vez se subdivide en:
 - a. Grado 1: NT-U1: Zonas en las que las edificaciones existentes se concentran mayoritariamente sobre las alineaciones de las parcelas.
 - b. Grado 2: NT-U2: Zonas en las que la tipología predominante continúa siendo de edificación alineada a vial, si bien una parte importante de la edificabilidad se distribuye de forma libre en el interior de la parcela.
 - c. Grado 3: NT-U-VE: Zonas en las que existen situaciones volumétricas especiales.
3. Las tipologías permitidas serán las existentes, correspondientes a edificaciones entre medianerías, salvo en las que dentro de su ámbito de aplicación pudiesen establecerse para elementos de naturaleza diferenciada, tales como edificios singulares, institucionales ó de uso público.

Artículo 246. Condiciones de Parcelación

Exclusivamente a efectos de nuevas parcelaciones se establecen las siguientes condiciones:

1. Núcleo Tradicional Rural:
 - a. Superficie mínima de parcela: 100 m².
 - b. Frente mínimo de parcela: 4'50 m.
2. Núcleo Tradicional Urbano:
 - a. Superficie mínima de parcela: 120 m².
 - b. Frente mínimo de parcela: 6'00 m.

Artículo 247. Condiciones de Posición

1. En el caso de la tipología NT-R, cuando el frente de la parcela sea superior a 25 metros la edificación podrá retranquearse de uno o los dos laterales, con una longitud mínima de 4'50 metros y dando el tratamiento a las medianerías que quedasen vistas de acuerdo con lo especificado en el artículo correspondiente de esta normativa.

Artículo 248. Superficie Ocupable

La superficie máxima ocupable vendrá establecida en función de la tipología asociada:

1. NT-R: El 60% de la superficie en todo caso.
2. NT-U1: Se define un fondo máximo de 12'00 metros en todas las plantas. En la planta baja este fondo podrá ser rebasado con usos no residenciales.
3. NT-U2: Se define una ocupación máxima del 85% en todas las plantas. En el caso de planta baja y al objeto de implantar usos no residenciales podrá alcanzarse la ocupación íntegra de la parcela.
4. NT-U-VE: La ocupación máxima de la parcela será la definida en los planos de ordenación.

Artículo 249. Número Máximo de Plantas

1. Con carácter general, la altura máxima de la edificación contemplada para las parcelas sobre las que se aplique esta zona de ordenanza será de dos alturas (PB+1) y 7'50 metros.
2. Este límite se verá incrementado hasta tres alturas (PB+2) y 10'50 metros en la calle Corpus Christi de San Andrés del Rabanedo, en la calle de Alfageme y en la avenida de la Constitución en Trobajo del Camino, en la carretera a Villanueva de Carrizo en Ferral del Bernesga y en la calle la Fuente de Villabalter.
3. En la avenida del Párroco Pablo Díez, en Trobajo del Camino, la altura máxima será de cuatro plantas (PB+3) y 13'50 metros.
4. Excepción a las reglas anteriores es el caso de NT-U-VE, en las que se permitirá la colmatación del volumen definido en los planos de ordenación del Plan General.

Artículo 250. Edificabilidad

Con independencia del grado que corresponda, en el ámbito de aplicación de la ordenanza NT la edificabilidad de cada parcela vendrá determinada por la colmatación del volumen máximo edificable definido por las condiciones de ocupación y de altura máximas.

Artículo 251. Condiciones de Uso

1. Uso predominante:
 - Vivienda.
2. Usos compatibles:
 - Residencia.
 - Comercial en categorías 1ª y 2ª.
 - Hostelero en categorías 1ª y 3ª.
 - Hostelero sin uso residencial en el edificio en categorías 2ª y 4ª.
 - Centros de Reunión.
 - Oficinas.
 - Industria ordinaria en categoría 1ª.
 - Almacenamiento.
 - Educación y Cultura.
 - Asistencial en categoría 1ª.
 - Asistencial sin usos residenciales en el edificio en categoría 2ª.
 - Sanitario.
 - Religioso.
 - Deportivo.
 - Espacios Libres.
 - Aparcamiento.
 - Servicios Urbanos en categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª.
3. Usos prohibidos:

- Los restantes.

Artículo 252. **Condiciones estéticas**

1. Todas las cubiertas de la edificación principal se resolverán con cubierta inclinada, debiendo verter hacia el exterior de la edificación, con la línea de máxima pendiente perpendicular a la línea de edificación y con pendiente entre 40% y 60% continua en toda la cubierta.
2. No se permite el uso de carpinterías exteriores con acabados anodizados ó metalizados.
3. En las zonas NT-R no se admiten vuelos en cuerpos cerrados. El vuelo máximo en terrazas, balcones o miradores será de 0'40 metros, siempre que no se cubra más del 50% de la fachada y se encuentren al menos a tres metros de los linderos.

En las zonas NT-U el vuelo máximo permitido será de 1/12 del ancho de la calle hasta un máximo de 1'00 metro en vuelos cerrados y 1'20 metros en vuelos semicerrados y abiertos, a una distancia de al menos 0'40 metros del borde de la acera, y manteniendo en cualquier punto de ésta una altura libre de 3'50 metros.

4. Se permite la ocupación íntegra de la parcela en planta de sótano para albergar aparcamientos, trasteros e instalaciones propias del edificio.

Sección 2ª. Ordenanza RU: Edificación de Vivienda Unifamiliar

Artículo 253. **Definición**

Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en los planos correspondientes de Ordenación con el código RU, y corresponde a tipologías de edificación unifamiliar en zonas de bordes urbanos, en sectores planificados ya desarrollados ó en ámbitos de nueva extensión mezclados con otras tipologías colectivas.

Artículo 254. **Tipologías Asociadas**

A los efectos de aplicación de la presente zona de ordenanza se establecen dos tipologías:

1. Residencial Unifamiliar Aislada (RU-A): Edificación correspondiente a la tipología de edificación aislada con un uso de vivienda en la categoría de unifamiliar.

2. Residencial Unifamiliar en Hilera (RU-H): Edificación correspondiente a la tipología de edificación agrupada, adosada a otras en alguno de sus linderos, con un uso de vivienda en la categoría de unifamiliar.

Artículo 255. Condiciones de Parcelación

1. Exclusivamente a efectos de nuevas parcelaciones se distinguen dos situaciones diferentes en función de las dos tipologías existentes en la zona de ordenanza:
 - a. RU-A: La superficie mínima de parcela exclusivamente a efectos de nuevas parcelaciones es de 300 m², con un frente mínimo de 7 metros, y su forma debe ser tal que permita la inscripción en su planta de un círculo de 12 metros de diámetro.
 - b. RU-H: La superficie mínima de parcela exclusivamente a efectos de nuevas parcelaciones es de 120 m², con un frente mínimo de 5 metros, y su forma debe ser tal que permita la inscripción en su planta de un círculo de 5 metros de diámetro.
2. Se podrán tramitar estudios de detalle en el ámbito de aplicación de estas zonas de ordenanza al objeto de determinar los parámetros de aprovechamiento privativo dentro de una parcela común cumpliendo las siguientes condiciones además de las descritas en el artículo 169:
 - a. Deberá figurar entre las determinaciones del estudio de detalle el número máximo de viviendas que se contempla, y que no podrá ser exceder del cociente entre la superficie total de la parcela ó grupo de parcelas sobre la que se interviene y la superficie mínima establecida para cada una de las dos tipologías contempladas en el presente Plan General.
 - b. En ninguna de las dos tipologías contempladas por el presente Plan General para la Ordenanza RU se podrán generar medianeras vistas desde la vía pública como consecuencia de la nueva ordenación, debiéndose respetar, en cualquier caso, las condiciones de retranqueo obligatorio a linderos. En el caso de la tipología RU-H, agrupada, deberá contemplarse un retranqueo a linderos laterales de al menos 3'00 metros a partir de un fondo de 15'00 metros.
 - c. Caso de existir, el espacio común de acceso a las viviendas, deberá contar con un frente mínimo de 6'00 metros a vía pública, y será inscribible en su interior un círculo de 12'00 metros de diámetro.

