

PLAN ESPECIAL RÍO TORÍO DEL MUNICIPIO DE VILLAQUILAMBRE (LEÓN)

APROBACIÓN **I**NICIAL

MARZO 2020

DN-NU

Documentación Normativa

**NORMATIVA
URBANÍSTICA**

Promotor:



Ayuntamiento de
Villaquilambre

Empresa Redactora:



PLAN ESPECIAL RÍO TORÍO DEL MUNICIPIO DE VILLAQUILAMBRE (LEÓN)



APROBACIÓN INICIAL

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

NORMATIVA URBANÍSTICA

DN-NU

Dirección Técnica:

Magdalena Barreales Caballero
Rubén Fernández Rodríguez
Javier Ruiz Sánchez

Ingeniero de Caminos
Arquitecto
Doctor Arquitecto

Equipo Redactor:

Javier Alonso Vicente
Rubén Calvete Villadangos
Sergio Ordás Llamazares
Nuria Ibarguren Fernández
M^a Luz Prieto Rodríguez
Carmen Cordero González
Armando López Hernández
Inés Suárez Santos
Raquel Escudero Gómez
Marta Gayo Modino
Javier Rodríguez Barrientos
Óscar García Fernández
Pablo Campillo Lerín
Dulce María Pérez Benavides
Miguel Ángel García Angulo
Noelia Yugueros Anta
M^a Teresa Fernández Fernández
Mercedes Vuelta Santiago

Arquitecto
Arquitecto
Ingeniero de Caminos
Ingeniero de Caminos
Ingeniero Agrónomo
Lda. Ciencias Ambientales
Ldo. Geografía e Historia
Lda. Derecho
Lda. Derecho
Lda. Derecho
Ingeniero Técnico Agrícola
Ingeniero Técnico Agrícola
Ingeniero Técnico Agrícola
Delineante
Delineante
Delineante
Administrativo
Administrativo

Promotor:



Ayuntamiento de
Villaquilambre

Plaza de la Constitución s/n
24193 Villaquilambre (León)

Empresa Redactora:



Avda. Ordoño II, 27
24001 León

ÍNDICE**TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

| | |
|--|----|
| CAPÍTULO 1. Introducción | |
| Artículo 1. Naturaleza | 1 |
| Artículo 2. Objeto | 1 |
| CAPÍTULO 2. Normas generales de contenido y tramitación | |
| Artículo 3. Documentación del Plan Especial | 1 |
| Artículo 4. Normas de interpretación | 2 |
| Artículo 5. Tramitación | 3 |
| Artículo 6. Vinculación | 3 |
| Artículo 7. Vigencia | 3 |
| Artículo 8. Marco normativo | 3 |
| Artículo 9. Carácter de las determinaciones | 10 |
| Artículo 10. Clasificación del suelo | 10 |
| Artículo 11. Modificación | 10 |
| Artículo 12. Relación con otra normativa | 11 |

TÍTULO II. REGULACIÓN DE LOS USOS

| | |
|--|----|
| CAPÍTULO 1. Determinaciones Generales | |
| Artículo 13. Objeto | 13 |
| Artículo 14. Ámbito de aplicación | 13 |
| Artículo 15. Definiciones relativas a los usos | 13 |
| Artículo 16. Relación de usos pormenorizados | 14 |
| Artículo 17. Usos permitidos | 15 |
| Artículo 18. Usos prohibidos | 15 |
| Artículo 19. Usos no considerados a efectos de esta regulación o no previstos | 16 |
| Artículo 20. Criterios sobre usos en zonas inundables | 17 |
| CAPÍTULO 2. Uso Pormenorizado Agropecuario | |
| Artículo 21. Definición de Uso Agropecuario | 19 |
| Artículo 22. Condiciones de implantación del Uso Agropecuario | 20 |
| CAPÍTULO 3. Uso Pormenorizado Terciario | |
| Artículo 23. Definición de Uso Terciario | 20 |
| Artículo 24. Condiciones de implantación de los Usos Terciarios | 21 |
| CAPÍTULO 4. Uso Pormenorizado Hotelero | |
| Artículo 25. Definición de Uso Hotelero | 22 |
| Artículo 26. Condiciones de implantación del Uso Hotelero | 23 |
| CAPÍTULO 5. Uso Pormenorizado Dotacional Público | |
| Artículo 27. Definición de Uso Dotacional Público | 25 |
| Artículo 28. Condiciones de implantación del Uso Dotacional | 26 |
| CAPÍTULO 6. Uso Pormenorizado Deportivo | |
| Artículo 29. Definición de Uso Deportivo | 26 |
| Artículo 30. Condiciones de implantación del Uso Deportivo | 27 |
| CAPÍTULO 7. Uso Pormenorizado de Espacios Libres y Zonas Verdes | |
| Artículo 31. Definición de Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes | 27 |
| Artículo 32. Condiciones de implantación del Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes | 28 |
| CAPÍTULO 8. Uso Pormenorizado de Aparcamiento | |
| Artículo 33. Definición de Uso de Aparcamiento | 29 |
| Artículo 34. Dotación mínima de aparcamientos | 29 |
| Artículo 35. Condiciones de implantación del Uso de Aparcamiento | 29 |
| CAPÍTULO 9. Uso Pormenorizado de Viario Público | |
| Artículo 36. Definición de Uso de Viario Público | 31 |
| Artículo 37. Condiciones de implantación del Uso de Viario Público | 32 |
| CAPÍTULO 10. Uso Pormenorizado de Cementerio | |
| Artículo 38. Definición de Uso de Cementerio | 33 |
| Artículo 39. Condiciones de implantación del Uso de Cementerio | 33 |

| | |
|---|----|
| CAPÍTULO 11. Uso Pomenorizado de Servicios Urbanos | |
| Artículo 40. Definición de Uso de Servicios Urbanos..... | 33 |
| Artículo 41. Condiciones de implantación del Uso de Servicios Urbanos | 33 |
| CAPÍTULO 12. Usos Fuera de Ordenación y Disconformes con el Planeamiento | |
| Artículo 42. Fuera de Ordenación | 34 |
| Artículo 43. Disconformes con el Planeamiento | 34 |
| Artículo 44. Régimen jurídico aplicable..... | 34 |

TÍTULO III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

| | |
|---|----|
| CAPÍTULO 1. Condiciones que afectan a las Parcelas | |
| Artículo 45. Alineaciones y retranqueos..... | 35 |
| Artículo 46. Parcela mínima a efectos de edificación | 35 |
| Artículo 47. Parcela mínima a efectos de parcelación | 35 |
| Artículo 48. Cerramiento de parcelas | 36 |
| Artículo 49. Acondicionamiento de las superficies no ocupadas por las edificaciones | 37 |
| Artículo 50. Rasante de referencia | 37 |
| Artículo 51. Señalización | 38 |
| CAPÍTULO 2. Condiciones que afectan a las edificaciones | |
| Artículo 52. Tipologías edificatorias..... | 38 |
| Artículo 53. Materiales y acabados admisibles..... | 38 |
| Artículo 54. Disposición de la edificación en la parcela | 39 |
| Artículo 55. Ocupación | 39 |
| Artículo 56. Superficie construida..... | 39 |
| Artículo 57. Superficie Útil..... | 39 |
| Artículo 58. Determinación de la cota de referencia | 39 |
| Artículo 59. Altura de la edificación | 39 |
| Artículo 60. Altura máxima edificable..... | 40 |
| Artículo 61. Altura libre | 40 |
| Artículo 62. Planta Baja | 40 |
| Artículo 63. Accesos..... | 40 |
| Artículo 64. Cornisas y aleros | 40 |
| Artículo 65. Elementos salientes del plano de fachada..... | 41 |
| Artículo 66. Instalaciones visibles..... | 41 |
| Artículo 67. Publicidad..... | 41 |
| Artículo 68. Condiciones específicas relativas al Dominio Público Hidráulico..... | 43 |
| Artículo 69. Régimen de autorizaciones | 43 |
| Artículo 70. Criterios de arquitectura bioclimática..... | 44 |
| Artículo 71. Modificaciones de usos y construcciones existentes..... | 44 |

TÍTULO IV. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

| | |
|---|----|
| CAPÍTULO 1. Disposiciones Generales | |
| Artículo 72. Objeto y aplicación..... | 45 |
| Artículo 73. Trazado, alineaciones y rasantes..... | 45 |
| Artículo 74. Protección del paisaje | 45 |
| CAPÍTULO 2. Red Viaria | |
| Artículo 75. Definición..... | 46 |
| Artículo 76. Condiciones de diseño y mantenimiento de las Vías Públicas | 46 |
| Artículo 77. Señalización viaria | 47 |
| Artículo 78. Mobiliario urbano..... | 47 |
| Artículo 79. Vados de acceso a las parcelas..... | 48 |
| Artículo 80. Canalizaciones de infraestructuras | 48 |
| Artículo 81. Conservación del trazado viario | 48 |
| CAPÍTULO 3. Reservas de aparcamiento | |
| Artículo 82. Definición y tipos | 49 |
| Artículo 83. Condiciones constructivas para los aparcamientos..... | 50 |
| CAPÍTULO 4. Sendas peatonales | |
| Artículo 84. Definición y criterios de trazado | 51 |
| Artículo 85. Condiciones constructivas para las sendas peatonales | 52 |
| CAPÍTULO 5. Ciclovías | |
| Artículo 86. Definición y criterios de trazado | 52 |
| Artículo 87. Condiciones constructivas para los carriles bici | 52 |

| | | |
|--------------------|---|----|
| CAPÍTULO 6. | Espacios Libres Públicos | |
| Artículo 88. | Definición..... | 53 |
| Artículo 89. | Tratamiento de los espacios libres públicos | 53 |
| CAPÍTULO 7. | Equipamientos Públicos | |
| Artículo 90. | Condiciones de implantación de los equipamientos públicos | 54 |
| CAPÍTULO 8. | Servicios Urbanos | |
| Artículo 91. | Red de Abastecimiento de agua | 55 |
| Artículo 92. | Red de Saneamiento..... | 55 |
| Artículo 93. | Suministro de Energía Eléctrica | 56 |
| Artículo 94. | Alumbrado público | 57 |
| Artículo 95. | Telecomunicaciones..... | 58 |
| Artículo 96. | Recogida de residuos..... | 58 |

TÍTULO V. ZONIFICACIÓN

| | | |
|--------------------|---|----|
| CAPÍTULO 1. | Disposiciones generales | |
| Artículo 97. | Técnica de Calificación del Suelo | 59 |

TÍTULO VI. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS: ORDENANZAS

| | | |
|--------------------|---|----|
| CAPÍTULO 1. | Ordenanza ZR: Zona de Reserva | |
| Artículo 98. | Definición..... | 61 |
| Artículo 99. | Tipología asociada | 61 |
| Artículo 100. | Parcela mínima para la implantación de los usos permitidos..... | 61 |
| Artículo 101. | Condiciones de posición de la edificación | 62 |
| Artículo 102. | Superficie ocupable con volúmenes | 62 |
| Artículo 103. | Superficie ocupable con pavimentos..... | 63 |
| Artículo 104. | Altura máxima de la edificación | 63 |
| Artículo 105. | Definición de cubiertas | 63 |
| Artículo 106. | Rasantes | 64 |
| Artículo 107. | Edificabilidad máxima..... | 64 |
| Artículo 108. | Condiciones de uso..... | 65 |
| Artículo 109. | Condiciones de materiales, calidades y acabados..... | 66 |
| CAPÍTULO 2. | Ordenanza ZL: Zona de Uso Limitado | |
| Artículo 110. | Definición..... | 67 |
| Artículo 111. | Tipología asociada | 67 |
| Artículo 112. | Parcela mínima para la implantación de los usos permitidos..... | 67 |
| Artículo 113. | Condiciones de posición de la edificación | 67 |
| Artículo 114. | Superficie ocupable con volúmenes | 67 |
| Artículo 115. | Superficie ocupable con pavimentos..... | 68 |
| Artículo 116. | Altura máxima de la edificación | 68 |
| Artículo 117. | Definición de cubiertas | 68 |
| Artículo 118. | Rasantes | 69 |
| Artículo 119. | Edificabilidad máxima..... | 69 |
| Artículo 120. | Condiciones de uso..... | 69 |
| Artículo 121. | Condiciones de materiales, calidades y acabados..... | 69 |
| CAPÍTULO 3. | Ordenanza ZC: Zona de Uso Compatible | |
| Artículo 122. | Definición..... | 70 |
| Artículo 123. | Tipología asociada | 71 |
| Artículo 124. | Parcela mínima para la implantación de los usos permitidos..... | 71 |
| Artículo 125. | Condiciones de posición de la edificación | 71 |
| Artículo 126. | Superficie ocupable con volúmenes | 72 |
| Artículo 127. | Superficie ocupable con pavimentos..... | 72 |
| Artículo 128. | Altura máxima de la edificación | 73 |
| Artículo 129. | Definición de cubiertas | 73 |
| Artículo 130. | Rasantes | 74 |
| Artículo 131. | Edificabilidad máxima..... | 74 |
| Artículo 132. | Condiciones de uso..... | 75 |
| Artículo 133. | Condiciones de materiales, calidades y acabados..... | 76 |
| CAPÍTULO 4. | Ordenanza ZG: Zona de Uso General | |
| Artículo 134. | Definición..... | 77 |
| Artículo 135. | Tipología asociada | 77 |
| Artículo 136. | Parcela mínima para la implantación de los usos permitidos..... | 77 |

| | | |
|--|--|----|
| Artículo 137. | Condiciones de posición de la edificación | 77 |
| Artículo 138. | Superficie ocupable con volúmenes | 77 |
| Artículo 139. | Superficie ocupable con pavimentos | 78 |
| Artículo 140. | Altura máxima de la edificación | 78 |
| Artículo 141. | Definición de cubiertas | 78 |
| Artículo 142. | Rasantes | 78 |
| Artículo 143. | Edificabilidad máxima | 79 |
| Artículo 144. | Condiciones de uso | 79 |
| Artículo 145. | Condiciones de materiales, calidades y acabados | 79 |
| CAPÍTULO 5. Ordenanza ZE: Zona de Ordenación Especial | | |
| Artículo 146. | Definición | 80 |
| Artículo 147. | Tipología asociada | 80 |
| Artículo 148. | Parcela mínima para la implantación de los usos permitidos | 81 |
| Artículo 149. | Condiciones de posición de la edificación | 81 |
| Artículo 150. | Superficie ocupable con volúmenes | 81 |
| Artículo 151. | Superficie ocupable con pavimentos | 82 |
| Artículo 152. | Definición de cubiertas | 82 |
| Artículo 153. | Rasantes | 82 |
| Artículo 154. | Edificabilidad máxima | 83 |
| Artículo 155. | Condiciones de uso | 83 |
| Artículo 156. | Condiciones de materiales, calidades y acabados | 84 |

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN

Artículo 1. Naturaleza

El presente documento en su conjunto constituye el Plan Especial Río Torío del municipio de Villaquilambre, formulado de conformidad con la legislación vigente, principalmente con la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y con el Reglamento que la desarrolla, aprobado mediante el Decreto 22/2004, de 29 de enero.

Artículo 2. Objeto

El objeto del Plan Especial es el de llevar a cabo la recuperación de los valores del río Torío a su paso por el municipio de Villaquilambre, a la vez que se integran en la estructura territorial. Se incluirán en esta reordenación instalaciones y actividades de ocio y recreo así como otros usos culturales, deportivos, manteniendo en todo caso su carácter básico de espacio libre, potenciando su rentabilidad y aceptación social. En todo caso se mantendrán las características propias de cualquier paraje fluvial con recuperación de la vegetación de ribera y el acondicionamiento de estas y del cauce como lugar de paseo y recreo, asegurando con ello un lugar de esparcimiento asociado a la naturaleza de todo el área este del municipio.

CAPÍTULO 2. NORMAS GENERALES DE CONTENIDO Y TRAMITACIÓN

Artículo 3. Documentación del Plan Especial

El presente Plan Especial Río Torío consta de los siguientes documentos:

1. Documentación Informativa

- Memoria Informativa
- Planos de Información:
 - PI-01 Situación y ámbito
 - PI-02 Topografía e hidrología
 - PI-03.01 Características naturales. Geología
 - PI-03.02 Características naturales. Vegetación
 - PI-03.03 Características naturales. Paisaje
 - PI-04 Estructura de la propiedad
 - PI-05 Dotaciones urbanísticas existentes

- PI-06 Usos del suelo existentes
- PI-07 Planeamiento urbanístico vigente
- PI-08 Afecciones sectoriales
- PI-09 Elementos con valores naturales y culturales
- PI-10 Tráfico y movilidad sostenible
- Documento Ambiental Estratégico

2. Documentación Normativa

- Memoria Vinculante
- Normativa Urbanística
- Planos de Ordenación
 - PO-01 Calificación urbanística
 - PO-02 Propuesta orientativa de distribución de usos
 - PO-03 Red de vías públicas
 - PO-04 Servicios urbanos
 - PO-05 Planta y secciones transversales
- Catálogo de usos y construcciones disconformes con el planeamiento y fuera de ordenación.
- Estudio Económico

Artículo 4. Normas de interpretación

1. La interpretación del planeamiento corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento de Villaquilambre, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Castilla y León conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
2. Las determinaciones de cada uno de los anteriores documentos se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus textos y definiciones, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, en relación con el contexto y los antecedentes de cada caso, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
3. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
4. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los distintos documentos de este Plan Especial, la jerarquía vinculante para la interpretación será:

1º- Memoria Vinculante

2º- Normativa Urbanística

3º- Planos de Ordenación

4º- Catálogo de usos y construcciones disconformes con el planeamiento y fuera de ordenación

5º- Estudio Económico

6º- Memoria Informativa

7º- Planos de Información

5. Por último, y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de cuya aplicación resulte una menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba fehaciente en contrario, y todo ello en virtud de la función social de la propiedad y del sometimiento de ésta al interés general.

Artículo 5. Tramitación

Las distintas fases de tramitación del Plan Especial se han producido ajustándose al procedimiento establecido en la legislación correspondiente, con especial observancia de lo señalado en los artículos 149 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en relación con lo dispuesto en el artículo 143 y siguientes del mismo Reglamento.

Artículo 6. Vinculación

Una vez entre en vigor este Plan Especial será público, inmediatamente ejecutivo y de aplicación obligatoria, vinculando por igual a la Administración Pública y a los particulares.

Artículo 7. Vigencia

El Plan Especial Río Torío tiene vigencia indefinida. No obstante, las Administraciones públicas competentes pueden proceder en cualquier momento, de oficio o a instancia de otras Administraciones públicas o de los particulares, a alterar las determinaciones del Plan Especial mediante el procedimiento de modificación, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 8. Marco normativo

El Plan Especial Río Torío se ha redactado teniendo en cuenta la legislación vigente de aplicación, especialmente la que se relaciona a continuación:

Urbanismo

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León
- Decreto 22/2004 de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Orden FOM/1079/2006, de 9 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística relativa a las condiciones generales de instalación y autorización de las infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico.
- Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN).
- Orden FOM/1602/2008, de 16 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2008, para la aplicación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León tras la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
- Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Ordenación del Territorio

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 3/2010, de 26 de marzo, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 3/2008, de 17 de junio de 2008, por la que se aprueban las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León.
- Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Villaquilambre

Evaluación Ambiental

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.

- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, en aplicación del régimen transitorio de la Disposición transitoria primera de la Ley 21/2013.
- Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental
- Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- Decreto 209/1995, de 5 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla y León siempre que no se oponga al Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- Decreto 6/2011, de 10 de febrero, por el que se establece el procedimiento de evaluación de las repercusiones sobre la Red Natura 2000 de aquellos planes, programas o proyectos desarrollados en el ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León.

Calidad Ambiental

- Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, sobre Mejora de la Calidad del Aire.
- Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.
- Real Decreto 717/1987, de 27 de mayo, por el que se modifica parcialmente el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, y se establecen nuevas normas de calidad de Aire en lo referente a contaminación por Dióxido de Nitrógeno y Plomo (en lo derogado por el RD 1073/2002, de 18 de octubre).
- Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.
- Directiva Europea 2002/49/CE Evaluación y Gestión del Ruido Ambiental, del Parlamento Europeo y del Consejo de 25 de junio de 2002.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Ley 5/2009, de 4 de junio, de Ruido de Castilla y León.

Usos del Suelo

- Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

- Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León
- Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Patrimonio histórico y cultural

- Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.
- Ley 12/2002, de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Flora y Fauna

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León
- Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de noviembre, relativa a la conservación de las aves silvestres.
- Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
- Decreto 63/2007, de 14 de junio, por el que se crean el Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León y la figura de protección denominada Microrreserva de Flora (en lo no derogado por la Ley 4/2015).
- Decreto 63/2003, de 22 de mayo, por el que se regula el Catálogo de Especímenes Vegetales de singular relevancia de Castilla y León y se establece su régimen de protección.

Montes

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, modificado por la Ley 10/2006, de 28 de abril.
- Decreto 485/1962, de 22 de febrero, que aprueba el Reglamento de Montes.

- Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León.

Agricultura

- Ley 1/2014, de 19 de marzo, Ley Agraria de Castilla y León.

Vías Pecuarias

- Ley 3/1995, de 23 de marzo sobre Vías Pecuarias.

Zonas Húmedas

- Decreto 194/1994, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Zonas Húmedas y se establece su régimen de protección.

Carreteras

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.
- Decreto 45/2011, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Castilla y León.

Aguas

- Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.
- Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 julio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Gestión de Residuos Urbanos

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

- Decreto 11/2014, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Sectorial denominado «Plan Integral de Residuos de Castilla y León».
- Resolución de 16 de noviembre de 2015, de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental y Medio Natural, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 6 de noviembre de 2015, por el que se aprueba el Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR) 2016-2022.

Edificación

- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

Infraestructuras eléctricas

- Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico
- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, que aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias.

Transporte Urbano

- Ley 15/2002, de 28 de noviembre, de Transporte Urbano y Metropolitano de Castilla y León.

Accesibilidad y supresión de barreras

- Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.
- Decreto 217/2001 de 30 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, que Desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Policía Sanitaria Mortuoria

- Decreto 2263/1974, de 20 de julio, aprueba el Reglamento de la Policía Sanitaria Mortuoria.
- Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la Policía Sanitaria Mortuoria de la Comunidad de Castilla y León.

Comercio

- Decreto Legislativo 2/2014, de 28 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio de Castilla y León.

- Decreto 82/2006, de 16 de noviembre, que desarrolla parcialmente la Ley 16/2002, de Comercio de Castilla y León.
- Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.

Deporte

- Ley 2/2003, de 28 de marzo, del Deporte de Castilla y León.

Telecomunicaciones

- Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones.
- Real Decreto-Ley 1/1998 de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
- Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.
- Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo.

Hostelería y Turismo

- Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León 2010.
- Decreto 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regula los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León.
- Decreto 12/2016, de 21 de abril, por el que se regula los establecimientos de restauración en la Comunidad de Castilla y León.

Protección Ciudadana

- Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León.

Prevención de incendios forestales

- Orden FYM/510/2013, de 25 de junio, por la que se regula el uso del fuego y se establecen las medidas preventivas para la lucha contra los incendios forestales en Castilla y León.

Artículo 9. Carácter de las determinaciones

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 144 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los Planes Especiales no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidas por el instrumento de planeamiento general vigente.
2. Las determinaciones contenidas en el Plan Especial Río Torío, descritas en la Memoria Vinculante, tienen el carácter de determinaciones de ordenación detallada. No se altera, por tanto, ninguna de las determinaciones de ordenación general establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre.

Artículo 10. Clasificación del suelo

1. El presente Plan Especial del Río Torío asume la clasificación del suelo establecida para su ámbito por el Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre. En este sentido, la práctica totalidad de los terrenos del ámbito del Plan Especial quedan clasificados como suelo rústico, en distintas categorías, excepto una pequeña banda situada junto a la calle Campo del Agua, al suroeste del ámbito, que se encuentra clasificada como suelo urbano consolidado. El Plan Especial ha incorporado esta banda de suelo en su delimitación con el fin de proporcionar la continuidad adecuada a la red de carriles bici y sendas peatonales a lo largo de la ribera del río Torío.
2. Por tanto, la clasificación del suelo contemplada en el ámbito del Plan Especial es la siguiente:

| CLASE SUELO | CATEGORÍA SUELO |
|---------------|-------------------------|
| Suelo Rústico | con Protección Natural |
| | con Protección Especial |
| | Común |
| | de Entorno Urbano |
| Suelo Urbano | Consolidado |

Artículo 11. Modificación

De acuerdo con lo establecido en el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los cambios que se introduzcan en el Plan Especial se consideran como modificación de dicho instrumento de planeamiento de desarrollo, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

Este proceso habrá de sujetarse, en todo caso, a lo dispuesto en la legislación aplicable, de forma especial, en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y en el Reglamento que la desarrolla (artículo 169 y siguientes).

Artículo 12. Relación con otra normativa

1. Para aquellos aspectos no regulados por el presente Plan Especial serán de aplicación subsidiaria las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre.
2. Adicionalmente al presente Plan Especial en todo su ámbito, resultarán de aplicación todas aquellas normas u ordenanzas, tanto de carácter general como sectorial, que incidan o limiten el ejercicio del derecho de propiedad urbanística del suelo, sea ello mediante el establecimiento de prohibiciones, o de meras limitaciones o afecciones en forma de servidumbres o de cualquier otro carácter, de forma específica en los instrumentos de ordenación del territorio que puedan resultar de aplicación.
3. Las referencias a la normativa sectorial que se realizan en el presente Plan Especial deberán extenderse a cualesquiera normas que sustituyan o desarrollen las que específicamente se mencionan.
4. Todos los elementos vinculados a las diversas infraestructuras que discurran por el ámbito del Plan Especial se regularán de acuerdo a lo definido en la legislación sectorial vigente correspondiente.

TÍTULO II. REGULACIÓN DE LOS USOS

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 13. Objeto

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

Artículo 14. Ámbito de aplicación

El régimen general de los usos contenido en este título alcanza a todo el ámbito territorial del Plan Especial del Río Torío.

Artículo 15. Definiciones relativas a los usos

1. Uso del suelo: cualquier tipo de utilización humana de un terreno, incluido el subsuelo y el vuelo que le correspondan, y en particular su urbanización y edificación.
2. Uso pormenorizado: uso específico a que deben destinarse los distintos terrenos objeto de calificación que integran un ámbito objeto de ordenación detallada de los definidos en el Plan Especial, y su atribución forma parte de la calificación urbanística del suelo. Es el nivel de agrupación de usos elementales, que completado con una tipología edificatoria, puede asignarse a una parcela a través de una ordenanza.
3. Uso Elemental: aquel al que puede dedicarse un local o área individual, ligado a una actividad específica.
4. Uso permitido: todo uso pormenorizado cuya implantación es admisible en un ámbito objeto de calificación.
5. Uso prohibido: todo uso pormenorizado incompatible con los usos permitidos en el ámbito de que se trate, especialmente aquellos usos incompatibles con el régimen de protección del suelo rústico en su caso.
5. Uso autorizable: todo uso pormenorizado que requiere la obtención de una autorización de uso excepcional en suelo rústico previa a la licencia o declaración responsable.
6. Intensidad de uso del suelo o edificabilidad: cantidad de metros cuadrados de techo edificables, que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado.

Artículo 16. Relación de usos pormenorizados

A los efectos de la presente Normativa Urbanística se distinguen los Usos Pormenorizados recogidos en el siguiente cuadro, que a su vez comprenden distintas categorías caracterizadas por usos elementales, en atención, bien a su distinto modo de implantación tipológica, o bien en función de sus características específicas en cuanto a su posibilidad de interrelación con otros usos a efectos de determinar su compatibilidad:

| USOS | CATEGORÍAS |
|-----------------------------------|---|
| 1. USO AGROPECUARIO | 1ª) Actividades agrícolas |
| | 2ª) Actividades ganaderas |
| | 3ª) Huertos ecológicos y de ocio |
| 2. USO TERCARIO | 1ª) Hostelero Quiosco fluvial |
| | 2ª) Actividades recreativas |
| 3. USO HOTELERO | 1ª) Área de Servicio para Autocaravanas |
| | 2ª) Alojamiento temporal vinculado al uso sociocultural educativo |
| 4. USO DOTACIONAL PÚBLICO | 1ª) Auditorio al aire libre |
| | 2ª) Sociocultural educativo |
| | 3ª) Dotacional genérico |
| 5. USO DEPORTIVO | 1ª) Instalaciones deportivas públicas al aire libre |
| | 2ª) Instalaciones deportivas privadas |
| 6. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES | 1ª) Zonas Verdes |
| | 2ª) Áreas recreativas de esparcimiento |
| | 3ª) Áreas de baño |
| 7. USO DE APARCAMIENTO | 1ª) Aparcamiento disuasorio |
| | 2ª) Aparcamiento vinculado a otros usos |
| 8. USO DE VIARIO PÚBLICO | 1ª) Viario de tráfico rodado |
| | 2ª) Carril Bici |
| | 3ª) Senda peatonal |
| 9. USO DE CEMENTERIO | 1ª) Cementerio existente |
| 10. USO DE SERVICIOS URBANOS | 1ª) Servicios Urbanos |

La asignación de usos propuesta por el presente Plan Especial establece para cada ámbito objeto de calificación una relación de usos pormenorizados permitidos. Para los usos no contemplados expresamente en la relación de usos pormenorizados del cuadro anterior, se estará a lo dispuesto en el artículo 19 de la presente Normativa Urbanística.

La regulación de los usos, en cuanto a sus condiciones funcionales y de implantación, se contiene en el presente capítulo de la Normativa Urbanística, todo ello sin perjuicio de lo que la propia legislación sectorial pueda establecer para cada caso.

Los usos previstos en el presente Plan Especial son compatibles con las condiciones de uso establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana para cada categoría de Suelo Rústico que afecta al ámbito del Plan Especial. En todo caso, para aquellos usos que requieran una autorización previa en función de la categoría de suelo rústico establecida por el Plan General, se estará a lo dispuesto en el apartado b) del artículo 58 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

A los efectos de las condiciones de los usos, para todo lo no regulado en la presente Normativa Urbanística serán de aplicación de forma subsidiaria las determinaciones sobre usos contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 17. Usos permitidos

Con carácter general, el Plan Especial determina los usos pormenorizados permitidos en su ámbito de aplicación, que son los recogidos en la tabla contenida en el artículo anterior.

De forma específica, el Plan Especial establece una Zonificación de la totalidad de su ámbito mediante zonas de Ordenanza. Para cada una de las zonas de Ordenanza propuestas, el Plan Especial señala los usos pormenorizados permitidos aplicables en cada área concreta objeto de calificación.

La relación de usos permitidos en cada zona de Ordenanza se recoge de forma pormenorizada en el capítulo correspondiente de la presente Normativa Urbanística.