Artículo 256. Condiciones de Posición

A los efectos posición de la edificación se establecen los siguientes retranqueos mínimos:

1. RU-A: 4'00 metros a la alineación exterior y 3'00 metros al resto de los linderos con carácter general. Sin embargo, se podrá prescindir de los retranqueos a los linderos que no sean alineación cuando adosado a ellos se encuentren edificaciones que formen medianeras no declaradas en situación de fuera de ordenación por el presente Plan General, al objeto de ocultarlas. Asimismo, se autorizará adosar edificaciones a uno de los linderos cuando lo hagan las dos parcelas que lo forman según un único proyecto unitario.
2. RU-H: 3'00 metros tanto a alineación exterior como a lindero posterior. En aquellas zonas donde la tipología de vivienda en hilera sea solamente adosada a uno de sus lados (tipología pareada), será obligatorio que se adose a la medianera que lo esta en el momento de aprobación de este Plan General de Ordenación Urbana, dejando libre el otro con un retranqueo de al menos 3'00 metros.

Cuando la parcela sea colindante con otra zona de ordenanza en la que no se permita adosar la edificación al lindero en cuestión, la edificación que se construya sobre ella deberá contar con un retranqueo de al menos 3'00 metros.

Artículo 257. Ocupación

En el grado RU-A se considerará una ocupación máxima de parcela del 30%. En el grado RU-H, la ocupación máxima será del 60%.

Artículo 258. Fondo Máximo Edificable

No se define. Será el resultante de la aplicación de las condiciones de posición que definen el área de movimiento de la edificación.

Artículo 259. Número de Plantas

El número máximo de plantas permitidas para ambas categorías es de 2, PB + I, y la altura máxima de edificación que se permite será de 7'50 metros.

Artículo 260. Edificabilidad

En función de los dos tipos existentes en esta zona de ordenanza, la edificabilidad máxima de cada parcela será de 0'60 m²c/m²s en el tipo RU-A y de 1'20 m²c/m²s en RU-H.

Artículo 261. Condiciones de uso

1. Uso predominante:

- Vivienda en categoría 1ª.

2. Usos compatibles:

- Vivienda en categoría 2ª.
- Residencia.
- Comercial en categorías 1ª y 2ª.
- Hostelero en categorías 1ª y 3ª.
- Hostelero sin uso residencial en el edificio en categorías 2ª y 4ª.
- Centros de Reunión.
- Oficinas.
- Industria ordinaria en categoría 1ª.
- Almacenamiento.
- Educación y Cultura.
- Asistencial en categoría 1ª.
- Asistencial sin usos residenciales en el edificio en categoría 2ª.
- Sanitario.
- Religioso.
- Deportivo.
- Espacios Libres.
- Aparcamiento.
- Servicios Urbanos en categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª.

3. Usos prohibidos:

- Los restantes.

Artículo 262. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad

1. Se permite la construcción de plantas de sótano para destinarlas a usos no residenciales complementarios al de la edificación, tales como cuartos de instalaciones, aseos, almacenes, trasteros o aparcamientos.

Se permite la mancomunación de aparcamientos en el caso del grado RU-H, pudiendo en este caso obviar el retranqueo posterior bajo rasante.

2. Se permiten patios interiores de vivienda en los dos grados.
3. Las cubiertas podrán ser planas, inclinadas o mixtas, permitiéndose el uso del espacio generado bajo las mismas. Esta pendiente nunca podrá ser superior al 60%.

Se permite la construcción de ventanas abuhardilladas en los faldones continuos de cubierta cumpliendo los requisitos descritos para ello en las Condiciones Generales de la Edificación.

4. No se permitirá la invasión con vuelos del espacio de retranqueo obligatorio.
5. La composición de fachadas y huecos será libre, permitiéndose la formación de porches y sopórtales en planta baja.
6. En los casos en que la edificación se adose a un linde medianero no podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero. Las medianeras deberán tratarse en las zonas en que quede al descubierto con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas, aunque tengan carácter temporal.
7. El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2'20 m, debiendo ser resuelto el cerramiento sobre alineación exterior a partir de 1'20 de altura sobre la rasante de la acera a base de elementos no masivos, tales como cerrajería, elementos vegetales o similares.
8. En edificaciones correspondientes a promociones unitarias no se podrán realizar modificaciones parciales de los materiales y composiciones de fachada y/o cubiertas sin proyecto unitario o estudio de fachada conjunto que garantice en todo momento la adecuada calidad de la escena pública.
9. No se permitirá en ningún caso adosamientos de edificación auxiliar (aparcamiento) a alineación excepto en zonas con planeamiento de desarrollo propio que así lo autorice. Se atenderá en todo momento a las condiciones de posición establecidas en esta ordenanza.

Artículo 263. Dotación Mínima de Aparcamiento

1. La dotación mínima de aparcamientos en el interior de la parcela se establece en dos unidades por vivienda. En el caso de que los aparcamientos no se encuentren mancomunados, podrá accederse a una de las plazas a través de la otra.
2. Esta dotación podrá efectuarse al aire libre o en el interior de edificación, que deberá en cualquier caso ajustarse a las condiciones de posición.

Artículo 264. Condiciones Especiales para la Urbanización “La Atalaya Leonesa”

Son de aplicación las condiciones de la ordenanza RU-A con las siguientes salvedades:

1. Parcela Mínima: La existente.
2. Ocupación Máxima: 20%
3. Retranqueos: En función de la superficie de parcela serán:
 - a. Hasta 1.750 m², a frente de parcela 8 metros y a linderos 5 metros.
 - b. Entre 1.750 y 2500 m², a frente de calle 9 metros y a linderos 6 metros.
 - c. Superior a 2.500 m², a frente de calle 10 metros y a linderos 7 metros.
4. Cubiertas: Planas ó inclinadas. En este último caso se permite una pendiente de hasta el 100%, con una altura máxima de cumbrera de 4 metros sobre la cara superior del último forjado.

Artículo 265. Condiciones especiales para el barrio de Pinilla

Son de aplicación las condiciones de la ordenanza RU-H con las siguientes salvedades:

1. Parcela Mínima: La existente.
2. Fondo máximo Edificable: 12 metros.
3. Altura máxima: Dos plantas, PB+1 y 7'00 metros.
4. Retranqueos: A fachada, el existente, o en su defecto el correspondiente a la prolongación de las fachadas adyacentes, y a lindero libre 3'00 metros.
5. En el caso nuevas construcciones ó de ampliaciones que supongan un incremento de la edificabilidad de más del 10%, la concesión de la licencia municipal estará condicionada al derribo previo de las construcciones auxiliares ajenas al edificio primitivo que incumplan las condiciones de ocupación.

Sección 3ª. Ordenanza RC: Edificación Residencial Colectiva

Artículo 266. Definición y Ámbito

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en los planos correspondientes de Ordenación con el código RC, y se refiere a las áreas consolidadas de edificación residencial, inmersas en zonas de casco urbano.
2. El objetivo final de esta ordenanza es uniformar criterios tipológicos, y obtener unas secciones de calle adecuadas a las proporciones de alturas resultantes.
3. La tipología corresponde a la edificación colectiva tanto en manzana cerrada como en bloque abierto.

Artículo 267. Áreas de Regulación Diferencial

Se establecen tres grados en función de la tipología:

1. RC-A Edificación en Bloque abierto.
2. RC-C Edificación en manzana cerrada, distinguiendo a su vez entre:
 - RC-C1: con patio de manzana.
 - RC-C2: sin patio de manzana.
3. RC-VE Edificaciones con condiciones especiales de volumetría definidas de forma gráfica en los planos de Ordenación del presente Plan General.

Artículo 268. Condiciones de la Parcela

Exclusivamente a efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establecen las siguientes condiciones:

1. RC-A Bloque Abierto.
 - Superficie mínima de la parcela: 500 m².
 - Frente mínimo de parcela: El necesario para cumplir los retranqueos y demás condiciones de la edificación. En cualquier caso, se podrá inscribir en ella un círculo de 20 metros.
2. RC-C Manzana Cerrada:
 - Superficie mínima: 120 m².

- Frente mínimo: 5 metros.
- 3. RC-VE Volumetría Especial:
 - Superficie mínima: 120 m².
 - Frente mínimo: 5 metros.