Artículo 18. Usos prohibidos

El Plan Especial contempla de forma expresa como usos pormenorizados prohibidos aquellos usos contrarios a la finalidad de la conservación y puesta en valor de las cualidades paisajísticas y de fauna que son objeto de preservación. En este sentido, se consideran los siguientes usos pormenorizados prohibidos:

- a) El uso residencial. Se prohíbe la edificación con uso residencial en la totalidad del ámbito del Plan Especial. Por tanto, se garantiza la imposibilidad de formación de núcleo de población. La prohibición se extiende a los asentamientos particulares que impliquen cualquier forma de permanencia temporal de personas, tales como acampadas libres, asentamientos de caravanas particulares fuera de zonas autorizadas por el Plan Especial (roulottes, mobilhome, etc.), construcciones para refugios y edificaciones análogas.

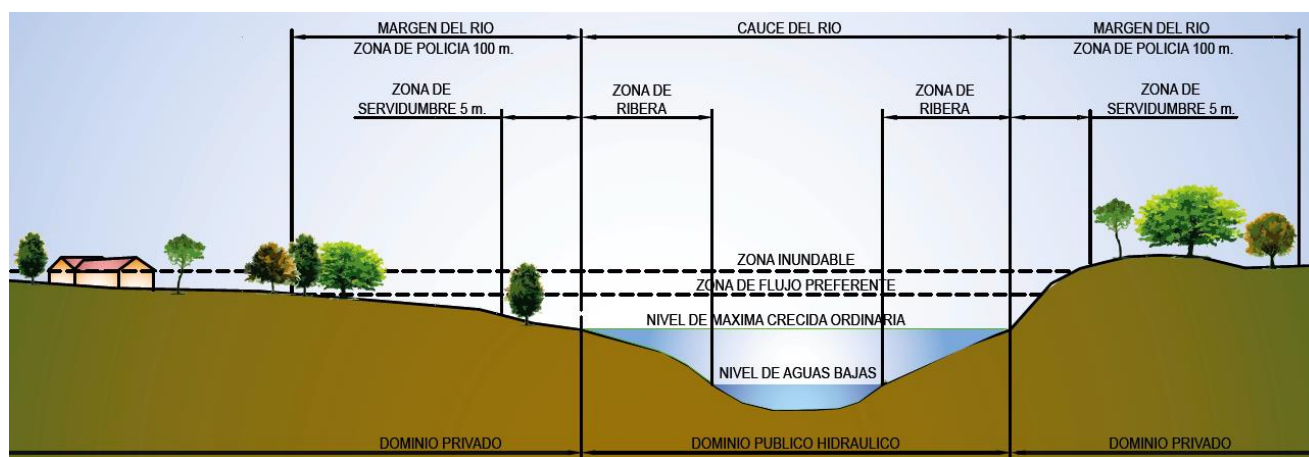
- b) El uso de almacenamiento y acopio al aire libre de materiales de la construcción o de cualquier tipo de instalaciones, prefabricados de hormigón, grúas, maquinaria, vehículos fuera de uso, equipos y materiales vinculados a instalaciones lúdicas y feriales.
- c) El uso de desguace, definido como el tratamiento de vehículos y maquinarias al final de su vida útil.
- d) Los usos terciarios incluidos en la definición de uso global terciario en el Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre, excepto los declarados expresamente como usos permitidos por el presente Plan Especial.
- e) Los usos de dotaciones públicas siguientes:
- Subestaciones de transformación o generación de energía eléctrica,
 - Recogida, almacenamiento y tratamiento de cualquier tipo de residuo
 - Depuración y tratamiento de aguas residuales, excepto las de uso particular (fosas sépticas) cuando no fuese técnicamente y económicamente viable el vertido a una red de colectores existentes
 - Telecomunicaciones
 - Red ferroviaria
- f) El uso ganadero. Se prohíben las explotaciones ganaderas que impliquen actos constructivos de gran entidad y volumen, aunque sean vinculados a éstas, declarándose como actos prohibidos la construcción de naves cerradas por alguno de sus lados o no, la construcción de edificios destinados a almacenes, etc. a excepción de construcciones de muy escasa entidad constructiva optando por prefabricados de dimensiones muy reducidas. Se excluye de la prohibición la tenencia de animales con fines de exhibición siempre que estén vinculados a usos socioculturales y/o educativos.
- g) El uso de actividades mineras y extractivas en todas sus categorías y variedades, incluido el acopio de tierras, gravas y áridos.
- h) Las instalaciones publicitarias de cualquier tipo que no estén vinculadas directamente a las actividades implantadas permitidas por el Plan Especial.

Artículo 19. Usos no considerados a efectos de esta regulación o no previstos

A efectos de la regulación de los Usos Pormenorizados no previstos en la Normativa Urbanística, se aplicarán criterios de similitud o comparación con los aquí considerados.

Artículo 20. Criterios sobre usos en zonas inundables

1. De acuerdo a lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Aguas (TRLA) y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH), se definen las distintas zonas asociadas al cauce del río Torío y las limitaciones a los usos que en ellas se desarrollen. A los efectos del presente Plan Especial se considerarán las siguientes definiciones establecidas en dicha legislación:
 - a) Dominio Público Hidráulico (DPH): Es Dominio Público Hidráulico, entre otros elementos, los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas. Son terrenos de titularidad pública.
 - b) Zona de Policía: Franja lateral de 100 metros de anchura a cada lado del cauce. Se puede ampliar hasta recoger la zona de flujo preferente. Cualquier actuación debe ser autorizada por los Organismos de cuenca.
 - c) Zona de Servidumbre: Franja lateral de 5 metros de anchura a cada lado del cauce. Destinada a protección del ecosistema fluvial y paso público peatonal, salvo que por razones ambientales o de seguridad se considere conveniente su limitación.
 - d) Zona de Flujo Preferente (ZFP): Unión de la zona constituida por la vía de intenso desagüe, y la zona en la cual se pueden producir graves daños sobre los bienes y personas.
 - e) Vía de Intenso Desagüe: Se entiende como vía de intenso desagüe aquella zona donde se concentra el flujo para un periodo de retorno de 100 años (1% de probabilidad anual). Cualquier obstáculo en ella genera incrementos significativos de la altura del agua en avenidas.
 - f) Zona de Graves Daños: Zona inundable para un periodo de retorno de 100 años (1% de probabilidad anual) con más de 1 metros de altura de agua, más de 1 m/s de velocidad o en la que el producto de las dos es mayor de 0,5 m²/s.
 - g) Zona Inundable (ZI): Zona inundada por la avenida de periodo de retorno de 500 años (0,2% de probabilidad anual).



2. Los posibles usos del suelo permitidos dentro de las zonas inundables deberán respetar las limitaciones de usos establecidas en los artículos 9 bis, 9 ter, 9 quáter y 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH), que se recogen en el siguiente cuadro:

| Usos | | Zona de flujo preferente (ZFP) | | | Zona inundable (ZI) | | |
|---|--|--|---|--|---|---|----|
| | | Suelo rural (art. 9 bis) | Suelo urbanizado (art. 9 ter) | Régimen especial municipios alta inundabilidad (art. 9 quater) | Suelo rural (art. 14 bis 1) | Suelo urbanizado (art. 14 bis 2) | |
| Centros escolares o sanitarios, residencias de mayores o personas con discapacidad, centros deportivos, centros penitenciarios, parques de bomberos, instalaciones Protección Civil | | No | No | Solo si no existe una ubicación alternativa y diseñados con condicionantes de seguridad | Se evitará, excepto si no existe ubicación alternativa y diseñados con condicionantes de seguridad | Podrá permitirse teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, condicionantes de seguridad | |
| Grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población | | No | No | No | | | |
| Edificaciones, obras de reparación, rehabilitación o cambios de uso, garajes subterráneos, sótanos y aparcamientos en superficie, y otras edificaciones bajo rasante | Nuevas edificaciones para usos residenciales | No | Si, con condicionantes de seguridad y la parte destinada a vivienda del edificio a una cota tal que no se vea afectada por la avenida de T=500 años | Si, fuera de la zona de policía. Con condicionantes de seguridad y la parte destinada a vivienda del edificio a una cota tal que no se vea afectada por la avenida de T=500 años | Si, con condicionantes de seguridad y la parte destinada a vivienda del edificio a una cota tal que no se vea afectada por la avenida de T=500 años | Si, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, los condicionantes de seguridad del art. 14 bis 1 (suelo rural) | |
| | Resto | No | Si, con condicionantes de seguridad | Si, con condicionantes de seguridad | Si, con condicionantes de seguridad | Si, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, condicionantes de seguridad | |
| Instalaciones que manejen productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno como gasolineras, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión | | No | No | No | Si, con condicionantes de seguridad | | |
| Acampadas, zonas de alojamiento y edificios vinculados en los campings | | No | Estas actividades no se suelen dar en suelos urbanizados, de existir deberán garantizarse, al menos, los condicionantes de seguridad pertinentes | Si, con condicionantes de seguridad y fuera de la zona de policía | Se evitará excepto si no existe ubicación alternativa y diseñados con condicionantes de seguridad | Podrá permitirse teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, condicionantes de seguridad | |
| Depuradoras aguas residuales urbanas | | Solo si no existe una ubicación alternativa o son sistemas de depuración compatibles con la inundación | | Solo si no existe una ubicación alternativa o son sistemas de depuración compatibles con la inundación | | | |
| Invernaderos, cerramientos y vallados no permeables, acopios de materiales, almacenamiento de residuos y otros según arts. 9 bis y ss. RDPH | | No | | No | Si | | Si |
| Rellenos que modifiquen la capacidad de desagüe salvo los asociados a actuaciones contempladas en el art. 126 ter del RDPH | | No | | Si | Si | | Si |
| Granjas y criaderos de animales incluidos en el Registro de explotaciones ganaderas | | No | | Si, con condicionantes de seguridad y fuera de la zona de policía | Si | Si | |
| Infraestructuras lineales paralelas al cauce | | Solo si no existe otra alternativa viable de trazado y diseñado para minimizar riesgo | | Solo si no existe otra alternativa viable de trazado y diseñado para minimizar riesgo | Si | Si | |
| Infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas; obras de conservación, mejora y protección de infraestructuras ya existentes | | Si | Si | Si | Si | Si | |
| Edificaciones uso agrícola con un máximo de 40 m ² y obras asociadas al aprovechamiento del agua según arts. 9 y ss. RDPH | | Si, con condicionantes de seguridad | Si, con condicionantes de seguridad | Si, con condicionantes de seguridad | Si | Si | |

3. Para la interpretación del cuadro del apartado anterior, según lo dispuesto en el RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se considerará suelo urbanizado el legalmente integrado en una malla urbana que esté edificado o el integrado en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Asimismo, conforme al artículo 22 bis del RUCyL, a los efectos de la aplicación del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana en Castilla y León, se entiende que se encuentran en la situación básica de suelo urbanizado los terrenos clasificados como suelo urbano (consolidado y no consolidado).
4. Como requisito adicional, en las actuaciones en ZFP o ZI el promotor deberá, en determinados casos, suscribir una declaración responsable, que presentará ante la Administración hidráulica, en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados. Igualmente, en determinados casos, se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad una anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona de flujo preferente o zona inundable. En todo caso, para los supuestos excepcionales, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección según lo establecido en la normativa vigente de Protección Civil.
5. Con carácter general se recomienda la utilización de pavimentos filtrantes y la disposición de una superficie adecuada a espacios libres no pavimentados, con el fin de producir una afección menor de las áreas urbanizadas al comportamiento natural de la cuenca de los cauces afectados.

CAPÍTULO 2. USO PORMENORIZADO AGROPECUARIO

Artículo 21. Definición de Uso Agropecuario

Comprende las actividades relativas a la producción agrícola, ganadera y forestal, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones de cualquiera de esos usos, en las condiciones establecidas en la presente Normativa Urbanística.

Dentro de este uso pormenorizado se contemplan las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: Actividades agrícolas. Se incluyen las actividades relacionadas con el cultivo tradicional de la tierra. También quedan incluidas en esta categoría las instalaciones o construcciones tradicionales vinculadas a las explotaciones agrícolas o al aprovechamiento tradicional de los recursos naturales, como por ejemplo el molino existente dentro del ámbito del Plan Especial.

- Categoría 2ª: Actividades ganaderas. Únicamente se permitirán aquellas instalaciones pecuarias menores que no impliquen actos constructivos de gran entidad y volumen. Se entienden como tales las orientadas al autoconsumo doméstico según está definido en las normas sectoriales de ganadería y aquellas otras que no superen 2 UGM, y siempre con un máximo de 50 animales, sometidas al régimen de comunicación ambiental conforme al Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, o norma que la sustituya. Asimismo se permiten explotaciones domésticas las instalaciones para cría o guarda de perros con un máximo de 10 perros mayores de 3 meses. En todo caso, para el desarrollo de actividades ganaderas permitidas no se podrán implantar naves cerradas o edificios destinados a almacenes, permitiéndose únicamente construcciones diáfanas de muy escasa entidad constructiva, preferentemente prefabricadas, de superficie menor de 25 m².
- Categoría 3ª: Huerto ecológicos y de ocio. Actividades de explotación de pequeños huertos de recreo, cuya gestión se estima coordinada con asociaciones vecinales o particulares, respetando los criterios de recuperación del patrimonio natural del territorio. El uso de los huertos se regirá por las Normas Regulatoras de los Huertos del Ayuntamiento de Villaquilambre.

Artículo 22. Condiciones de implantación del Uso Agropecuario

1. Las actividades agropecuarias se regularán de acuerdo a la legislación sectorial que les sea de aplicación, junto con las determinaciones de la legislación en materia de prevención ambiental.
2. En particular, serán de aplicación las determinaciones en materia de distancia de las explotaciones a los núcleos de población o a otros supuestos, como viario público, cauces, pozos y manantiales de abastecimiento, piscifactorías, zonas de baño tradicionales, entre explotaciones de la misma naturaleza o cualesquiera otras reguladas por la legislación sectorial.

CAPÍTULO 3. USO PORMENORIZADO TERCIARIO

Artículo 23. Definición de Uso Terciario

Comprende los espacios destinados a áreas de servicio, recreativas y de ocio de carácter lucrativo, con escaso volumen de edificación, ubicados en zonas aledañas al cauce del río Torío y que dispongan de un adecuado acceso, tanto para vehículos a motor como para viandantes y ciclistas.

Se distinguen en este Uso Pormenorizado las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: Hostelero Quiosco Fluvial. Se incluyen actividades dirigidas a la explotación de establecimientos de tipo quiosco o similar, destinados a la venta de alimentos, bebidas y otros, inherentes al carácter lúdico de la ribera del río Torío. Estas actividades presentan un carácter de temporada muy definido y cuya actividad económica se desarrollará acorde con la regulación municipal y sectorial que sea de aplicación. El diseño y la construcción de las instalaciones serán ecológicamente sostenibles, usándose materiales naturales, de escaso impacto ambiental, baja energía primaria incorporada y nula emisión de CO2 equivalente.
- Categoría 2ª: Actividades Recreativas. Se incluyen los servicios destinados a albergar personas para la celebración de algún tipo de evento, como fiestas, reuniones, celebraciones, entre otros, mediante la colocación temporal, durante el periodo autorizado por el Ayuntamiento en la preceptiva licencia, de estructuras desmontables, tipo carpa, de naturaleza no permanente y aquellas instalaciones asociadas para complementar el servicio propuesto. Las actividades incluidas en esta categoría tienen un carácter lucrativo específico, con el objetivo de aprovechar la rentabilidad potencial de los terrenos donde se aplica, caracterizados por un elevado grado de deterioro paisajístico (actualmente ocupados por actividades extractivas).