Artículo 269. Posición de la Edificación

1. RC-A Bloque Abierto.
 - a. La edificación se retranqueará al menos 3'00 metros de la alineación a vial y una distancia igual o mayor de ½ de la altura de los paramentos a edificar, de forma que la sección del edificio quede incluida dentro del ángulo formado por el perfil del terreno y una línea de pendiente 45°, y nunca menos de 4 metros.
 - b. Sobre rasante la ocupación máxima será del 60 %. Bajo rasante la ocupación máxima vendrá determinada por la aplicación a los linderos de los retranqueos obligatorios.
 - c. El espacio no ocupado por la edificación deberá tener un tratamiento ajardinado, al menos en el 50% de su superficie con un mínimo de 0'30 metros de tierra vegetal.
2. RC-C Manzana Cerrada.
 - a. La edificación se dispondrá sobre la alineación y adosada a sus linderos y edificaciones colindantes. En el caso de establecer retranqueos a linderos estos tendrán una dimensión igual o mayor a 4'00 metros, y se situarán al menos a una profundidad desde la fachada de 4'00 metros.
 - b. El espacio no ocupado sobre rasante por la edificación deberá tener un tratamiento ajardinado en al menos en el 50% de su superficie con un mínimo de 0'30 metros de tierra vegetal.
 - c. Para el grado RC-C1 se define un fondo máximo de 12'00 metros en todas las plantas. En la planta baja este fondo podrá ser rebasado con usos no residenciales.
 - d. Para el grado RC-C2 se define una ocupación máxima del 85% en todas las plantas. En el caso de planta baja y al objeto de implantar usos no residenciales podrá alcanzarse la ocupación íntegra de la parcela.
3. RC-VE Volumetría Especial.

La volumetría de la edificación aparece señalada en los planos de ordenación, con carácter de máximo, pudiendo autorizarse retranqueos y patios, sin que ello dé derecho a rebasar las líneas de fachada marcadas.

Artículo 270. **Edificabilidad**

1. En el tipo RC-A: Bloque Abierto, la edificabilidad vendrá determinada por la aplicación de un coeficiente $1'00 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ a la superficie bruta de la parcela.
2. En el resto de las tipologías, la edificabilidad de cada parcela vendrá determinada por la colmatación del volumen máximo edificable definido por las condiciones de ocupación y de alturas máximas.

Artículo 271. **Altura**

1. La cota de referencia se determinará según lo establecido en las condiciones Generales de la Edificación.
2. La altura máxima permitida será según los grados:
 - a. RC-A: Bloque abierto. El número máximo de alturas será en todos los casos de 4 plantas (B+3) y 13 metros, siendo libre la mínima.
 - b. RC-C: Manzana Cerrada. La altura máxima vendrá regulada en función del ancho de calle, de acuerdo con lo dispuesto en el siguiente cuadro:

Ancho de calle en metros	Altura máxima de la edificación
$a < 7$	B + 1 (7 metros)
$7 \leq a < 10$	B + 2 (10 metros)
$10 \leq a < 15$	B + 3 (13 metros)
$15 \leq a < 20$	B + 4 (16 metros)
$20 \leq a$	B + 5 (19 metros)

- c. RC-VE: Volumetría Especial. La altura máxima será la que figura en los Planos de Ordenación del Plan General.

Artículo 272. **Sótano**

Se permite la construcción de plantas de sótano destinadas a usos no residenciales o complementarios al uso de vivienda. Siempre que no impidan el tratamiento ajardinado de la parcela en aquellos casos en los que sea éste obligatorio, no computarán a efectos de ocupación.

Artículo 273. **Dotación Mínima de Aparcamientos**

Se ha de cumplir el estándar mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda y por cada 100 m² de superficie construida de uso compatible, pudiendo eximirse de esta exigencia cuando el número total de plazas resultante por aplicación de estas condiciones sea igual o inferior a 10.

Artículo 274. **Cubiertas**

1. Las cubiertas podrán ser planas, curvas, inclinadas o mixtas, con una inclinación máxima de los faldones del 60%.
2. Se permiten testeros a dos aguas producidos por el final de dos faldones.
3. Se autoriza el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta en el caso de cubierta inclinada.

Artículo 275. **Vuelos**

1. Se admitirá la construcción de cuerpos salientes sobre la vía pública cuya profundidad de vuelo máximo sea igual a la menor de las siguientes cifras, sin superar nunca la dimensión de 1'50 metros.

$$V_m \leq \frac{\text{Ancho oficial de calle}}{12}$$

$$V_m \leq \frac{\text{Ancho oficial de calle} - 8}{5}$$

El vuelo sobre la vía pública no podrá rebasar en ningún punto al ancho de la acera menos 0'40 metros, respetando en todo caso una altura libre sobre la acera en cualquier punto de 3'50 metros.

2. No más del 80% de la longitud de la fachada en el conjunto de las plantas de piso podrá estar ocupada por cuerpos volados cerrados.

Artículo 276. Fachadas

1. Se permite la formación de porches o sopórtales en Planta Baja, siempre que ocupen todo el frente de una manzana a la que se pretenden formar.
2. La composición de las fachadas y los huecos será libre. Todas las fachadas tendrán un tratamiento equivalente en calidad al de la principal, incluso las medianeras que quedaran vistas propias o de la edificación colindante, como consecuencia de los diferentes retranqueos, o aunque tengan carácter temporal.
3. La Planta Baja, sea cual sea su uso, deberá terminarse de ejecutar y cerrar por completo de acuerdo a una idea unitaria de diseño con el resto de la fachada, tanto en forma como en materiales.

Artículo 277. Condiciones de Uso

1. Uso predominante:
 - Vivienda en categoría 2ª.
2. Usos compatibles:
 - Vivienda en categoría 1ª.
 - Residencia.
 - Comercial en categorías 1ª y 2ª.
 - Comercial sin uso residencial en el edificio en categoría 3ª.
 - Hostelero en categorías 1ª y 3ª.
 - Hostelero sin uso residencial en el edificio en categorías 2ª y 4ª.
 - Centros de Reunión.
 - Oficinas.
 - Industria ordinaria en categoría 1ª.
 - Industria ordinaria sin uso residencial en el edificio en categoría 2ª.
 - Almacenamiento.
 - Educación y Cultura.
 - Asistencial en categoría 1ª.

- Asistencial sin usos residenciales en el edificio en categoría 2ª.
 - Sanitario.
 - Religioso.
 - Deportivo.
 - Espacios Libres.
 - Aparcamiento.
 - Servicios Urbanos.
3. Usos prohibidos:
- Los restantes.

Sección 4ª. Ordenanza I: Edificación Industrial

Artículo 278. Definición

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en los planos correspondientes de Ordenación con el código I, en los dos grados de IG, Industria General, e IU, Industria Urbana, y se ha aplicado en las zonas con vocación industrial en alguna de sus categorías. Son zonas ocupadas por instalaciones industriales o almacenes relacionados con la actividad industrial, de almacenamiento, tanto industrial como comercial, y terciaria.
2. El grado IU, Industria Urbana, se ha aplicado en las zonas de carácter industrial pero enclavadas en entre otras más residenciales. Las condiciones de implantación de las edificaciones y de las actividades sobre éstas zonas no interferirán con el normal desarrollo de las actividades de las zonas colindantes.
3. El grado IG, Industria General, corresponde a una tipología de industria para ubicarse en zonas exclusivas, destinadas a la implantación de actividades generalmente incompatibles con el uso de vivienda.

Artículo 279. Tipologías Asociadas

1. Se distinguen dos tipos de industria, según su ubicación en el municipio:
 - a. Industria Urbana (IU)

- b. Industria General (IG)
- 2. El objetivo es permitir el desarrollo industrial evitando su nucleación y su final localización en medio de un entorno urbano residencial donde acaba colapsándose y resultando molesta. Se trata, en fin, de armonizar los crecimientos industrial y residencial sin que entren en conflicto.

Artículo 280. Condiciones de Parcelación

- 1. No cabrá efectuar en ninguno de los dos grados considerados en la zona de ordenanza parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan, por ser menores, la superficie mínima, fijada en 500'00 m², ni la mínima dimensión de lindero frontal, que será de 12'00 metros. Además, la forma de la parcela permitirá inscribir en su interior un círculo de 12 metros de diámetro.
- 2. Se podrán tramitar estudios de detalle en el ámbito de aplicación de estas zonas de ordenanza al objeto de determinar los parámetros de aprovechamiento privativo dentro de una parcela común cumpliendo las siguientes condiciones además de las descritas en el artículo 169:
 - a. Deberá figurar entre las determinaciones del estudio de detalle el número máximo de parcelas privativas que se contempla, y que no podrá ser exceder del cociente entre la superficie total de la parcela ó grupo de parcelas sobre la que se interviene y la superficie mínima contemplada en el presente Plan General.
 - b. Caso de existir, el espacio común de acceso a las parcelas privativas, deberá contar con un frente mínimo de 12'00 metros a vía pública, y será inscribible en su interior un círculo de 16'00 metros de diámetro.

Artículo 281. Edificabilidad

- 1. La edificabilidad de cada parcela vendrá determinada por la aplicación a la superficie de la parcela del coeficiente 1'10 m²c/m²s sobre la superficie total de la parcela.
- 2. No computarán las superficies de las construcciones que alberguen cuartos de maquinaria o equipos enterrados ni para las marquesinas de aparcamiento en superficie y abiertas en todo su perímetro que no excedan de la altura del cerramiento de parcela ni para las casetas control de entrada.

Artículo 282. Condiciones de Posición de la Edificación

1. La fachada de la edificación se retranqueará de la alineación a vial al menos 3'00 metros, salvo retranqueos regulados por la reglamentación de otros organismos.
2. La edificación podrá adosarse a uno o a los dos linderos laterales, así como al lindero posterior. En el caso de que la parcela sea colindante con zonas de ordenanza con un uso predominante de vivienda, deberá retranquearse de ella al menos 6'00 metros.
3. Las condiciones de retranqueo anteriormente mencionadas no serán de aplicación para las construcciones que alberguen cuartos de maquinaria o equipos ni para las marquesinas de aparcamiento en superficie que no excedan de la altura máxima del cerramiento de parcela.
4. En el caso de implantación de casetas de control de entrada se permitirán su adosamiento a alineación oficial con una dimensión máxima de 5'00 metros. No se admiten vuelos de ninguna clase sobre la vía pública.

Artículo 283. Condiciones de volumen

1. La altura mínima libre mínima en el uso industrial será de 2'80 metros.
2. La altura máxima será de dos plantas, con una altura máxima de cornisa de 9'00 metros. Se permitirán elementos singulares por encima de la altura máxima cuando el proceso industrial así lo requiera.

Artículo 284. Condiciones de Uso

1. Uso predominante
 - En grado IG, Industria ordinaria en cualquier categoría.
 - En grado IU, Industria ordinaria en categorías 1ª y 2ª.
2. Usos complementarios:
 - Almacenamiento.
 - Comercial.
 - Hostelero con las siguientes condiciones particulares:

Edificabilidad máxima: 2'00 m²c/m²s

Altura máxima: 5 plantas y 17'50 metros.

- Centros de Reunión.
 - Oficinas con las siguientes condiciones particulares:
 - Edificabilidad máxima: 2'00 m²c/m²s
 - Altura máxima: 3 plantas y 9 metros.
 - Usos dotacionales con las siguientes condiciones particulares:
 - Edificabilidad máxima: 2'00 m²c/m²s
 - Altura máxima: 4 plantas y 15'00 metros.
3. Usos Prohibidos:
- Los demás.

Artículo 285. Edificaciones Existentes Disconformes con la Ordenanza

1. Únicamente se considerarán fuera de ordenación aquellas edificaciones o usos que expresamente sean señaladas bajo este régimen por este Plan General, e incluidas en anexo al efecto, mientras que con carácter general aquellas que no se encuentren entre las anteriores, pero que no se ajusten a los parámetros normativos del documento, se encontrarán en situación de disconformidad con el planeamiento, aplicándoseles el régimen legalmente establecido.
2. Cualquier tipo de obra que en ellas se acometa conllevará la adaptación a la zona de ordenanza de aquellos parámetros sobre los que se intervenga y que le afecten.
3. No obstante lo anterior, podrán asentarse sobre edificaciones existentes los usos predominante ó complementarios descritos en el artículo anterior incluso cuando no se cumplan las condiciones establecidas en la presente sección, debiendo tender en todo caso las obras de acondicionamiento al uso que se pretende implantar a rectificar o paliar la situación de disconformidad con el planeamiento.

Artículo 286. Condiciones estéticas

1. Todos los paramentos existentes deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
2. En el caso de resultar necesaria la instalación de elementos de instalaciones en cubierta, éstos deberán ubicarse en el volumen definido por la aplicación a la altura urbanística del edificio de un plano con una pendiente sobre la horizontal de 45°, y no podrán ser más que los propios del

edificio y de la actividad en él desarrollada, o bien instalaciones de captación de energías renovables. Estos elementos sobre cubierta deberán en todo caso hallarse integrados arquitectónicamente en la edificación ó contar con la protección visual adecuada.

3. El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2'50 metros, pudiendo ser opaco, de fábrica o mampostería hasta 2'00 metros y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.
4. El terreno libre de edificación que quede visto desde la vía o espacios públicos no podrá ser empleado para acopio ni vertido de materiales, bien sean estos utilizables o residuales propios de la industria. La superficie libre deberá tratarse adecuadamente.

Artículo 287. Reserva Mínima de Plazas de Aparcamiento

1. Se reservará como mínimo dentro de la parcela la dotación de aparcamiento y de espacio para carga y descarga que resulte necesaria para la actividad que alberga, y nunca inferior a una plaza y media por cada 100 m² de edificación.

Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en cuyo caso se cumplirán las condiciones determinadas para la edificación.

2. Deberán garantizarse las operaciones de carga y descarga sin interferir con la circulación de la vía pública, previendo en los casos de edificaciones con usos de equipamiento o industriales una reserva de 4'50 metros de ancho y 15'00 metros de largo.

Sección 5ª. Ordenanza EQ: Equipamientos

Artículo 288. Definición

1. Pertenecen a esta zona las áreas tramadas en los Planos de Ordenación con el código EQ.
2. Esta zona de ordenación queda constituida básicamente por aquellas áreas destinadas a la dotación de equipamientos de todo tipo, tanto públicos como privados. Entre otras áreas, incluye las destinadas a la educación, al culto, al deporte, a la administración y a la asistencia social y sanitaria, por lo que se refiere a los principales usos dotacionales, estando la tipología edificatoria en función del uso concreto.
3. Desde el presente se han distinguen dos categorías en la ordenanza:
 - EQ-PU, Equipamiento Público.

- EQ-PR, Equipamiento Privado.

Artículo 289. Condiciones de Parcelación

Exclusivamente a efectos de nuevas parcelaciones la superficie mínima de parcela será de 100 m², debiendo contar con un frente mínimo de 5'00 metros y una forma tal que permita la inscripción en su interior de un círculo de 6'00 metros de diámetro.

Artículo 290. Edificabilidad

1. Se asigna una edificabilidad con carácter general de 3'00 m²c/m²s.
2. En caso de solicitudes de licencias o de presentación de proyectos ante el Ayuntamiento cuya concesión y/o ejecución suponga un aumento o ampliación de la edificación superior a 1.000 m² y al 20% de la superficie construida existente en el momento de la entrada en vigor del presente Plan General, estas deberán someterse para poder evaluar su impacto en el entorno urbano a la presentación y tramitación previa a la concesión de la correspondiente licencia, de un Plan Espacial de Equipamientos.

Artículo 291. Posición de la Edificación

Las condiciones de la posición serán las correspondientes al área donde esté enclavado el equipamiento. No obstante con carácter general se establecen un retranqueo y separación a linderos igual a la mitad de la altura de lo edificado, con un mínimo de 4'00 metros, debiendo, en todo caso, ocultarse las medianeras que pudieran generarse.

Artículo 292. Altura de la Edificación

1. La altura de la edificación se regulará según los mismos criterios establecidos para la zona de ordenanza mayoritaria en el entorno inmediato.

En aquellas parcelas en las que no sea posible la determinación de las alturas por este método, la altura máxima de la edificación será de 3 plantas y 10'50 metros.
2. Se permitirá sobrepasar el límite máximo de altura si la función específica a que fuera destinado lo requiriese por normativa sectorial ó del organismo promotor en el caso de ser éste un organismo público.