Artículo 24. Condiciones de implantación de los Usos Terciarios

1. Los diseños de las instalaciones deben respetar e integrarse en el paisaje fluvial, conforme la estética del lugar, presentando en su construcción materiales acordes con la condición de ribera en que se ubican, que permitirán una mejora de la imagen actual de las instalaciones.
2. Además se deberá incluir el acondicionamiento adecuado de los espacios libres que formen parte integrante del área de servicios que se pretenda implantar, al objeto de fomentar el paisaje arbolado en la zona, que permita una puesta en valor medioambiental y, en la medida de lo posible, complete el carácter natural del entorno.
3. En cuanto al uso de quiosco fluvial, se realizará preferentemente mediante construcción modular prefabricada y fácilmente transportable, con unas medidas máximas de 8 metros de frente, 5 metros de fondo y 4 metros de altura. Contará con portones abatibles al frente y en los laterales. Se exigirán las condiciones higiénicas adecuadas para la venta de bebidas y alimentos, debiendo contar con autorización expresa de la Consejería competente. Se implementarán medidas para reducir el consumo energético, como luminarias tipo Led o sistemas de abastecimiento de aguas eficientes. El quiosco fluvial deberá contar con las correspondientes conexiones con las redes de servicios necesarias.
4. Para los usos de actividades recreativas, se dispondrán las conexiones necesarias a las redes de servicios de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica. La celebración de eventos se realizará mediante la colocación temporal de estructuras desmontables como carpas, pérgolas, escenarios, graderíos, stands para venta y exposición, casetas de exterior,

espacios deportivos, espacios para actividades de ocio. Estas estructuras serán desmontables y de carácter no permanente.

5. La instalación de pabellones desmontables para la celebración de eventos temporales tendrá carácter de obra mayor, excepto en aquellos casos donde las obras requeridas sean de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo normalmente en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento que no precisen de proyecto firmado o profesionales titulares, ni presupuesto elevado. En estos casos, la instalación de pabellones desmontables será considerada obra menor, de acuerdo a las definiciones jurisprudenciales existentes (SSTS de 16 de junio de 1980, 26 y 28 de mayo de 1981 y 21 de febrero de 1984).

La instalación de pabellones desmontables cumplirá cuanta normativa sectorial pudiere resultar de aplicación, en especial el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y la normativa sectorial en materia de Seguridad y Salud en el trabajo.

6. Para el desarrollo del uso de actividades recreativas, se permitirá la construcción de pequeñas edificaciones de una planta destinadas a aquellas instalaciones asociadas, necesarias para complementar el servicio propuesto, tales como aseos, cuartos de limpieza, cuartos de instalaciones, etc.

CAPÍTULO 4. USO PORMENORIZADO HOTELERO

Artículo 25. Definición de Uso Hotelero

El uso hotelero permitido en el Plan Especial se circunscribe a las actividades destinadas a la prestación de servicios de alojamiento y acomodo temporal para autocaravanas. En los espacios destinados para ello no se permitirá la edificación, salvo los volúmenes mínimos exigibles para la prestación de los servicios básicos. Asimismo, se considera uso hotelero el alojamiento temporal vinculado al uso sociocultural educativo previsto en el presente Plan Especial.

Se distinguen en este Uso Pormenorizado las siguientes categorías:

- **Categoría 1ª: Área de Servicio para Autocaravanas.** Corresponde a los espacios públicos o privados destinados para las autocaravanas como puntos de estacionamiento preferentes y áreas de descanso y servicio, cumpliendo las necesidades y servicios relativos a la movilidad y el aparcamiento de esta clase de vehículos. Estos espacios se definen como campamentos destinados a la acogida y acampada de autocaravanas, caravanas o campers en tránsito, y a sus ocupantes, para su descanso y mantenimiento en el propio vehículo, permitiéndose la pernocta.

- **Categoría 2ª: Alojamiento temporal vinculado al uso sociocultural educativo.** Se trata de actividades relacionadas con el alojamiento temporal de carácter colectivo, vinculado en todo caso al uso sociocultural educativo previsto en el presente Plan Especial, como puede ser el alojamiento temporal de escolares que visiten las instalaciones educacionales, centro de interpretación, o instalaciones similares que puedan permitirse en el ámbito del Plan Especial. Asimismo, se incluye en esta categoría la posibilidad de implantar un parque biológico con alojamiento temporal, destinado a la interpretación del paisaje de la ribera del río Torío en sus diferentes vertientes naturales (fauna, flora y geología), culturales e históricas, y a la conservación de la naturaleza y la promoción de la biodiversidad y el ecoturismo, recreo y ocio. Se permite la instalación de piscinas biológicas o naturalizadas a modo de estanques artificiales que se mantienen como lagos naturales gracias a un tratamiento totalmente natural del agua mediante procesos biológicos (biodepuración de plantas, gravas, filtros, etc.).

Artículo 26. Condiciones de implantación del Uso Hotelero

1. En cuanto a las actividades hoteleras relativas a las áreas de servicio para autocaravanas, se deberán implantar en localizaciones que cuenten con unas condiciones adecuadas de acceso rodado para vehículos. Estas áreas deberán estar adaptadas a las dimensiones de las plazas de estacionamiento y maniobra a estos vehículos. Además se dispondrá un número limitado de plazas de aparcamiento que facilite también el estacionamiento restringido en tiempo. Se dotará de aquellos servicios necesarios que pudieran obtenerse de la red municipal, previa autorización de órgano competente. Las normas aplicables a la parada y estacionamiento, que deben ser observadas por todos los vehículos con carácter general, están recogidas en el Reglamento General de Circulación y las correspondientes ordenanzas municipales. Debe aclararse que las competencias autonómicas entran en acción cuando la autocaravana está acampada, ya que cuando está estacionada correctamente son de aplicación las mencionadas normas de tráfico o la normativa municipal.
2. Las áreas de servicios para autocaravanas contarán al menos con los siguientes requisitos básicos:
 - Zona de recepción.
 - Viales de circulación con un ancho mínimo de 8 metros.
 - Zona de pernocta dividida en parcelas con una superficie de 40 m², adecuadamente delimitadas, con firme compactado y llano.
 - Zona de muelle por cada 40 parcelas o fracción, que contará con una superficie mínima de 30 m², una rejilla para el vaciado de aguas grises, un grifo de rosca para el suministro de agua de consumo e iluminación específica.

- Un punto limpio, ubicado preferentemente junto al muelle, que dispondrá de un sistema diferenciado para las aguas grises y negras, una pila para el enjuague del depósito y una toma de agua potable.

- Arbolado para proporcionar sombra a las parcelas.

- Toma eléctrica

- Zona de esparcimiento con mesas y bancos

3. En cuanto a las actividades hoteleras relativas al alojamiento temporal vinculado al uso sociocultural educativo previsto por el Plan Especial, se permitirán únicamente construcciones menores, preferentemente ligeras y de escasa entidad constructiva, tales como cabañas de madera, tiendas, bungalows, o similares. Cada unidad de alojamiento no superará las 8 plazas y su superficie no será superior a 20 m², salvo las destinadas a zonas de uso común. Los diseños de las instalaciones deben respetar e integrarse en el paisaje fluvial, conforme la estética del lugar, presentando en su construcción materiales acordes con la condición de ribera en que se ubican.

4. Las instalaciones destinadas a alojamiento temporal vinculado al uso sociocultural educativo contarán al menos con las siguientes características:

- Cabañas de madera con una capacidad total mínima de 100 plazas, equipadas con calefacción, camas o literas, espacio de almacenaje, mesa y porche delantero.

- Una cabaña para monitores, equipada con cocina, baño, dormitorio y sala de reunión.

- Una cabaña equipada con los aseos para los escolares, incluyendo un baño completo para personas con movilidad reducida.

- Una cabaña con capacidad para diez niños, equipada con baños propios y con acceso adaptado para minusválidos.

- Una cabaña equipada con duchas y dos vestuarios separados para chicos y chicas, cada uno de ellos con 10 duchas individuales, dos lavabos y dos inodoros.

En el caso de la implantación de un parque biológico, podrá contar con zona de recepción, área de picnic, parque infantil, piscina biológica naturalizada, bar, comedor, zona de acampada, área de alojamiento (carpas, cabañas y/o módulos equipados con baño).

CAPÍTULO 5. USO PORMENORIZADO DOTACIONAL PÚBLICO

Artículo 27. Definición de Uso Dotacional Público

Incluye el conjunto de las actividades de prestación de servicio a la comunidad, de carácter público. Desde esta Normativa Urbanística se contemplan las siguientes categorías dentro del uso pormenorizado dotacional público:

- **Categoría 1ª: Auditorio al aire libre.** Corresponde a los espacios públicos destinados a la promoción de actividades de carácter cultural, concebidos para la realización de conciertos y espectáculos especialmente durante los meses estivales. Para la implantación del uso previsto en esta categoría no se permitirán más edificaciones que los volúmenes mínimos exigidos para la prestación de los servicios exigibles para esta actividad. La tipología de las instalaciones será la de un auditorio descubierto.
- **Categoría 2ª: Sociocultural Educativo.** Se trata de espacios destinados a actividades culturales, así como al estudio, formación, enseñanza o investigación, en sus diferentes grados, cualquiera que sea el grado de regulación oficial que les afecte. Especialmente se consideran incluidos en esta categoría el uso de centro de educación ambiental y enseñanza de actividades agropecuarias, y el uso de centro de interpretación del río para divulgación de la fauna y flora del ecosistema fluvial, con el objetivo de relacionar a los escolares con el entorno físico, social y cultural de río Torío y alrededores de forma que se tome conciencia de la red de interacciones del ecosistema existente, así como estudiar y analizar las formas de relación con el entorno, desarrollando hábitos y dinámicos favorables para su cuidado y mejora.

El uso de alojamiento temporal se considera compatible siempre que esté vinculado al uso sociocultural educativo, así como las actividades relacionadas con el ocio, el deporte y el tiempo libre que estén asociadas a este uso principal.

- **Categoría 3ª: Dotacional genérico.** Corresponde a otros usos de carácter dotacional distintos a los contemplados en el resto de categorías definidas en este artículo. En esta categoría se incluyen aquellos usos dotacionales que justificadamente resulten necesarios conforme a las demandas actuales o futuras, siempre que resulten admisibles o autorizables de acuerdo a las condiciones señaladas para cada categoría de suelo rústico establecida por el Plan General de Ordenación Urbana. Dentro de los usos de carácter dotacional incluidos en esta categoría se incluye el uso de recinto ferial.

Artículo 28. Condiciones de implantación del Uso Dotacional

1. El uso de auditorio al aire libre deberá ser implantado en una ubicación que garantice unas condiciones de acceso tanto mediante vehículos como peatonal, para garantizar la afluencia de los ciudadanos. Se concebirá como un recinto que disponga con instalaciones funcionales, suficientemente accesibles para personas con movilidad reducida y con los servicios apropiados para la celebración de todo tipo de eventos lúdicos y culturales al aire libre.
2. En cuanto al uso sociocultural educativo, para su implantación únicamente podrán disponerse edificaciones de escasa entidad ligadas a este uso y para el alojamiento temporal colectivo compatible. Las instalaciones garantizarán su integración en el paisaje y la puesta en valor del mismo, respetando en todo caso las zonas arboladas existentes y minorando el impacto visual que la implantación de las instalaciones puede producir en el medio natural.
3. Dentro del uso sociocultural educativo se podrán incluir instalaciones como invernaderos, huertos y jardines, rocódromos, parques de cuerdas, zonas de observatorio astronómico, talleres de alfarería y carpintería, áreas deportivas al aire libre, bancos de semillas, colmenares, espacios zoológicos, aulas, y otras similares, siempre que se justifique su vinculación al uso sociocultural educativo.
4. El resto de los usos dotacionales públicos permitidos deberán adecuarse a las condiciones de uso y edificación establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana para la categoría de suelo rústico de que se trate, respetando siempre los criterios de protección y puesta en valor de los recursos naturales y paisajísticos del ámbito del Plan Especial.
5. Para todos los usos dotacionales públicos permitidos, se tendrá en cuenta el cumplimiento de las exigencias en materia de accesibilidad y supresión de barreras. Las instalaciones destinadas a este uso deberán en cualquier caso adaptarse a la normativa sectorial propia vigente en cada momento. En el caso del uso de recinto ferial, de forma previa a su instalación se acreditará el cumplimiento de todas las condiciones de seguridad exigibles conforme a la legislación sectorial en vigor.

CAPÍTULO 6. USO PORMENORIZADO DEPORTIVO

Artículo 29. Definición de Uso Deportivo

Incluye el conjunto de las actividades relacionadas con la práctica deportiva, reglada o no, y con fines competitivos, de recreo o de cuidado físico. Desde esta Normativa Urbanística se contemplan las siguientes categorías dentro del uso Deportivo:

- **Categoría 1ª: Instalaciones deportivas públicas al aire libre.** Corresponde a los espacios públicos no cubiertos destinados a pistas deportivas, preferentemente concebidos para dar

continuidad a los equipamientos de carácter deportivo existentes en las zonas colindantes al ámbito del Plan Especial.

- **Categoría 2ª: Instalaciones deportivas privadas.** Se incluyen las instalaciones deportivas de carácter privado previstas para dotar de un uso lucrativo a determinadas zonas degradadas existentes en el ámbito del Plan Especial.

Artículo 30. Condiciones de implantación del Uso Deportivo

1. Las instalaciones deportivas públicas deberán ser descubiertas. La ubicación de las instalaciones deportivas públicas se concretará en colindancia con los equipamientos deportivos existentes en el suelo urbano junto al puente de Villaobispo.
2. El tratamiento de los espacios aledaños a las pistas deportivas, tanto públicas como privadas, deberá ser respetuoso con las características naturales del entorno, optándose preferentemente por pavimentos permeables y blandos, y espacios con vegetación de ribera. Deberá acondicionarse el acceso a las instalaciones desde la vía pública, así como desde las redes ciclista y peatonal. Se garantizará la accesibilidad de las instalaciones para personas con movilidad reducida, siendo obligatorio el cumplimiento de las exigencias en materia de accesibilidad y supresión de barreras. Las instalaciones destinadas al uso deportivo deberán en cualquier caso adaptarse a la normativa sectorial propia vigente en cada momento.
3. Las instalaciones deportivas privadas no podrán incluir elementos constructivos que superen una superficie construida máxima de 75 m² o el 10% de ocupación de la parcela, y podrán ser como máximo de una planta, con una altura menor de 3 m a cornisa y de 4 m a cualquier punto de la edificación. Las instalaciones garantizarán su integración en el paisaje y la puesta en valor del mismo, respetando en todo caso las zonas arboladas existentes y minorando el impacto visual que la implantación de las instalaciones puede producir en el medio natural.

CAPÍTULO 7. USO PORMENORIZADO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Artículo 31. Definición de Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes

Comprende el sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, áreas de baño en ribera fluvial y zonas lúdicas abiertas de uso no privativo. Desde esta Normativa Urbanística se contemplan las siguientes categorías dentro del uso de Espacios Libres y Zonas Verdes:

- **Categoría 1ª: Zonas Verdes.** Áreas destinadas preferentemente a la plantación de especies vegetales, recuperando la vegetación de ribera y los valores paisajísticos del ámbito del Plan Especial.