Artículo 293. Condiciones de Uso

1. Uso principal:
 - Dotacional.
2. Usos complementarios:
 - Residencia.
 - Terciario.
3. Usos prohibidos:
 - Los restantes.

Sección 6ª. Ordenanza EL: Espacios Libres Públicos

Artículo 294. Definición

1. Pertenecen a esta zona las áreas tramadas en los planos de Ordenación con el código EL.
2. Comprende los espacios libres de dominio y uso público, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos.
3. 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 295. Tipologías asociadas

A los efectos de la aplicación de las condiciones de esta zona de ordenanza se establecen dos grados:

- EL-EQ: Espacio Libre Equipado.
- EL-NE: Espacio Libre No Equipado.

Artículo 296. Condiciones de posición

El retranqueo mínimo de cualquier instalación a las alineaciones y linderos será de 3'00 metros.

Artículo 297. Condiciones de parcelación

No se establecen.

Artículo 298. Condiciones de uso

1. Uso principal:

- Espacios Libres.

2. Usos Complementarios:

- Exclusivamente en el caso de la tipología EL-EQ, el uso de equipamiento deportivo que no suponga la elevación de edificación alguna, y que sólo requiera adecuación superficial para las pistas. Se permiten edificios para vestuarios y servicios generales de 1 planta y 4 metros de altura como máximo.
- Exclusivamente en el caso de la tipología EL-EQ, el uso Comercial en una única edificación por cada zona de ordenanza, y sin superar nunca una dimensión de 50 m² de superficie y una planta y cuatro metros de altura máxima.
- Exclusivamente en el caso de la tipología EL-EQ, el uso Terciario, clase hostelero en su categoría 6ª, Restaurantes, Cafeterías y Bares, en las mismas condiciones de implantación que para el uso comercial.

3. Usos prohibidos:

- Los restantes.

Sección 7ª. Ordenanza CS: Intervenciones en el Camino de Santiago.

Artículo 299. Carácter

La presente ordenanza tiene carácter de ordenanza de protección, y permanecerá vigente hasta la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico del Camino de Santiago en su ámbito declarado en el término municipal de San Andrés del Rabanedo, que cumplirá en todo caso lo dispuesto en la normativa vigente en materia de Patrimonio Cultural.

Debido a su carácter de ordenanza de protección, se aplicará superpuesta a la ordenanza zonal que corresponda, otorgando así a los terrenos a los que afecte una doble calificación, debiendo primar siempre la protección del Bien de Interés Cultural declarado.

Artículo 300. Definición y Ámbito de Aplicación

1. El objetivo final de esta ordenanza es el de establecer unos parámetros de utilización del suelo que garanticen la protección y conservación del Conjunto Histórico del Camino de Santiago hasta la redacción de un Plan Especial de Protección para el Conjunto Histórico del Camino de Santiago en el término municipal de San Andrés del Rabanedo ajustado a las prescripciones contenidas al respecto en la normativa vigente en materia de Patrimonio Cultural.
2. Se aplicará esta ordenanza de protección en los ámbitos representados en los correspondientes Planos de Ordenación con el código CS. Estos ámbitos son los afectados por la declaración del Conjunto Histórico del Camino de Santiago en el término municipal de San Andrés del Rabanedo.
3. Esta ordenanza de protección se superpondrá a la ordenanza zonal que resultare en cada caso de aplicación, de forma que se debe dar simultáneamente cumplimiento a lo establecido en la ordenanza zonal de aplicación en todo aquello que no resulte disconforme con el contenido de esta ordenanza de protección.

Artículo 301. Condiciones de intervención

1. Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de Patrimonio Cultural, en tanto no se redacte el correspondiente Plan Especial de Protección, cualquier intervención en un Bien de Interés Cultural declarado con la categoría de Conjunto Histórico no podrá fomentar o admitir modificaciones en las alineaciones y rasantes existentes, alteraciones de volumen, ni de edificabilidad, parcelaciones, agregaciones, y en general ningún cambio que afecte a la armonía del conjunto.
2. Conforme a lo dispuesto en la normativa en materia de Patrimonio Cultural, en tanto no se apruebe definitivamente el instrumento urbanístico de protección, la concesión de licencias, la ejecución de las ya otorgadas y la emisión de órdenes de ejecución requerirá, en el ámbito afectado por la declaración del Conjunto Histórico del Camino de Santiago, autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
3. Se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles y sólo podrán realizarse en la medida que contribuyan a la conservación general del carácter del conjunto. Será preceptiva la previa declaración de ruina del inmueble a sustituir y la autorización de la correspondiente demolición por parte de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, que informará asimismo el proyecto de sustitución.

TÍTULO X. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 302. Ámbito de aplicación y desarrollo

1. Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que el presente Plan General destina 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 dividen en ámbitos denominados sectores. La ordenación detallada de cada sector puede establecerse desde el presente Plan General de Ordenación Urbana, o remitirse a una Plan Parcial. En el caso de remisión se fijan plazos máximos para su aprobación.
3. En los planos de ordenación aparecen delimitados, señalados y numerados los sectores de suelo urbanizable creados por este Plan.

Artículo 303. Ordenación General

1. Constituyen la ordenación general de cada sector, su delimitación, su densidad máxima y mínima, su uso predominante, el plazo para establecer la ordenación detallada y los índices mínimos de variedad de uso, de variedad tipológica y de integración social.
2. El índice de variedad tipológica, que será al menos del 20% del aprovechamiento de cada sector.
3. Se destinará al menos un porcentaje mínimo del 50% de la edificabilidad residencial total de cada sector para viviendas con protección pública.
4. Igualmente, al establecer la ordenación detallada, se destinará al menos un 20% de la edificabilidad del sector a usos compatibles con el uso predominante.
5. Los sectores de suelo urbanizable pueden ser discontinuos, si bien a los solos efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales.
6. Los Sistemas Generales en el presente Plan General están asignados con carácter general directamente a un sector específico.
7. Será posible la autorización de usos provisionales en esta clase de suelo con las condiciones señaladas en el texto refundido de la ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León,

con las leyes 4/2008, de 15 de abril, de Modificación de la ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, y 17/2008, de 23 de diciembre, de Medidas Financieras y de Creación de la Empresa Pública Castilla y León Sociedad Patrimonial y del Ente Público Instituto de Seguridad y Salud Laboral de Castilla y León.

Artículo 304. Planeamiento previo

El suelo urbanizable previsto en anteriores planeamientos, desarrollado mediante Planes Parciales aprobados definitivamente y cuyas obras de urbanización han sido recepcionadas, ha sido incorporado al suelo urbano consolidado clasificado por este Plan, como “planeamiento asumido” total o parcialmente, manteniendo las determinaciones de ordenación General y Detallada total o parcialmente, según se indique.

Artículo 305. Derechos de los propietarios

1. Los propietarios de Suelo Urbanizable con ordenación detallada tienen derecho a participar en la ejecución de una actuación urbanística cuyo objeto sea completar la urbanización de la unidad de actuación en la que estén incluidos sus terrenos, a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar, todo ello en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación. Tienen también derecho a edificar las parcelas que hayan alcanzado la condición de solar, con las condiciones que correspondan en cada caso.
2. Los propietarios de Suelo Urbanizable sin ordenación detallada tienen derecho a promover la urbanización de sus terrenos presentando un Plan Parcial que establezca su ordenación detallada y cuya aprobación definitiva les otorgue los derechos y deberes recogidos en la legislación urbanística vigente para los sectores de Suelo Urbanizable con ordenación detallada.
3. Hasta que se apruebe el Plan Parcial se aplica el régimen de suelo rústico común. Los usos excepcionales contemplados en la legislación urbanística vigente sólo podrán autorizarse con carácter provisional, conforme al procedimiento y condiciones previstos reglamentariamente.