- **Categoría 2ª: Áreas Recreativas de esparcimiento.** Comprenden los espacios públicos destinados a usos recreativos y lúdicos al aire libre, vinculados al paisaje natural de la ribera del Torío, tales como merenderos, áreas de juego, zonas libres para esparcimiento y ocio, equipamiento biosaludable, etc.
- **Categoría 3ª: Áreas de baño.** Incluye las actividades e instalaciones fluviales asociadas con el baño en la ribera del río Torío. Se contempla la instalación de infraestructuras de carácter provisional y temporal para adecuar los terrenos a las actividades de baño, incluyendo también las actuaciones de limpieza y mantenimiento necesarias. Se incluye en esta categoría la implantación de un área de baño adecuada como piscina fluvial.

Artículo 32. Condiciones de implantación del Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes

1. Las zonas verdes deberán contar con un tratamiento natural que permita la permeabilidad del terreno, autorizándose únicamente la pavimentación impermeable en un máximo del 10% de la superficie de la parcela.
2. En el caso de actuaciones de reforestación, se utilizarán especies autóctonas propias de la vegetación característica de la ribera del río Torío.
3. Las áreas recreativas de esparcimiento de titularidad pública deberán contar con arbolado y elementos de sombra, fuentes de agua potable, bancos o asientos, pudiendo albergar otros elementos de mobiliario urbano, tales como mesas de merenderos, elementos para usos lúdicos, juegos infantiles, etc. Deberán acondicionarse y mantenerse con el ornato, la salubridad y la higiene adecuados. Los materiales, texturas y colores a utilizar en estos elementos serán acordes al entorno, evitando impactos visuales negativos.
4. Las áreas recreativas de esparcimiento pueden incluir pequeñas construcciones de carácter provisional (quioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.). Dichas edificaciones no superarán una superficie construida máxima de 25 m² o el 5% de ocupación de la parcela, y podrán ser como máximo de una planta, con una altura menor de 3 m a cornisa y de 4 m a cualquier punto de la edificación.
5. El uso de área de baño se desarrollará con carácter temporal, en los periodos estivales. Se permitirán los usos lúdicos en las zonas de recreo asociadas a las áreas de baño. Deberá garantizarse la limpieza del cauce del río en la zona de baño, de manera que se eliminen aquellos materiales que interrumpen y contaminen el discurrir natural del agua.
6. Para lo no regulado en este artículo, serán de aplicación subsidiaria las condiciones establecidas para los Espacios Libres Públicos en la normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre.

CAPÍTULO 8. USO PORMENORIZADO DE APARCAMIENTO

Artículo 33. Definición de Uso de Aparcamiento

Corresponde a los espacios abiertos destinados a la estancia de vehículos automóviles, pudiendo ser desarrolladas como actividad principal (áreas de aparcamiento disuasorio periféricas) o como complementaria de otros usos, para lo que podrá ubicarse en parcelas de uso exclusivo o compartido con otros. Se incluyen en este uso pormenorizado los aparcamientos y parkings, así como los espacios anejos de acceso, maniobra o espera.

Desde esta Normativa Urbanística se contemplan las siguientes categorías dentro del uso de Aparcamiento:

- **Categoría 1ª: Aparcamiento disuasorio.** Superficies destinadas al estacionamiento de vehículos automóviles ubicadas preferentemente en localizaciones vinculadas al viario periférico con el fin de limitar y concentrar el aparcamiento en el ámbito del Plan Especial, y favorecer la accesibilidad peatonal.
- **Categoría 2ª: Aparcamiento vinculado a otros usos.** Se incluyen en esta categoría las plazas de aparcamiento que resulten necesarias para la implantación y funcionamiento de determinados usos considerados como permitidos dentro del ámbito del Plan Especial, siempre que se encuentren justificadamente vinculadas a dichos usos.

Artículo 34. Dotación mínima de aparcamientos

1. En cuanto a las áreas previstas para aparcamientos disuasorios, se dotará con un mínimo de 50 plazas de aparcamiento la superficie propuesta junto al puente de Villaobispo, y con un mínimo de 30 plazas de aparcamiento la superficie propuesta junto al núcleo de Villamoros.
2. Para los aparcamientos vinculados a otros usos, se justificará en el correspondiente proyecto que defina las obras concretas de cada uso el número de plazas de aparcamiento necesarias para la implantación y funcionamiento de ese uso.

Artículo 35. Condiciones de implantación del Uso de Aparcamiento

1. No se permiten en el ámbito del Plan Especial los aparcamientos bajo rasante, debiendo disponerse las plazas de aparcamiento previstas siempre en superficie.
2. Cada plaza de aparcamiento situada en espacio público abierto deberá disponer de una superficie de suelo rectangular libre mínima de 2'50 metros de ancho por 5'00 metros de longitud, así como de un espacio libre en su frente para su acceso con un fondo mínimo de 5'00 metros.

3. En el diseño de las plazas de aparcamiento y de sus zonas de maniobra, serán de obligado cumplimiento las exigencias de la legislación vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. Se reservará el número exigido de plazas de aparcamiento para minusválidos y se definirán las necesarias zonas de aproximación.

En concreto, se estará a lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras. En este sentido, en las zonas de aparcamiento público se reservarán permanentemente y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales, plazas para vehículos ligeros que transporten o conduzcan personas en situación de discapacidad con movilidad reducida y estén en posesión de la tarjeta de estacionamiento. El número de plazas reservadas será, al menos, una por cada cuarenta o fracción adicional. Cuando el número de plazas alcance a diez, se reservará como mínimo una.

Las plazas de aparcamiento reservadas se compondrán de un área de plaza y un área de acercamiento

- Área de plaza: Es el espacio que requiere el vehículo al detenerse y tendrá unas dimensiones mínimas de 5,00 metros de largo por 2,50 metros de ancho. Se señalará el perímetro en el suelo mediante banda de color contrastado, se incorporará el símbolo internacional de accesibilidad en el suelo y contará con una señal vertical con el mismo símbolo en lugar visible, que no represente obstáculo.
- Área de acercamiento: Es el espacio contiguo al área de plaza que sirve para realizar, con comodidad, las maniobras de entrada y salida al vehículo destinado a transportar personas con discapacidad y movilidad reducida, así como el espacio necesario para acceder a su parte trasera. Una misma área de acercamiento podrá ser compartida por dos plazas de estacionamiento. Deberá reunir las siguientes condiciones:
 - a) Ser contigua a uno de los lados mayores y a uno de los lados menores del área de plaza, debiendo estar libre de obstáculos.
 - b) Poseer unas dimensiones mínimas de 1,20 metros de ancho cuando sea contigua a uno de los lados mayores del área de plaza, y de 1,50 metros cuando lo sea a uno de los lados menores.
 - c) El área de acercamiento lateral deberá situarse al mismo nivel que el área de plaza. El área de acercamiento posterior podrá situarse en un plano hasta 0,15 metros, por encima del área de plaza, en el caso de las aceras.
 - d) El desnivel entre el área de acercamiento contigua al lado mayor con relación a la acera y el itinerario peatonal, si los hubiera, se salvará mediante un vado que reúna las condiciones establecidas en el Artículo 23 del citado Decreto 217/2001.

- e) El área de acercamiento deberá estar grafiada con bandas de color contrastado de anchura entre 0,50 y 0,60 metros separadas a distancias igual a este ancho de banda y con ángulo igual o cercano a los 45° al lado mayor. Esta condición no será exigible en las zonas de acera comprendidas en el área de acercamiento.

Deberá existir un itinerario accesible que comunique estas plazas con la vía pública o con el edificio.

CAPÍTULO 9. USO PORMENORIZADO DE VIARIO PÚBLICO

Artículo 36. Definición de Uso de Viario Público

Comprende los espacios e instalaciones asociadas, de dominio y uso públicos, delimitados y definidos por alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población y mercancías, que constituyen la red viaria para el tráfico rodado y peatonal.

Desde esta Normativa Urbanística se contemplan las siguientes categorías dentro del uso de Viario Público:

- **Categoría 1ª: Viario de tráfico rodado.** Comprende la red de viales destinados al tránsito de vehículos de motor. En el ámbito del Plan Especial únicamente se aplica esta categoría a aquellos viales con tráfico rodado existentes, prohibiéndose la ejecución de nuevos viales de este tipo.
- **Categoría 2ª: Carril Bici.** Se incluyen en esta categoría las superficies destinadas a la red ciclista, constituida por los carriles bici existentes y propuestos en el ámbito del Plan Especial. Este uso se concibe con el objetivo de implantar la red ciclista en ambos márgenes del Río Torío y posibilitar la conexión con la red de carriles bici del municipio colindante de León capital. La red de carril bici se plantea con el objetivo de conectar los diferentes espacios de aprovechamiento social, medioambiental y cultural previstos en el presente Plan Especial, permitiendo el acercamiento de la población al medio natural a través de un medio de transporte sostenible, y promoviendo el conocimiento de la naturaleza y el paisaje, y su puesta en valor.
- **Categoría 3ª: Senda peatonal.** Se incluyen en esta categoría los viales de uso exclusivamente peatonal dispuestos a modo de sendas en paralelo a la red ciclista, destinadas al fomento de la movilidad peatonal y el paseo recreativo que permita la puesta en valor del entorno natural de la ribera del río Torío.

Artículo 37. Condiciones de implantación del Uso de Viario Público

1. Además de lo señalado en este artículo, serán de obligado cumplimiento las condiciones relativas a la red viaria recogidas en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre.
2. Las vías públicas deben acondicionarse y mantenerse con ornato, salubridad e higiene adecuados, contando con el nivel de urbanización adecuado a su uso, ya sea peatonal o rodado.
3. Todas las vías públicas deberán diseñarse de acuerdo con la legislación vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras, así como no discriminación de las personas con discapacidad favoreciendo su inclusión social.
4. Los elementos que se implanten en las superficies destinadas a viario, tales como elementos de señalización, mobiliario urbano, iluminación, elementos informativos, paneles, paradas de transporte público, etc., deberán quedar integrados en el paisaje, evitando colores, materiales y texturas que supongan un impacto visual negativo. Se prohibirán con carácter general los acabados metálicos, en tonos brillantes. Se utilizará la madera como elemento preferente. Los colores se adaptarán al entorno, utilizándose las gamas de los verdes y marrones como colores predominantes.
5. La red ciclista deberá extenderse por los dos márgenes del río Torío, dando continuidad al trazado del carril bici en todo el ámbito, y posibilitando su conexión con el Parque Fluvial de la Candamia situado más al sur, en el término municipal de León.
6. Las características técnicas de los nuevos trazados del carril bici previstos se adecuarán a las condiciones de la red ciclista existente en el ámbito para permitir una continuidad funcional y estética de la red. En este sentido, los nuevos carriles bici serán de doble sentido, con una anchura de 2,5 m y capa de rodadura asfáltica.
7. Las sendas peatonales se dispondrán de forma que mejoren las circulaciones peatonales de los caminantes, permitiendo también su uso por parte de personas con movilidad reducida. Su trazado garantizará la conexión adecuada con las zonas de áreas recreativas, zonas de descanso y de juego, etc. que se dispongan a lo largo de ambos márgenes del río Torío. Asimismo, las redes peatonales deberán ser accesibles desde las áreas de estacionamiento propuestas, con el fin de fomentar la movilidad peatonal una vez estacionado el vehículo.

CAPÍTULO 10. USO PORMENORIZADO DE CEMENTERIO

Artículo 38. Definición de Uso de Cementerio

El uso de cementerio comprende las instalaciones destinadas al enterramiento y/o incineración de cadáveres, y actividades funerarias complementarias. En el ámbito del Plan Especial únicamente se permitirá ese uso en la parcela ocupada por el actual cementerio municipal de Villamoros de las Regueras, afectada parcialmente por la delimitación del Plan Especial.

Artículo 39. Condiciones de implantación del Uso de Cementerio

1. El uso de cementerio solamente se permitirá en la parcela donde se ubica el cementerio existente de Villamoros de las Regueras, prohibiéndose dentro del ámbito del Plan Especial la ampliación de dicho cementerio o la implantación de uno nuevo en otra parcela.
2. Las condiciones de uso serán las establecidas en la normativa sobre policía sanitaria mortuoria vigente.

CAPÍTULO 11. USO PORMENORIZADO DE SERVICIOS URBANOS

Artículo 40. Definición de Uso de Servicios Urbanos

Comprende los sistemas de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de distribución de agua, saneamiento de aguas residuales, recogida de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general.

Artículo 41. Condiciones de implantación del Uso de Servicios Urbanos

1. Los servicios urbanos se implantarán dentro del ámbito del Plan Especial de modo que se garantice la conexión a las redes existentes exclusivamente para la implantación de los usos permitidos que lo requieran para su adecuado funcionamiento, debiendo justificarse su necesidad suficientemente. La disposición de las redes de servicios urbanos necesarias se realizará minimizando al máximo cualquier impacto negativo sobre los valores naturales y paisajísticos existentes en el ámbito del Plan Especial.
2. Además de lo señalado en este artículo, serán de obligado cumplimiento las condiciones relativas a cada una de las redes de servicios urbanos presentes en el municipio, recogidas en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre.

3. Dado lo prolijo de la regulación específica de cada red de servicios urbanos existente en el municipio, se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación para cada una de las redes, no estableciendo el presente Plan Especial más condiciones adicionales para los servicios urbanos.

CAPÍTULO 12. USOS FUERA DE ORDENACIÓN Y DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

Artículo 42. Fuera de Ordenación

Se declaran expresamente como *Fuera de Ordenación*, y sujetas al régimen previsto en el artículo 185 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los usos y construcciones recogidas en el Catálogo de Usos y Construcciones Disconformes con el Planeamiento y Fuera de Ordenación incluido en la documentación del presente Plan Especial, que se encuentran además señaladas en los correspondientes planos de ordenación.

Asimismo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 351 del R.U.C.y.L, las construcciones e instalaciones realizadas mediante actos constitutivos de infracción urbanística grave o muy grave, que hubieren prescrito, quedan automáticamente sometidas al régimen previsto para los usos del suelo declarados fuera de ordenación, regulado en el artículo 185 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 43. Disconformes con el Planeamiento

Se consideran *Disconformes con el Planeamiento*:

1. Los usos emplazados en terrenos, construcciones o instalaciones que se encuentren expresamente prohibidos por el Plan Especial o por la legislación sectorial aplicable.
2. Las construcciones e instalaciones y los usos del suelo que siendo anteriores a la aprobación definitiva del Plan Especial, resulten disconformes con las determinaciones del mismo pero que no se hayan declarado expresamente fuera de ordenación.

Artículo 44. Régimen jurídico aplicable

El régimen de los usos declarados Fuera de Ordenación será el establecido en el artículo 185 del RUCyL. En cuanto a los usos Disconformes con el Planeamiento urbanístico, su régimen de aplicación será el establecido en el artículo 186 del RUCyL.

TÍTULO III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS PARCELAS

Artículo 45. Alineaciones y retranqueos

1. A efectos de interpretación del presente Plan Especial se entiende por lindero cada una de las líneas perimetrales que delimitan una parcela.
2. Se entiende por alineación la línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a cualquier otro uso.

La alineación señala la posición obligada del cerramiento de las parcelas, y sirve de referencia para la determinación de la posición del plano de fachada de las construcciones permitidas a nivel del terreno, la cual se determinará aplicando a partir de la alineación el retranqueo en su caso especificado por cada zona de ordenanza establecida en este Plan Especial.

3. Se entiende por retranqueo la separación mínima de la edificación a los linderos, medida perpendicularmente a ellos y tomada en su planta baja. La franja de terreno resultante ha de quedar libre de edificaciones, sin perjuicio de las excepciones que se puedan contemplar para cada zona de ordenanza.

Artículo 46. Parcela mínima a efectos de edificación

El presente Plan Especial define en su ámbito como parcela mínima a efectos de edificación aquella parcela cuyas cualidades dimensionales y morfológicas permitan, con la aplicación de las determinaciones que le sean propias en función de su ordenación, la materialización del programa mínimo del uso pretendido.

En cada zona de ordenanza definida por el Plan Especial se fija la parcela mínima a efectos de edificación para cada uso permitido.

Artículo 47. Parcela mínima a efectos de parcelación

1. En los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Especial clasificados como Suelo Rústico no se permitirán las parcelaciones urbanísticas. A efectos de segregaciones, se tendrán en cuenta las condiciones de parcelación en suelo rústico recogidas en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana.
2. En Suelo Rústico no se autorizarán segregaciones, divisiones o parcelaciones de fincas de las que resulten parcelas con superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, salvo las que

vengan determinadas por la legislación agraria, y aquellas que deriven de la ejecución de dotaciones urbanísticas públicas sobre esta clase de suelo. Dado que el ámbito del Plan Especial se delimita sobre terrenos de ribera a lo largo del cauce del río Torío, que han venido utilizándose tradicionalmente para cultivos de regadío y pastos, la parcela mínima a efectos de parcelación se referirá a la unidad mínima de cultivo para regadío, fijada en 1 hectárea para el municipio de Villaquilambre conforme a lo dispuesto en el Decreto 76/1984, de 16 agosto, por el que se fija la superficie de la unidad mínima de cultivo para cada uno de los términos municipales que integran la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

3. Con carácter general, y sin perjuicio del cumplimiento concurrente de cuanta normativa resulte de aplicación, sí se permitirán en cualquier clase de suelo las segregaciones de parcelas si los lotes resultantes se adquieren por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agregarlos a ellos, no se origina ninguna nueva parcela de superficie inferior a la mínima, ni se reduce la dimensión de parcelas preexistentes con superficie inferior a la mínima a efectos de parcelación.
2. No se permitirán segregaciones parcelarias de las que resulten parcelas que incumplan las condiciones de parcela mínima definidas en su zona de ordenanza.
3. Serán admisibles operaciones de agrupación de fincas o agregación de superficie a parcelas legalmente constituidas a la entrada en vigor del presente Plan Especial, cumpliendo lo establecido en la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 48. Cerramiento de parcelas

1. Se entiende por cerramiento de parcela la cerca construida dentro de la misma, cuya cara exterior se sitúa sobre los linderos; se distingue entre cerramiento exterior, el situado sobre espacios públicos, y cerramientos interiores, los restantes.
2. En fincas colindantes con dominio público, la autorización y la licencia de cierre se condicionarán al deslinde y restitución del dominio público, caso de haber resultado ése invadido.
3. En suelo urbano, los cerramientos entre parcelas edificables y espacios de acceso público deberán ser coincidentes con las alineaciones. El cerramiento de las parcelas en suelo rústico deberá ubicarse como mínimo a 8'00 metros de los ejes de las vías públicas, y a 5'00 metros de los cauces y presas de riego. Los cerramientos no podrán interrumpir en ningún caso el curso natural de las aguas, ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.
4. Se prohíben los cercados de fábrica de tipología urbana ajenos al paisaje rústico. En este sentido, los vallados deberán ser diáfanos, admitiéndose un zócalo opaco de altura no superior a 0,50 metros. Este zócalo podrá ser de piedra o fábrica con acabados respetuosos con el entorno. La parte diáfana del cerramiento se ejecutará mediante valla metálica de simple torsión sustentada mediante postes preferentemente de madera o de otros materiales

con acabados no brillantes y colores acordes al entorno natural en la gama de los marrones y verdes. También podrán ejecutarse cerramientos con valla de madera, en su color o pintada en todos marrones o verdes. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas. Se prohíben expresamente los cerramientos de parcela ejecutados con chapa o con bloque de hormigón visto.

5. La altura máxima del cerramiento será de 2,00 metros. Esta altura sólo podrá superarse en la zona de acceso a la finca, donde podrá permitirse un dintel de entrada cubierto por una pequeña cubierta a dos aguas con cubrición de teja cerámica curva tradicional o pizarra, y estructura de madera.
6. En aquellos casos de cerramientos tradicionales existentes que delimiten huertas, prados ó pastizales, será obligatoria la conservación de los cierres de parcela de tipo vegetal y los muretes de mampuesto.

Artículo 49. Acondicionamiento de las superficies no ocupadas por las edificaciones

1. Los espacios libres de edificación situados dentro de las parcelas y visibles desde la vía pública, deberán ser conservados y cuidados por los organismos gestores en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
2. Sobre la superficie de parcela no ocupada por edificaciones se conservarán y mantendrán, preferentemente, los árboles existentes, ajardinando esta superficie, preferentemente, con especies autóctonas.
3. Con carácter general, la pavimentación de las parcelas será mínima, fijándose para cada zona de ordenanza definida en este Plan Especial el porcentaje concreto de ocupación máxima de la superficie de la parcela por la pavimentación.
4. En todo caso, se optará preferentemente por pavimentos removibles y permeables. En el caso de la zona de flujo preferente, esta condición será de cumplimiento obligatorio, con el fin de aminorar el eventual incremento del riesgo de inundación.

Artículo 50. Rasante de referencia

1. Con carácter general, se respetará la topografía natural del terreno en el ámbito del Plan Especial, considerándose como rasantes oficiales las existentes.
2. Sin perjuicio de lo anterior, podrán permitirse ligeras actuaciones de movimiento de tierras cuando la naturaleza de la obra lo justifique, con objeto de procurar superficies con pendiente adecuada para los usos que se indican en cada zona de ordenanza. En estos casos, una vez realizado el movimiento de tierras, deberán suavizarse las transiciones evitando desniveles bruscos de apariencia artificial. Asimismo, se proporcionará la recuperación inmediata de su

integración visual en el paisaje mediante la cubrición de vegetación. No podrán realizarse movimientos de tierra en áreas con vegetación existente susceptible de preservación.

3. En la zona de flujo preferente no se permitirán rellenos de tierra que modifiquen la rasante del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe.

Artículo 51. Señalización

1. Los rótulos comerciales se encontrarán insertados en los propios huecos de la edificación, en su caso, sin vuelo sobre las fachadas. En el caso de rótulos vinculados a usos no constructivos, se situarán sobre el cerramiento de la parcela sin vuelo sobre el mismo.
2. Los rótulos se construirán preferentemente con materiales de acabado no brillante, sin desentonar con los predominantes de la fachada. Preferentemente se utilizarán elementos de señalización en madera, en su color o pintada en tonos acordes con el entorno, en las gamas de marrones y verdes.
3. Se prohíben los banderines o anuncios perpendiculares al plano de fachada.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS EDIFICACIONES

Artículo 52. Tipologías edificatorias

1. Se entiende por tipologías edificatorias los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela y con el uso.
2. En presente Plan Especial, se consideran únicamente la tipología de **Edificación Aislada**, caracterizada por construcciones que se sitúan retranqueadas con respecto a los linderos de su parcela en todas las caras de la edificación. En cada zona de ordenanza definida por el Plan Especial se establecen las distancias de retranqueos obligatorias.

Artículo 53. Materiales y acabados admisibles

1. El presente Plan Especial establece en cada zona de ordenanza específica unas condiciones concretas en relación a los materiales admisibles en fachadas y cubiertas, así como respecto a sus calidades, colores y acabados.
2. Con carácter general, no se permitirán materiales con acabados, calidades y/o colores no acordes a los criterios de preservación ambiental y visual del entorno natural de la ribera del Río Torío, quedando facultado el Ayuntamiento para exigir soluciones concretas y proponer modelos normalizados de materiales en aras de garantizar la adecuación de las construcciones permitidas en el ámbito del Plan Especial.

Artículo 54. Disposición de la edificación en la parcela

La edificación se dispondrá sobre la parcela respetando en la medida de lo posible la vegetación existente, evitándose las talas injustificadas, y adaptándose preferentemente a la topografía natural del terreno. Cuando la naturaleza de la obra justifique la realización de movimientos de tierras, se suavizarán las transiciones y se cubrirán inmediatamente de vegetación.

Artículo 55. Ocupación

Se define la *ocupación de parcela* como la superficie generada por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad de la superficie construida en la parcela, compute o no a efectos de edificabilidad máxima.

Artículo 56. Superficie construida

1. Superficie construida es la suma de las superficies delimitadas por el perímetro de la cara exterior de los cerramientos, que este Plan Especial considere como computables.
2. Sobre rasante, computará con superficie construida toda la superficie edificada cubierta, esté o no cerrada, salvo la superficie de soportales que no sean objeto de cerramiento posterior.
3. No se permite la edificación bajo rasante.

Artículo 57. Superficie Útil

1. Superficie útil es la suma de las superficies delimitadas por el perímetro interior de los cerramientos.
2. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

Artículo 58. Determinación de la cota de referencia

La cota de referencia es la que se define como origen para la medición de la altura del edificio, $\pm 0'00$ m, y se determinará tomando como tal la cota media acabada del terreno en contacto con la edificación.

Artículo 59. Altura de la edificación

Se entiende por altura de una edificación en un punto determinado la distancia vertical, medida en metros, entre la cota de referencia que se define en el artículo precedente y la cara inferior del último forjado o alero de cubierta del edificio, y medida ésta por el exterior del mismo.

Artículo 60. Altura máxima edificable

1. Se entiende por ésta la máxima altura que puede llegar a alcanzar una edificación con respecto a la cota de referencia. La fijación del número de plantas se hará conforme a lo que se establezca en los artículos correspondientes a cada zona de ordenanza establecida en este Plan Especial. En cualquier caso, dadas los valores naturales y paisajísticos del ámbito del Plan Especial, las construcciones que resulten permitidas no podrán tener más de una planta.
2. La altura máxima establecida podrá excederse por razones técnicas, constructivas, funcionales o derivadas de la legislación sectorial, siempre que se justifique suficientemente la necesidad del aumento de altura.
2. Por encima de la envolvente de la edificación definida por el gálibo máximo de la cubierta solamente se permitirán elementos auxiliares de la construcción, tales como antenas o paneles solares.

Artículo 61. Altura libre

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

Artículo 62. Planta Baja

1. Se entiende por planta baja aquella cuyo suelo acabado se encuentre, con respecto a la cota de referencia, entre 0'50 metros por debajo y 1'20 metros por encima.
2. La altura libre mínima en planta baja será de 2'50 metros.
3. En ningún caso se permitirá el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas según el sistema de semisótano y entresuelo.

Artículo 63. Accesos

Toda edificación tendrá acceso desde una vía pública o desde un espacio exterior accesible, en condiciones de cumplir la normativa técnica en materia de seguridad y accesibilidad vigentes.

Artículo 64. Cornisas y aleros

1. Con carácter general los aleros y cornisas tendrán una dimensión máxima de 0,5 metros.
2. El canto de los aleros no sobrepasará los 15 centímetros, excluyendo elementos como canchillos, ménsulas o elementos análogos.

3. No se admiten aleros ni cornisas a menos de 3'00 metros sobre la rasante del terreno en ningún punto.

Artículo 65. Elementos salientes del plano de fachada

1. No se establece limitación para la longitud de extensión de los toldos plegables o enrollables. No obstante, todos sus elementos fijos o móviles, incluso los suplementos colgantes, se encontrarán al menos a 2'20 metros de altura sobre la rasante.
2. Se prohíben los banderines o anuncios perpendiculares al plano de fachada.

Artículo 66. Instalaciones visibles

Todas las instalaciones propias de las edificaciones que resulten perceptibles desde espacio público, tales como cables, conducciones o paneles de captación térmica o fotovoltaicos, deberán ubicarse de forma que causen el mínimo impacto visual en su entorno inmediato, debiendo encontrarse integradas en la composición de las construcciones.

Artículo 67. Publicidad

1. Las siguientes determinaciones resultarán de aplicación para los elementos con fines publicitarios en el ámbito del Plan Especial.
2. El Ayuntamiento de Villaquilambre podrá delimitar los soportes en los que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios, sin perjuicio de que con fines provisionales y excepcionales como fiestas, exposiciones o eventos, resulten autorizables carteles no comerciales durante el tiempo que dure el acontecimiento.
3. Para la fijación directa de carteles sobre edificios, se considerarán las siguientes restricciones:
 - a. Los rótulos comerciales se encontrarán insertados en los propios huecos, sin vuelo sobre las fachadas, y se construirán preferentemente con materiales de acabado no brillante, sin desentonar con los predominantes de la fachada.
 - b. Sobre los elementos catalogados no se permitirán anuncios publicitarios.
 - c. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o de bastidores exentos y luminosos en el espacio público, excepto aquellos que afectan a la información de servicios de interés público.
 - d. Se prohíbe la publicidad acústica sin previa autorización.
4. Se prohíben los banderines o anuncios perpendiculares al plano de fachada.

5. Sólo de forma excepcional, y previa autorización municipal, podrá ser autorizada publicidad sobre mobiliario urbano en el espacio público.
6. En el ámbito de aplicación de la ley 10/2018, de 9 de diciembre, de carreteras de Castilla y León, y según se recoge en el artículo 27 de dicha ley, se prohíbe toda aquella publicidad que sea visible desde las zonas de dominio público de la carretera, excepto en las travesías de población en las que la publicidad estará sometida a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico, debiendo situarse fuera de las zonas de dominio público y sin afectar a la señalización, la iluminación, ni el balizamiento de la carretera. Esta prohibición no dará derecho a indemnización en ningún caso. No se considerará publicidad a los efectos de la citada Ley:
 - a) La rotulación informativa de las vías.
 - b) Los carteles que señalen lugares de interés público no comerciales y con los formatos que se autoricen.
 - c) Las indicaciones de orden general que sean de interés para el usuario, tales como la información sobre talleres, restaurantes, comercios, exposiciones, ferias, celebraciones, etc., siempre que no contengan nombres comerciales, que no sean transitorias o que no tengan carácter excepcional.
 - d) Los rótulos y marcas comerciales que se dispongan en el edificio o finca en que se desarrolle la actividad anunciada.

En todo caso, para la colocación de cualquier clase de letrero o reclamo de los indicados en los epígrafes anteriores en la franja definida al comienzo de este apartado será preceptiva la autorización del organismo titular de la misma, que atenderá, además de a lo anteriormente expresado, a que las condiciones de forma, tamaño, situación o iluminación no puedan ser perjudiciales para el tráfico.

Como excepción a lo dispuesto en el apartado anterior, los interesados podrán colocar fuera de la zona de dominio público de la carretera los rótulos y marcas comerciales a que se refiere el epígrafe d) del presente artículo, previa comunicación a la Administración titular de la vía.

La citada comunicación deberá cursarse con una antelación al menos de un mes de la fecha prevista para la actuación.

La Administración tendrá un plazo preclusivo de un mes para denegar la actuación comunicada por razones de seguridad vial, sin perjuicio de las potestades administrativas de control y de la adopción, en su caso, de las medidas cautelares o sancionadoras que pudieran corresponder.