Artículo 306. Deberes de los propietarios

Los propietarios de suelo urbanizable con ordenación detallada, de conformidad con lo señalado en el Artículo 45 RUCyL, tienen los siguientes deberes:

1. Deber de urbanización.

2. Deber de cesión.
3. Deber de equidistribución.
4. Deber de edificación

Artículo 307. Edificación en suelo urbanizable

1. El derecho a edificar no podrá ser ejercitado hasta que:
 - a. Se hayan aprobado definitivamente el Plan Parcial, el Proyecto de Actuación y el Proyecto de Urbanización correspondientes.
 - b. Se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente, incluida la formalización de las cesiones obligatorias.
 - c. Se hayan ejecutado las obras de urbanización previstas o garantizadas las mismas en los términos legalmente previstos, con los mínimos de ejecución efectiva que fueran necesarios para permitir la edificación y urbanización simultáneas.
2. No obstante lo anterior, en cualquier momento se podrá ejecutar las obras correspondientes a los Sistemas Generales o aquellas de carácter provisional que puedan ser autorizadas por no dificultar la ejecución del sector.
3. Una vez aprobados definitivamente el Plan Parcial, el Proyecto de Actuación y el Proyecto de Urbanización correspondientes, el Ayuntamiento podrá conceder licencia urbanística cuando exista compromiso garantizado en los términos legalmente previstos de gestionar simultáneamente la urbanización y de entregar las cesiones obligatorias; en este caso no se permitirá la ocupación de los edificios mientras la urbanización no esté completamente terminada y funcionen a pleno rendimiento los suministros de agua, gas, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y saneamiento.

Artículo 308. Determinaciones de Ordenación Detallada en Suelo Urbanizable

La ordenación detallada del suelo urbanizable podrá venir incluida en el presenta Plan General o ser llevada a cabo a través del Plan Parcial correspondiente, con el contenido legal y reglamentariamente previsto. Así comprende, como mínimo:

1. Calificación urbanística.
2. Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.

3. Determinación del aprovechamiento medio.
4. Delimitación de unidades de actuación.
5. Usos fuera de ordenación.
6. Plazos para cumplir los deberes urbanísticos.
7. Áreas de tanteo y retracto.

Artículo 309. Fichas 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.
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 1/2.000.
3. En cualquier caso, y de conformidad con lo determinado en esta normativa si se diesen contradicciones entre valores numéricos de superficies fijas y coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
4. 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 las dotaciones urbanísticas. 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.
5. 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 determinada en la ficha, bien absoluta o bien por índice o proporción respecto a la superficie del sector.
6. No obstante lo anterior, si del estudio en profundidad del sector que se trate, en relación con la estructura orgánica prevista por el Plan General para el municipio y para el entorno próximo del

sector considerado, previa justificación razonada en este sentido, podrá adaptarse la delimitación o directriz, en el caso de elementos lineales, del sistema o elemento de la ordenación que se trate en cuanto a su localización dentro del sector, no así en lo que se refiere a localización preferente, superficie u otras condiciones determinadas para el mismo.

7. Las determinaciones que en los planos de ordenación o en las fichas para el desarrollo de los sectores se determinen como vinculantes lo serán a todos los efectos.

Artículo 310. **Planeamiento asumido**

Se consideran como ámbitos sometidos a régimen singular todos los suelos considerados como planeamiento asumido o ámbitos equivalentes, cualquiera que sea su denominación, delimitados desde instrumentos de desarrollo aprobados en aplicación de regímenes urbanísticos anteriores a este Plan General, o mediante modificaciones puntuales de las normas subsidiarias anteriores, cualquiera que haya sido la denominación del instrumento de planeamiento bajo la que la misma se haya realizado.

TÍTULO XI. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Sección 1ª. Categorización del Suelo Rústico

Artículo 311. Definición y categorización

1. El suelo rústico está constituido por el conjunto de terrenos que deben ser protegidos del proceso de urbanización por darse en ellos alguna de las condiciones señaladas en la legislación urbanística.
2. Conforme a lo legalmente dispuesto, el suelo rústico se divide en categorías con su propio nivel de regulación. La delimitación del suelo rústico y su clasificación pormenorizada en categorías quedan grafiadas en el Plano de Clasificación.
3. Este Plan General distingue las siguientes categorías de Suelo Rústico:
 - a. Suelo Rústico Común.
 - b. Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional.
 - c. Suelo Rústico de Entorno Urbano.
 - d. Suelo Rústico con Protección Natural.
 - e. Suelo Rústico con Protección Cultural.
 - f. Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras.
 - g. Suelo Rústico con Protección Especial.

Artículo 312. Régimen urbanístico del suelo rústico

1. El suelo rústico en general está sometido a un régimen urbanístico propio que regula los derechos y deberes de sus propietarios. Este régimen común a todo el suelo rústico queda recogido en las disposiciones generales de este Capítulo. A su vez, cada categoría de suelo rústico está sujeta a un régimen urbanístico diferenciado que recogen los demás Capítulos de

este Título, así como la normativa de aplicación al régimen del suelo rústico previsto en la Ley 5/1999, en la Ley 4/2008 y en el Reglamento que las desarrolle.

2. Cualquiera que sea su categoría, el suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones al derecho de propiedad que impone el régimen del suelo rústico no dan derecho a indemnización, salvo que de ellas se deriven menoscabo del valor inicial de las parcelas en cuanto a su rendimiento rústico ó la expropiación forzosa de su dominio.

Sección 2ª. Condiciones Generales de Parcelación

Artículo 313. Parcelaciones rústicas

1. En suelo rústico sólo podrán llevarse a cabo parcelaciones ajustadas a la legislación agraria o a la legislación forestal. Estas parcelaciones no llevarán, en ningún caso, a la implantación de servicios urbanos o a la formación de un núcleo de población.
2. No podrán realizarse parcelaciones o segregaciones de las que resulten parcelas con tamaño inferior a la unidad mínima de cultivo señalada en la legislación agraria o forestal o Directrices de Ordenación salvo en los casos autorizados por un Plan Especial del Medio Físico o un PORN.

Artículo 314. Parcelaciones urbanísticas

1. En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendidas estas como división simultánea o sucesiva de terrenos, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin, manifiesto o implícito, de urbanizarlos o edificarlos, cuando ello implique la transformación de la naturaleza rústica de esos terrenos o pueda ocasionar la formación de un nuevo núcleo de población.
2. Se considera que una actuación implica la transformación de la naturaleza rústica de los terrenos cuando se dé alguno de los supuestos siguientes o equivalentes, sin carácter exhaustivo:
 - a. Cuando las características de la pavimentación, de las secciones o del trazado del viario de acceso a las parcelas sean propias de las áreas urbanas por el acabado de las capas de rodadura o por la existencia de bordillos, aceras, alumbrado público, etc.
 - b. Cuando los cerramientos de las fincas se realicen con predominio de materiales artificiales o con acabados y remates elaborados, rejuntados, etc.

- c. Cuando los tipos edificatorios sean característicos de las zonas urbanas por su forma y sus materiales o cuando desentonen con las edificaciones tradicionales rústicas de la zona.
- d. Cuando existan o se proyecten instalaciones o servicios que hagan presumir un uso diferente del agropecuario.

Artículo 315. **Parcela mínima edificable**

Se establece con carácter general una superficie mínima de parcela de 3.000 m² o cualquiera señalada por reglamentación específica superior, excepto para aquellos usos excepcionales en suelo rústico para los cuales el presente Plan General haya fijado específicamente una superficie mínima de parcela.

La superficie mínima de parcela tendrá el carácter de condición necesaria, pero no suficiente para edificar en una parcela, debiendo para ello cumplir el resto de condiciones particulares señaladas en cada categoría de suelo rústico. Esta superficie deberá ser acreditada bien mediante licencia municipal de parcelación, bien mediante cualquier otro documento público.

Sección 3ª. **Condiciones Generales de Uso**

Artículo 316. **Usos ordinarios, excepcionales y prohibidos**

1. Los propietarios de terrenos rústicos tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, que no alteren su naturaleza rústica, tales como su 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. Son usos excepcionales en suelo rústico, los usos siguientes:
 - a. Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola o cinegética de los terrenos.
 - b. Las actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

- c. Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo como tales:
 - 1º El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial, así como las instalaciones logísticas de apoyo al mismo.
 - 2º La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
 - 3º La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
 - 4º El saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - 5º La recogida, tratamiento y depósito de residuos.
 - 6º Las telecomunicaciones.
 - 7º Las instalaciones de regadío.
 - 8º Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
 - d. Las construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
 - e. Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.
 - f. Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
 - g. Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
 - 1º Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
 - 2º 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.
3. Son usos prohibidos en suelo rústico, todos los demás.

Artículo 317. Régimen de autorización de los usos excepcionales

Para la autorización de usos excepcionales en suelo rústico se estará a lo previsto en la normativa sectorial vigente.