Artículo 68. Condiciones específicas relativas al Dominio Público Hidráulico

1. La protección de los cauces y riberas de los cursos de agua se efectúa a través de las determinaciones contenidas en el Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985 de 2 de agosto, de Aguas.
2. Todas aquellas obras que afecten a cauce, o que estén situadas dentro de la zona de policía, estarán sometidas a autorización del Organismo de Cuenca para la tramitación reglamentaria. Se indica además que se deberán respetar los 5'00 metros de zona de servidumbre que regula la legislación sobre aguas, o, en su caso, tramitar la correspondiente modificación de servidumbre.
3. La protección del Dominio Público Hidráulico y de la Calidad de las Aguas se regulará de acuerdo a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante RDL 1/2001, de 20 de julio, y el antes citado Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Artículo 69. Régimen de autorizaciones

1. La implantación de usos permitidos en suelo rústico requerirá, cuando resulten preceptivas, la obtención de licencia urbanística y de las autorizaciones procedentes en función de la normativa sectorial. Los usos, obras o actuaciones en suelo rústico afectados por las zonas de protección y línea límite de edificación de las infraestructuras de carreteras, de energía o de telecomunicaciones, se regularán por lo dispuesto en su normativa sectorial.
2. Los usos sujetos a autorización, previamente a la obtención de la licencia urbanística, deben obtener del Ayuntamiento la autorización de uso excepcional, de acuerdo a lo establecido en el artículo 306.2.a, siguiendo el procedimiento y las condiciones señalados en los artículos 307 y 308 del RUCyL.
3. Para la obtención de licencia urbanística deberá presentarse en el Ayuntamiento el correspondiente proyecto técnico acorde a la definición suficiente para las actividades a implantar. El proyecto técnico tendrá el alcance necesario conforme a lo exigido en el Código Técnico de la Edificación y en la legislación sectorial y urbanística vigente.
4. Será obligatorio garantizar la dotación de los servicios necesarios (abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, recogida de residuos) para el desarrollo de los usos permitidos o autorizables que los requieran, en su caso, de forma previa a su implantación y como requisito para la obtención de la preceptiva licencia urbanística. La dotación de los servicios deberá cumplir las condiciones establecidas en el capítulo 8 del Título IV de la presente Normativa Urbanística, así como lo dispuesto para cada una de las zonas de ordenanza contempladas en el Plan Especial.

Artículo 70. Criterios de arquitectura bioclimática

1. Sin perjuicio del obligado cumplimiento de las condiciones de edificación establecidas para cada una de las zonas de ordenanza por el presente Plan Especial, el Ayuntamiento de Villaquilambre podrá incentivar las edificaciones que cumplan los criterios de arquitectura bioclimática oficialmente reconocidos (*passiv house*, edificios de bajo consumo energético) mediante la rebaja de las tasas correspondientes a las preceptivas licencias.
2. Se permitirán excepcionalmente las cubiertas planas siempre que se implanten sistemas de cubiertas vegetadas.
3. Asimismo, en los proyectos de edificación se valorarán los siguientes aspectos:
 - a) Inclusión de cubiertas vegetadas en atención al apartado anterior.
 - b) Orientación de las edificaciones atendiendo a una relación equilibrada entre las preexistencias edificadas, los condicionantes físicos y el soleamiento.
 - c) El emplazamiento de los espacios libres (públicos y privados) y de los equipamientos al aire libre.
 - d) El tamaño y número de huecos según su orientación.
 - e) En el caso de soluciones constructivas acristaladas, o tipo muro-cortina, justificación de la eficiencia o medidas correctoras para minimizar el balance energético.

Artículo 71. Modificaciones de usos y construcciones existentes

En el caso de usos existentes que resulten disconformes con este Plan Especial no se autorizarán obras de ampliación, pero sí podrán admitirse las consolidaciones, reformas internas o reposición de elementos que sean necesarios para asegurar la supervivencia económica de la actividad de que se trate. En cualquier caso, tales autorizaciones se concederán previa renuncia expresa al incremento del valor del inmueble a efectos expropiatorios.

TÍTULO IV. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 72. Objeto y aplicación

Este título fija para la totalidad del ámbito del Plan Especial las condiciones generales de urbanización que serán de aplicación en la ejecución de las obras.

Artículo 73. Trazado, alineaciones y rasantes

1. Las alineaciones la red viaria son las fijadas en los correspondientes planos de ordenación del presente Plan Especial, sin perjuicio de posible precisión de las mismas para adaptar su morfología al terreno para evitar desniveles con la rasante y minimizar el movimiento de tierras.
2. Las dimensiones de las secciones viarias previstas para la red viaria rodada, carriles bici y sendas peatonales serán las señaladas en los planos de ordenación del presente Plan Especial.
3. Las rasantes de la red viaria incluida en el ámbito del Plan Especial respetarán la topografía natural del terreno, considerándose como rasantes oficiales las existentes. No obstante, podrán permitirse ligeras actuaciones de movimiento de tierras cuando la naturaleza de la obra lo justifique, con objeto de obtener una rasante con pendiente adecuada o evitar giros no adecuados en la red viaria, conforme a criterios de seguridad de uso. En estos casos, una vez realizado el movimiento de tierras, deberán suavizarse las transiciones evitando desniveles bruscos de apariencia artificial. Asimismo, se proporcionará la recuperación inmediata de su integración visual en el paisaje mediante la cubrición de vegetación. No podrán realizarse movimientos de tierra en áreas con vegetación existente susceptible de preservación.
4. En la zona de flujo preferente no se permitirán rellenos de tierra que modifiquen la rasante del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe.

Artículo 74. Protección del paisaje

1. Con el fin de lograr la conservación de la estructura y la riqueza del paisaje tradicional del municipio de Villaquilambre, han de tenerse en cuenta de forma general los siguientes criterios a la hora de planificar las obras de urbanización que resulten necesarias en el ámbito del Plan Especial:

- Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que no resulten estrictamente necesarias que alteren de forma sustancial las características morfológicas del terreno.
- Protección de cauces naturales, y del arbolado de ribera correspondiente a los mismos, así como de acequias y canales históricos.
- Protección de plantaciones y masas forestales.
- Protección de caminos de acceso a los núcleos.

CAPÍTULO 2. RED VIARIA

Artículo 75. Definición

1. A los efectos del presente Plan Especial, se establece condiciones para la red viaria incluida en su ámbito, que estará constituida por los siguientes espacios:
 - Carreteras
 - Vías municipales de tráfico rodado asfaltadas
 - Vías municipal de tráfico rodado sin asfaltar
 - Sendas peatonales
 - Carril bici
2. Las condiciones establecidas por el Plan Especial para la red de carriles bici y para las sendas peatonales se recogen en los correspondientes capítulos específicos dentro de este Título.

Artículo 76. Condiciones de diseño y mantenimiento de las Vías Públicas

1. Además de lo señalado en este capítulo, serán de aplicación subsidiaria las condiciones relativas a la red viaria recogidas en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre.
2. Las vías públicas deben acondicionarse y mantenerse con ornato, salubridad e higiene adecuados, contando con el nivel de urbanización adecuado a su uso, ya sea peatonal o rodado.
3. Todas las vías públicas deberán diseñarse de acuerdo con la legislación vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras, así como no discriminación de las personas con discapacidad favoreciendo su inclusión social. Cuando la vía sirva de único acceso a alguna edificación o parcela y el ancho de vía entre alineaciones contemplado en los Planos de

Ordenación lo permita, ésta deberá dar cumplimiento a lo dispuesto al respecto de las condiciones de acceso a los solares y edificaciones de los vehículos de bomberos establecidas por el Código Técnico de la Edificación.

4. Los elementos que se implanten en las superficies destinadas a viario, tales como elementos de señalización, mobiliario urbano, iluminación, elementos informativos, paneles, paradas de transporte público, etc., deberán quedar integrados en el paisaje, evitando colores, materiales y texturas que supongan un impacto visual negativo. Se prohibirán con carácter general los acabados metálicos, en tonos brillantes. Se utilizará la madera como elemento preferente. Los colores se adaptarán al entorno, utilizándose las gamas de los verdes y marrones como colores predominantes.
5. Se garantizará el cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, y de forma especial, la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, *por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados*.
6. Se prohíben los pavimentos continuos con mezclas bituminosas o de hormigón, salvo para zonas estrictamente necesarias vinculadas a la red viaria perimetral existente, para carriles bici y/o para bandas de suelo concretas por las que discurran instalaciones o servicios. No se permitirá la ejecución de playas de aparcamiento con pavimento continuo de asfalto, hormigón o similar, debiendo utilizarse pavimentos drenantes con acabados que no supongan un impacto visual y ambiental negativo en el entorno del río Torío.

Artículo 77. Señalización viaria

1. En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado el entorno ambiental de la ribera del Río Torío, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

Artículo 78. Mobiliario urbano

1. Cualquier elemento considerado como mobiliario urbano (bancos, papeleras, señales de tráfico, semáforos, fuentes de beber, etc.), deberá ser de características uniformes y bajo un criterio general de unificación de imagen para todo el ámbito del Plan Especial. En este sentido, el Ayuntamiento podrá establecer modelos concretos para cada tipo de mobiliario urbano.
2. En todo caso, los modelos de mobiliario urbano a utilizar deberán tener unas características que permitan su adecuación a la imagen paisajística del entorno del Río Torío. Los colores,

materiales y texturas serán respetuosos con el medio, optándose preferentemente por materiales naturales como la madera o la piedra, o bien por materiales artificiales biodegradables que no impliquen la generación de residuos una vez finalizada su vida útil. También se permite la utilización del vidrio en su color natural. Se prohíbe la utilización de colores estridentes, proponiéndose el uso de colores en la gama de los marrones o verdes en tonos con baja saturación.

Artículo 79. Vados de acceso a las parcelas

1. Los vados autorizados en las vías públicas deberán resolverse en todo caso dando cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas que se encuentre vigente en su momento.

Artículo 80. Canalizaciones de infraestructuras

1. Las canalizaciones de infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se dispondrán, salvo casos excepcionales debidamente justificados, discurriendo bajo la red viaria y espacios libres, siempre de dominio y uso públicos, evitando en la medida de lo posible el establecimiento de servidumbres sobre fincas privadas.

Artículo 81. Conservación del trazado viario

1. Con carácter general, se procurará la conservación y protección de la trama urbana que caracteriza el ámbito del Plan Especial.
2. Sólo se admiten modificaciones puntuales de viales y caminos con la finalidad de resolver problemas concretos, previa justificación de su necesidad y escaso impacto, evitando en todo caso sobredimensionamientos no justificados.
3. Las construcciones e instalaciones que resulten permitidas en el ámbito del presente Plan Especial respetarán los retranqueos establecidos para cada zona de ordenanza respecto a las vías públicas.
4. Los vallados deberán atenerse a los modelos tradicionales, basados en la piedra o en la madera, o adoptar modelos transparentes solos o acompañados por setos o pantallas vegetales.
5. En el caso excepcional y justificado de que se construyan nuevos caminos, o cuando se mejore la red existente, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:
 - a. Se aprovechará en la medida de lo posible el trazado de los caminos existentes, mejorándolos según las necesidades de cada zona.

- b. Siempre que sea posible, se mantendrá el arbolado de los caminos existentes y, en cualquier caso, se respetarán, al menos en uno de sus lados, las alineaciones de árboles y setos de matorral que los flanquean, evitándose la eliminación o fragmentación innecesaria de vegetación o la tala de ejemplares aislados.
- c. Siempre que sea posible, se trazarán caminos fronterizos entre las áreas de usos agrarios y las forestales o de conservación, a fin de delimitar los diferentes usos y de integrar la zona forestal en el conjunto de la actuación, a la vez que el camino sirva de cortafuegos.
- d. Se realizarán las necesarias obras de estabilización y protección de taludes, que se mejorarán con plantaciones de especies tapizantes, matorrales y alineamientos arbóreos, en especial en las zonas de mayor riesgo de erosión, pendientes más acusadas y con alta incidencia visual.
- e. Los caminos de nuevo trazado se realizarán por las zonas de menor impacto visual, evitándose las pendientes excesivas. Se considera una pendiente máxima del 8'00%, que sólo se podrá superar por motivos de diseño o coste en tramos inferiores a 250 metros, no superando nunca el 15'00%.
- f. Los nuevos caminos deberán disponer de las necesarias infraestructuras de saneamiento, con cunetas de sección y pendiente suficientes para evacuar las aguas de escorrentía. Como norma orientativa general, se procurará que todos los caminos tengan cunetas de una profundidad no inferior a 0'50 metros, que deberá incrementarse en los caminos situados junto a vaguadas o en áreas receptoras de escorrentías de importancia.

CAPÍTULO 3. RESERVAS DE APARCAMIENTO

Artículo 82. Definición y tipos

Corresponde a los espacios abiertos destinados a la estancia de vehículos automóviles, incluyendo los espacios anejos de acceso, maniobra o espera. A los efectos de este Plan Especial se distinguen dos tipos de reservas de aparcamiento:

- Reservas de aparcamiento desarrolladas como actividad principal, a modo de áreas de aparcamiento disuasorio periféricas.
- Reservas de aparcamiento complementarias de otros usos.

En la regulación del uso pormenorizado de Aparcamiento contenida en la presente Normativa Urbanística del Plan Especial se establece la dotación mínima de plazas de aparcamiento para cada uno de los tipos de reservas de aparcamiento señalados.

Artículo 83. Condiciones constructivas para los aparcamientos

1. Para la ejecución de los aparcamientos se optará preferentemente por pavimentos con bajo impacto visual, tales como los pavimentos prefabricados de celosía césped o similar, ejecutados con piezas prefabricadas de hormigón en masa y en acabado monocapa, destinadas a la realización de áreas sometidas a tráfico y aparcamiento de vehículos ligeros donde se permita el crecimiento de vegetación.

Se prohíben los pavimentos continuos con mezclas bituminosas o de hormigón, salvo para zonas estrictamente necesarias vinculadas a la red viaria perimetral existente y/o para bandas de suelo concretas por las que discurran instalaciones o servicios. No se permitirá la ejecución de playas de aparcamiento con pavimento continuo de asfalto, hormigón o similar, debiendo utilizarse pavimentos drenantes con acabados que no supongan un impacto visual y ambiental negativo en el entorno del río Torío.

2. Cada plaza de aparcamiento situada en espacio público abierto deberá disponer de una superficie de suelo rectangular libre mínima de 2,50 metros de ancho por 5,00 metros de longitud, así como de un espacio libre en su frente para su acceso con un fondo mínimo de 5'00 metros.
3. En el diseño de las plazas de aparcamiento y de sus zonas de maniobra, serán de obligado cumplimiento las exigencias de la legislación vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. Se reservará el número exigido de plazas de aparcamiento para minusválidos y se definirán las necesarias zonas de aproximación.

En concreto, se estará a lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras. En este sentido, en las zonas de aparcamiento público se reservarán permanentemente y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales, plazas para vehículos ligeros que transporten o conduzcan personas en situación de discapacidad con movilidad reducida y estén en posesión de la tarjeta de estacionamiento. El número de plazas reservadas será, al menos, una por cada cuarenta o fracción adicional. Cuando el número de plazas alcance a diez, se reservará como mínimo una.

Las plazas de aparcamiento reservadas se compondrán de un área de plaza y un área de acercamiento

- **Área de plaza:** Es el espacio que requiere el vehículo al detenerse y tendrá unas dimensiones mínimas de 5,00 metros de largo por 2,50 metros de ancho. Se señalará el perímetro en el suelo mediante banda de color contrastado, se incorporará el símbolo internacional de accesibilidad en el suelo y contará con una señal vertical con el mismo símbolo en lugar visible, que no represente obstáculo.