Sección 4ª. Condiciones Generales de Edificación en Suelo Rústico

Artículo 318. Construcciones autorizables

1. En suelo rústico se podrán autorizar construcciones e instalaciones destinadas a albergar los usos excepcionales enumerados en esta Normativa Urbanística.
2. A cada construcción o instalación, según su tipología y uso, le serán de aplicación subsidiaria las condiciones generales de edificación y de uso señaladas en sus respectivos títulos.
3. Toda construcción o instalación en suelo rústico debe adaptarse a su entorno en cuanto a ubicación, volumetría, configuración, materiales, acabados y tratamiento de cualquier elemento que pueda incidir en el paisaje, la vegetación, los cauces o los perfiles naturales del terreno, dotándose en cualquier caso a su costa de las dotaciones urbanísticas necesarias para el correcto funcionamiento de la actividad.
4. Las instalaciones y cerramientos de parcela estarán situadas a una distancia no inferior a 3'00 metros del límite exterior de las vías públicas. Cuando dicho límite no esté definido, esas construcciones y cerramientos deben situarse a una distancia mínima de 5'00 metros del eje de las citadas vías.
5. Todas las construcciones e instalaciones cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. Serán de tipología exenta, con una separación mínima de 5'00 metros a linderos.
 - b. La altura máxima de fachada será de 2 plantas y 6'00 metros sobre cualquier punto de la línea de edificación.
 - c. Excepcionalmente podrán superar esa altura las construcciones e instalaciones de uso no residencial que justifiquen la necesidad técnica de superar dicha altura máxima. En particular, las construcciones e instalaciones destinadas a equipamiento y servicios urbanos pueden alcanzar una altura de fachada de tres plantas.
 - d. El saliente máximo de aleros y demás vuelos será de 0'90 metros.
 - e. Toda construcción o instalación cumplirá la legislación sectorial que le sea de aplicación.

Artículo 319. Construcciones agropecuarias

1. Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética estarán al servicio de la explotación agropecuaria de la finca rústica en que se asienten y, para ello, deberán guardar relación de dependencia y proporcionalidad con la naturaleza, extensión y destino agropecuario de la finca.
2. Según su tipología estas construcciones cumplirán las siguientes condiciones particulares:
 - a. Viveros e Invernaderos:
 - 1º Separación mínima a linderos: 5'00 metros.
 - 2º Altura máxima de edificación: 4'00 metros.
 - 3º Coeficiente de ocupación: 75% de superficie de parcela
 - 4º Parcela mínima: 500 m².
 - 5º Tipología: estructura ligera desmontable; cubrición de materiales translúcidos.
 - b. Establos y criaderos de animales:
 - 1º Separación mínima a linderos: 5'00 metros.
 - 2º Coeficiente de ocupación: 40% de superficie de parcela
 - 3º Parcela mínima: 4.000 m².
 - 4º Longitud máxima de fachada: 30'00 metros.
 - 5º La solicitud de licencia urbanística para estas construcciones deberá venir acompañada por cuanta documentación exija en cada momento la normativa sectorial de aplicación.
 - c. Almacenes de materias y productos derivados o vinculados a la explotación agropecuaria:
 - 1º Separación mínima a linderos: 5'00 metros.
 - 2º Separación mínima a límite de suelo urbano: 500 metros.
 - 3º Altura máxima de edificación: 7'00 metros.
 - 4º Coeficiente de ocupación: 40% de superficie de parcela
 - 5º Parcela mínima: 4.000 m².
 - 6º Longitud máxima de fachada: 30'00 metros.

- 7º La solicitud de licencia urbanística para estas construcciones deberá venir acompañada por cuanta documentación exija en cada momento la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 320. Construcciones vinculadas a actividades de interés público

Las construcciones e instalaciones vinculadas a actividades declaradas de interés público cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- Parcela mínima: 1.500 m².
- Separación mínima a linderos: 10'00 metros.
- Coeficiente de ocupación: 25% de parcela.
- Altura máxima de edificación: 12'00 metros y 3 plantas

Artículo 321. Construcciones vinculadas a obras públicas e infraestructuras

1. Las construcciones e instalaciones vinculadas a obras públicas e infraestructuras en general podrán destinarse al servicio de la propia infraestructura o al de sus usuarios, como es el caso de las gasolineras y sus servicios complementarios. También se considerarán destinados al servicio de los usuarios, los usos hosteleros cuando cuenten con menos de 50 plazas de alojamiento y dispongan de, al menos, una plaza de estacionamiento para turismos por cada 25 m² construidos.
2. Salvo disposición en contrario de otros instrumentos de rango superior, las construcciones e instalaciones vinculadas a obras públicas e infraestructuras en general cumplirán las siguientes condiciones particulares:
 - a. Parcela mínima para servicios de carretera: 1.000 m².
 - b. Separación mínima a linderos: 5'00 metros.
 - c. Separación a la calzada: según legislación de carreteras.
 - d. Coeficiente de ocupación: 50% de superficie de parcela.
 - e. Altura máxima de fachada, con carácter general, de 1 planta y 4'50 metros, y en uso hostelería, 2 plantas y 7'00 metros.
 - f. Altura máxima de edificación en marquesinas de gasolineras: 9'00 metros.
3. Las solicitudes de autorización de usos vinculados al servicio de los usuarios deberán justificar en proyecto que se resuelven convenientemente los enlaces con esa carretera.

Artículo 322. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar

Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar cumplirán las siguientes condiciones particulares:

1. Condiciones de la parcela:
 - a. La parcela debe contar con acceso directo a vía o camino público.
 - b. La parcela debe contar con suministro de energía eléctrica, agua potable, evacuación y depuración de aguas sucias. Estos suministros deben quedar garantizados mediante la existencia de redes colectivas autorizadas o por proyectos técnicos específicos que garanticen esos suministros.
 - c. Se establece una superficie mínima de parcela de 3.000 m², una ocupación máxima del 5% de la superficie de la parcela y una separación a linderos de 3'00 metros.
2. Condiciones de la edificación:
 - a. No podrá construirse más de una vivienda por parcela.
 - b. La tipología de la vivienda unifamiliar ha de ser aislada.
 - c. Las características estéticas de la vivienda unifamiliar deben ser afines a las tradicionales de la zona en cuanto a altura, volumen, color, composición, formación de cubierta y materiales exteriores.
 - d. Las viviendas cumplirán las condiciones generales del uso residencial.
3. Las viviendas cumplirán las siguientes condiciones particulares:
 - a. Separación mínima a linderos: 5'00 metros.
 - b. Ocupación máxima: 350 m².
 - c. Superficie construida máxima: 300 m².
 - d. Altura máxima de edificación: 7'50 metros y 2 plantas.
4. Condiciones para la no formación de núcleo de población:
 - a. Las nuevas viviendas no deben formar núcleo de población con otras viviendas existentes o autorizadas mediante autorización de uso excepcional o licencia urbanística vigentes.
 - b. Se garantizará el cumplimiento de esta condición situando en el centro de la nueva vivienda el centro de un círculo de 100 metros de radio y contando el número de viviendas situadas en su interior, tanto existentes como autorizadas.

Se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población si, incluida la nueva vivienda, no se cuentan dentro del círculo más de 3 edificaciones. Esta condición deberá quedar gráficamente justificada en plano de planta a escala 1/500 en el que aparezcan todas las edificaciones existentes.

CAPÍTULO II. CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO

Sección 1ª. Suelo Rústico Común: SR-C

Artículo 323. Definición y ámbito de aplicación

1. Este Plan General clasifica como suelo rústico común aquellos terrenos que deben ser protegidos del proceso urbanizador pero que no precisan ser incluidos en ninguna categoría de suelo rústico con protección.
2. El ámbito de aplicación del régimen de usos del suelo rústico común viene señalado en los planos de ordenación con el código SR-C.

Artículo 324. Régimen de los usos en SR-C

1. Los usos ordinarios del SR-C son los usos no constructivos descritos en el apartado 1 del artículo 316 de esta Normativa Urbanística.
2. Son usos permitidos los descritos en el apartado 2.a. del artículo 316 de esta normativa, así como los descritos en el apartado 2.c. cuando se encuentren previstos en la planificación sectorial ó en los instrumento de ordenación del territorio ó de planeamiento urbanístico.
3. Son usos sujetos a autorización de uso excepcional los contenidos en el apartado 2.c. del artículo 316 cuando no se encuentren previstos en la planificación sectorial ni en los instrumentos de ordenación del territorio ó de planeamiento urbanístico, así como el resto de los descritos en el apartado 2 del mismo artículo.
4. Son usos prohibidos todos los no citados en los apartados 1 y 2 del artículo 316 de la presente Normativa Urbanística.

Sección 2ª. Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional: SR-AT

Artículo 325. Definición y ámbito de aplicación

1. Estarán incluidos en esta categoría de suelo los terrenos en los que hay que preservar las formas tradicionales de ocupación del territorio, elementos de arquitectura tradicional propios del suelo rustico como:
 - a. Bodegas
 - b. Molinos
 - c. Palomares
2. El ámbito de aplicación del régimen de usos del suelo rústico de asentamiento tradicional viene señalado en los planos de ordenación con el código SR-AT.

Artículo 326. Régimen de los usos en SR-AT

1. Son usos permitidos en suelo rústico de asentamiento tradicional los que sean característicos y tradicionales del asentamiento, y con carácter general en cualquiera de ellos, bodegas, molinos y palomares.

Igualmente, son usos permitidos los descritos en el apartado 2.c. del artículo 316 de esta Normativa Urbanística cuando se encuentren previstos en la planificación sectorial ó en los instrumento de ordenación del territorio ó de planeamiento urbanístico.
2. Son usos sujetos a autorización los que guarden relación directa con las necesidades de la población permanente o estacional del asentamiento, incluidas las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento, y en concreto, las construcciones de escaso porte de superficie no superior a 40'00 m² destinadas al ocio.
3. Son usos prohibidos todos aquellos que no tengan cabida en los dos apartados anteriores.

Sección 3ª. Suelo Rústico de Entorno Urbano: SR-EU

Artículo 327. Definición y ámbito de aplicación

1. Dentro del Suelo Rústico, se han incluido en esta categoría a todos aquellos suelos colindantes con los núcleos de población que se ha estimado proteger con la finalidad de preservar y regenerar el paisaje tradicional del municipio.
2. El ámbito de aplicación del régimen de usos del Suelo Rústico de Entorno Urbano viene señalado en los planos de ordenación con el código SR-EU.

Artículo 328. Régimen de los usos en SR-EU

1. Son usos ordinarios de esta categoría de suelo rústico los usos no constructivos descritos en el apartado 1 del artículo 316 de esta Normativa Urbanística.
2. Son usos permitidos los descritos en el apartado 2.c. del artículo 316 de esta Normativa Urbanística cuando se encuentren previstos en la planificación sectorial ó en los instrumento de ordenación del territorio ó de planeamiento urbanístico.
3. Son usos sujetos autorización los recogidos en el apartado anterior cuando no se encuentren previstos en la planificación sectorial ni en los instrumentos de ordenación del territorio ó de planeamiento urbanístico.

Igualmente, se encuentran sujetos a autorización los descritos en los puntos a, d y f del apartado 2 del artículo 316 de esta Normativa Urbanística.
4. Son usos prohibidos en esta categoría de suelo rústico todos los no incluidos en los tres apartados anteriores.

Sección 4ª. Suelo Rústico con Protección Natural: SR-PN

Artículo 329. Definición y ámbito de aplicación

1. Este Plan General clasifica como suelo rústico con protección natural aquellos terrenos que deben ser protegidos del proceso urbanizador por sus valores naturales en virtud de lo señalado en la legislación urbanística.
2. El ámbito de aplicación del régimen de usos del suelo rústico con protección natural viene señalado en los planos de ordenación con el código SR-PN.

En este ámbito serán de aplicación la legislación de Montes, Conservación de los Espacios Naturales, de la Flora y de la Fauna Silvestres y de Espacios Naturales vigente.

Artículo 330. Régimen de los usos en SR-PN

1. El uso ordinario de estos espacios singulares no va más allá de la mera labor de mantenimiento, conservación y puesta en valor de su singularidad.
2. 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 o a la ordenación del territorio, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación, en los instrumentos de planificación sectorial y de ordenación del territorio que la desarrollan o en el Informe de Sostenibilidad Ambiental de este Plan General.
3. Sin perjuicio de lo anterior, cuando no exista riesgo manifiesto de producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante, se considerarán usos sujetos a autorización de uso excepcional los incluidos en los puntos a, c, d y f del apartado 2 del artículo 316 de la presente Normativa Urbanística, al igual que los incluidos en el punto g del mismo apartado cuando no sean usos industriales, comerciales ó de almacenamiento.
4. Son usos prohibidos en esta categoría de suelo rústico todos los no incluidos en los tres apartados anteriores.

Sección 5ª. Suelo Rústico con Protección Cultural: SR-PC

Artículo 331. Definición y ámbito de aplicación

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.
 - Bienes de Interés Cultural declarados y su correspondiente entorno de protección, el Camino de Santiago.
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.

3. Mientras no contradigan la legislación sectorial de aplicación ni lo dispuesto en los Catálogos de este Plan, los usos ordinarios del SR-PC son los usos no constructivos descritos en el artículo 316 de esta Normativa Urbanística.

Artículo 332. Régimen de los usos en SR-PC

1. En suelo rústico con protección cultural por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial, a la ordenación del territorio o a las disposiciones de este Plan General, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación, en los instrumentos de planificación sectorial y de ordenación del territorio que la desarrollan o en los Catálogos de este Plan.
2. Sin perjuicio de lo anterior, son usos sujetos a autorización de uso excepcional los incluidos en los puntos a, c, d y f del apartado 2 del artículo 316 de la presente Normativa Urbanística, al igual que los incluidos en el punto g del mismo apartado cuando no sean usos industriales, comerciales ó de almacenamiento.
3. Son usos prohibidos en esta categoría de suelo rústico todos los no incluidos en los dos apartados anteriores.

Sección 6ª. Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras: SR-PI

Artículo 333. Definición y ámbito de aplicación

1. Este Plan clasifica como suelo rústico con protección de infraestructuras aquellos terrenos directamente afectados por la traza de carreteras, ferrocarriles e infraestructuras de transporte de energía, telefonía y datos.
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 de protección, aplicándose entonces las condiciones normativas más restrictivas.

Artículo 334. Régimen de los usos en SR-PI

1. El régimen de usos será el derivado de la aplicación de la normativa sectorial correspondiente de la infraestructura que motive la protección. En 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, en los instrumentos de planificación sectorial y de ordenación del territorio o en este Plan General.

2. Se consideran usos ordinarios exclusivamente los propios para el desarrollo y mantenimiento de las infraestructuras recogidas en este Plan General ó estén previstas por la planificación sectorial ó en Instrumentos de Ordenación del Territorio ó Urbanísticos.
3. Sin perjuicio de lo anterior, son usos sujetos a autorización, las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación por este Plan General.
4. Los demás usos están prohibidos.

Sección 7ª. Suelo Rústico con Protección Especial: SR-PE

Artículo 335. Definición y ámbito de aplicación

1. Este Plan clasifica como suelo rústico con protección especial aquellos terrenos en los que existen razones que desaconsejan su urbanización, porque es contraria a las exigencias de la Defensa Nacional.
2. El ámbito de aplicación del régimen de usos del suelo rústico con protección especial viene señalado en los planos de ordenación con el código SR-PE.
3. Cuando los suelos rústicos con protección especial hayan sido restaurados y ya no graviten sobre ellos los riesgos que motivaron su inclusión en esta categoría de suelo rústico, les será de aplicación el régimen de protección de las demás categorías de suelo rústico con las que se solape la protección especial.

Artículo 336. Régimen de los usos en SR-PE

1. En suelo rústico con protección especial 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, en los instrumentos de planificación sectorial y de ordenación del territorio que la desarrollan.

2. Sin perjuicio de lo anterior, son usos sujetos a autorización de uso excepcional los incluidos en los puntos a, b, c, d, f y g del apartado 2 del artículo 316 de la presente Normativa Urbanística, al igual que los incluidos en el punto g del mismo apartado cuando no sean usos industriales, comerciales ó de almacenamiento.
3. Son usos prohibidos en esta categoría de suelo rústico todos los no incluidos en los dos apartados anteriores.