- **Área de acercamiento:** Es el espacio contiguo al área de plaza que sirve para realizar, con comodidad, las maniobras de entrada y salida al vehículo destinado a transportar personas con discapacidad y movilidad reducida, así como el espacio necesario para acceder a su parte trasera. Una misma área de acercamiento podrá ser compartida por dos plazas de estacionamiento. Deberá reunir las siguientes condiciones:
 - a) Ser contigua a uno de los lados mayores y a uno de los lados menores del área de plaza, debiendo estar libre de obstáculos.
 - b) Poseer unas dimensiones mínimas de 1,20 metros de ancho cuando sea contigua a uno de los lados mayores del área de plaza, y de 1,50 metros cuando lo sea a uno de los lados menores.
 - c) El área de acercamiento lateral deberá situarse al mismo nivel que el área de plaza. El área de acercamiento posterior podrá situarse en un plano hasta 0,15 metros, por encima del área de plaza, en el caso de las aceras.
 - d) El desnivel entre el área de acercamiento contigua al lado mayor con relación a la acera y el itinerario peatonal, si los hubiera, se salvará mediante un vado que reúna las condiciones establecidas en el Artículo 23 del citado Decreto 217/2001.
 - e) El área de acercamiento deberá estar grafiada con bandas de color contrastado de anchura entre 0,50 y 0,60 metros separadas a distancias igual a este ancho de banda y con ángulo igual o cercano a los 45° al lado mayor. Esta condición no será exigible en las zonas de acera comprendidas en el área de acercamiento.

Deberá existir un itinerario accesible que comunique estas plazas con la vía pública o con el edificio.

4. En los espacios destinados a aparcamiento de vehículos en superficie no se autorizarán más obras que las de acondicionamiento, ni construcciones de ningún tipo, salvo pérgolas o porches ligeros. Estos espacios se completarán de manera preferente con arbolado.
5. No se permiten en el ámbito del Plan Especial los aparcamientos bajo rasante, debiendo disponerse las plazas de aparcamiento previstas siempre en superficie.

CAPÍTULO 4. SENDAS PEATONALES

Artículo 84. Definición y criterios de trazado

Se entiende por sendas peatonales los viales de uso exclusivamente peatonal dispuestos a modo de sendas en paralelo a la red ciclista, destinadas al fomento de la movilidad peatonal y el paseo recreativo que permita la puesta en valor del entorno natural de la ribera del río Torío.

Artículo 85. Condiciones constructivas para las sendas peatonales

1. Las sendas peatonales se dispondrán de forma que mejoren las circulaciones peatonales de los caminantes, permitiendo también su uso por parte de personas con movilidad reducida. Su trazado garantizará la conexión adecuada con las zonas de áreas recreativas, zonas de descanso y de juego, etc. que se dispongan a lo largo de ambos márgenes del río Torío. Asimismo, las redes peatonales deberán ser accesibles desde las áreas de estacionamiento propuestas, con el fin de fomentar la movilidad peatonal una vez estacionado el vehículo.
2. Las nuevas sendas peatonales previstas contarán con las características constructivas de la red de sendas existente en la margen derecha del Río Torío, con el fin de fomentar la continuidad funcional y estética de la red. Se ejecutarán con un afirmado de 0,20 m. de espesor de suelo seleccionado o gravas y se rematará con 0,10 m. de espesor de zahorra artificial silíceo. Asimismo se dispondrán unas pequeñas cunetas laterales en tierra.

CAPÍTULO 5. CICLOVÍAS

Artículo 86. Definición y criterios de trazado

1. La red ciclista deberá extenderse por los dos márgenes del río Torío, dando continuidad al trazado del carril bici en todo el ámbito, y posibilitando su conexión con el Parque Fluvial de la Candamia situado más al sur, en el término municipal de León.
2. El trazado de la red se adaptará en la medida de lo posible a la topografía del terreno natural. No obstante, si resultase necesaria la realización de movimientos de tierras con el fin de procurar una pendiente adecuada o evitar giros pronunciados, se permitirá alterar la rasante del terreno con la condición de suavizar posteriormente las diferencias de cota y proporcionar una cubierta vegetal adecuada evitar impactos visuales negativos en el entorno.

Artículo 87. Condiciones constructivas para los carriles bici

1. Las características técnicas de los nuevos trazados del carril bici previstos se adecuarán a las condiciones de la red ciclista existente en el ámbito para permitir una continuidad funcional y estética de la red.
2. Los nuevos carriles bici serán de doble sentido, con una anchura de 2,5 m y capa de rodadura asfáltica sobre base de zahorra artificial.

CAPÍTULO 6. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Artículo 88. Definición

A los efectos de este Plan Especial se establecen condiciones para el tratamiento de los espacios libres públicos referidas a los siguientes espacios:

- Áreas recreativas de esparcimiento
- Zonas verdes
- Zonas de ribera
- Espacios libres vinculados a otros usos

Artículo 89. Tratamiento de los espacios libres públicos

1. Las condiciones para el tratamiento de los espacios libres públicos serán las establecidas en este artículo, siendo de aplicación subsidiaria las determinaciones fijadas para los espacios libres públicos en la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana, en lo que no contradigan lo dispuesto en este documento.
2. Para las áreas destinadas a zonas verdes, se emplearán especies autóctonas de fácil mantenimiento y escasas exigencias nutricionales y de adaptación. Al utilizar elementos autóctonos se minimiza el efecto de la intervención humana, evitando la contaminación biológica que supone la introducción de especies alóctonas en estos ambientes. La elección de la especie se realizará en función del objetivo previamente establecido y del estado de partida del terreno. Además, las especies autóctonas son las mejor adaptadas al medio, lo cual no sólo quiere decir que se desarrollan bien bajo esas condiciones ecológicas, sino que además se encuentran en equilibrio con los demás organismos que conforman los ecosistemas naturales de la zona. En los criterios de elección de especies vegetales se tendrá especialmente en cuenta que los requerimientos hídricos de las especies seleccionadas sean bajos como medida de ahorro de agua, evitando en lo posible la creación de grandes praderas de césped cuya demanda de agua sea elevada.
3. Se deben programar y organizar actividades necesarias para la restauración del paisaje y la preparación del terreno, utilizando las técnicas y los medios manuales y mecánicos apropiados.
4. Para la recuperación de la vegetación tanto riparia como la de otras zonas que se vean degradadas por motivo de las obras derivadas del Plan especial, será preciso utilizar arbustos y árboles de carácter ripario de fácil enraizamiento, seleccionando, en cada área, las especies autóctonas más adaptadas al entorno.
5. Además, para los espacios libres vinculados a los usos permitidos en el ámbito del Plan Especial se tendrán en cuenta también aspectos como el drenaje de los suelos definido, la

relación con las construcciones y espacios contiguos, escala respecto a las edificaciones y la relación con otras especies vegetales próximas.

6. La topografía del terreno no se podrá alterar salvo adecuación necesaria y justificada, con el fin de obtener una pendiente adecuada para los usos recreativos que puedan admitirse. Con carácter general, se tenderá a la protección de las características naturales del terreno, evitando en lo posible su erosión y alteración litológica, así como la modificación sustancial de estructura y textura de materiales naturales.
7. Los árboles de los espacios libres públicos deberán ser protegidos y mantenidos. Si se justifica imprescindible la eliminación de ejemplares, se tenderá a que éstos sean los más jóvenes y de menor porte. 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.
8. La necesaria sustitución del arbolado en los Espacios Libres Públicos por deterioro u otras causas, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen.
9. El mobiliario y equipamiento a instalar en las áreas recreativas de esparcimiento será respetuoso con el entorno natural, tanto en sus dimensiones, ubicación y materiales constructivos. Se permitirá la instalación de mesas y bancos para merenderos, elementos para juegos infantiles y actividades lúdicas, elementos para actividades deportivas biosaludables, aparcabicicletas, vallados delimitadores, pasarelas, elementos de señalización (paneles informativos, posters indicadores, atriles, etc.), fuentes, papeleras etc. Estos elementos se ejecutarán preferentemente con piedra, o madera, en su color o pintada en todos acordes con el entorno, en la gama de los marrones y los verdes. También se podrán emplear materiales artificiales biodegradables que no impliquen la generación de residuos una vez finalizada su vida útil. Asimismo, se permite la utilización del vidrio en su color natural.

CAPÍTULO 7. EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Artículo 90. Condiciones de implantación de los equipamientos públicos

Las edificaciones destinadas a albergar equipamientos públicos en parcela exclusiva deberán disponerse de tal forma que faciliten la incorporación al espacio público de la superficie de la parcela que no resulte ocupada por el equipamiento, en su caso, completando el sistema de espacios libres públicos.

CAPÍTULO 8. SERVICIOS URBANOS

Artículo 91. Red de Abastecimiento de agua

1. Las condiciones técnicas para la implantación de la red de abastecimiento de agua en el ámbito del Plan Especial serán las establecidas en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana, con las precisiones contenidas en este artículo.
2. El trazado de la red de abastecimiento propuesta se ajustará con carácter general al recogido en el correspondiente plano del presente Plan Especial. No obstante, el trazado definitivo y las acometidas necesarias se diseñarán en función de la ubicación definitiva de los usos que resulten permitidos.
3. El trazado de la red de abastecimiento que discurra por el viario se ejecutará en zanja a una profundidad mínima de 1'20 metros bajo la cota de pavimento terminado, separada de otras conducciones la distancia establecida en la normativa específica de cada una de ellas, teniendo en cuenta que la red de abastecimiento de agua potable debe discurrir siempre por encima de la de saneamiento al menos a una distancia de 1'00 tanto en vertical como en horizontal. Se prevé una canalización de fundición de 200 mm de diámetro.
4. Cuando la red de abastecimiento transcurra fuera de los viales se deberá garantizar el impacto mínimo de su trazado en el terreno, realizando el mínimo movimiento de tierras y disponiendo la cubrición vegetal necesaria para evitar el impacto visual negativo en el entorno.
5. Cuando la procedencia de agua de suministro en suelo rústico no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del órgano competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones.

Artículo 92. Red de Saneamiento

1. Las condiciones técnicas para la implantación de la red de saneamiento en el ámbito del Plan Especial serán las establecidas en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana, con las precisiones contenidas en este artículo.
2. El trazado de la red de saneamiento propuesta se ajustará con carácter general al recogido en el correspondiente plano del presente Plan Especial. No obstante, el trazado definitivo y las acometidas necesarias se diseñarán en función de la ubicación definitiva de los usos que resulten permitidos.
3. El trazado de la red de abastecimiento que discurra por el viario se ejecutará en zanja bajo el pavimento terminado, separada de otras conducciones la distancia establecida en la

normativa específica de cada una de ellas, teniendo en cuenta que la red de saneamiento de agua potable debe discurrir siempre por debajo de la de abastecimiento al menos a una distancia de 1'00 tanto en vertical como en horizontal. Se prevé una canalización de PVC de 400 mm de diámetro.

4. Cuando la red de saneamiento transcurra fuera de los viales se deberá garantizar el impacto mínimo de su trazado en el terreno, realizando el mínimo movimiento de tierras y disponiendo la cubrición vegetal necesaria para evitar el impacto visual negativo en el entorno.
5. La evacuación de las aguas residuales se realizará preferentemente a la red municipal. No obstante, en casos justificados se permitirá la fosa séptica, siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento. Se prohíbe expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes, así como cualquier tipo de vertido sobre dominio público hidráulico que carezcan de autorización expresa por parte del organismo de cuenca correspondiente, cumpliendo todas las condiciones que éste imponga, y como mínimo contará con un sistema de contención y separación de aceites e hidrocarburos a la salida del punto de vertido. Las fosas sépticas estarán compuestas de al menos dos compartimentos adecuadamente dimensionados. 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.
6. Para los vertidos individuales o compartidos fuera de la red municipal, y en consecuencia realizados a elementos del Dominio Público Hidráulico, se deberá contar con un sistema de depuración y deberán obtener con carácter previo la autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Duero, según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
7. El control y autorización de los vertidos a la red de saneamiento municipal corresponde al Ayuntamiento, conforme a lo dispuesto en el artículo 101 del R.D.L. 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, modificado por el R.D.L. 4/2007 de 13 de abril. Asimismo, corresponde al Ayuntamiento las competencias referidas al alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, según lo establecido en el artículo 25.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de la Bases de Régimen Local.
8. Sobre las condiciones establecidas en esta Normativa primaran las que se dispongan en otras normativas de aplicación de carácter específico.

Artículo 93. Suministro de Energía Eléctrica

1. Las condiciones técnicas para la implantación de la red de energía eléctrica en el ámbito del Plan Especial serán las establecidas en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana, con las precisiones contenidas en este artículo.

2. El trazado de la red de energía eléctrica propuesta se ajustará con carácter general al recogido en el correspondiente plano del presente Plan Especial. No obstante, el trazado definitivo y las acometidas necesarias se diseñarán en función de la ubicación definitiva de los usos que resulten permitidos.
3. El trazado de la red de abastecimiento que discurra por el viario se ejecutará en zanja con una profundidad media de al menos 0'80 metros, excepto en zonas donde se prevean cargas de tráfico. En este caso, deberán situarse a 1'00 metro de profundidad y bajo protección de tubo. La zanja deberá ser suficiente para albergar al menos cuatro canalizaciones de PVC de 160 mm de diámetro.
4. Cuando la red de energía eléctrica transcurra fuera de los viales se deberá garantizar el impacto mínimo de su trazado en el terreno, realizando el mínimo movimiento de tierras y disponiendo la cubrición vegetal necesaria para evitar el impacto visual negativo en el entorno.
5. Con el fin de mejorar y preservar la imagen paisajística de la ribera del Río Torío, no se permitirán nuevos tendidos eléctricos aéreos en el ámbito del Plan Especial. En las edificaciones que resulten permitidas no se admitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.
6. El cálculo de las redes de distribución de energía en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción vigente y el grado de electrificación deseado para el uso de que se trate.
7. En caso de ser necesarios, los nuevos centros de transformación se instalarán, subterráneos o dentro de elementos que los integren adecuadamente en el entorno.

Artículo 94. Alumbrado público

1. La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en la normativa sectorial correspondiente.
2. El modelo de luminaria que se utilice en las obras de urbanización debe ser aprobado por el Ayuntamiento de Villaquilambre, y sus características técnicas serán tales que dando cumplimiento a la diversa normativa sectorial que resulta de aplicación, y eviten en la medida de lo posible la contaminación lumínica.
3. Asimismo, el Ayuntamiento de Villaquilambre tenderá a efectuar las renovaciones de los elementos existentes con el mismo criterio de evitar la contaminación lumínica, dando cumplimiento a la normativa sectorial que resulte de aplicación.
4. Con el fin de mejorar y preservar la imagen paisajística de la ribera del Río Torío, se tenderá a la eliminación de los tendidos aéreos eléctricos en la red de alumbrado previsto. En las

edificaciones que resulten permitidas no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Artículo 95. Telecomunicaciones

1. Las condiciones técnicas para la implantación de la red de telecomunicaciones en el ámbito del Plan Especial serán las establecidas en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana, con las precisiones contenidas en este artículo.
2. El trazado de la red de telecomunicaciones propuesta se ajustará con carácter general al recogido en el correspondiente plano del presente Plan Especial. No obstante, el trazado definitivo y las acometidas necesarias se diseñarán en función de la ubicación definitiva de los usos que resulten permitidos.
3. El trazado de la red de abastecimiento que discurra por el viario se ejecutará en zanja con una profundidad media de al menos 0'80 metros, excepto en zonas donde se prevean cargas de tráfico. En este caso, deberán situarse a 1'00 metro de profundidad y bajo protección de tubo. La red de telecomunicaciones se integrará preferentemente en la misma zanja que la red de energía eléctrica, en canalización de PVC de 160 mm de diámetro.
4. Cuando la red de telecomunicaciones transcurra fuera de los viales se deberá garantizar el impacto mínimo de su trazado en el terreno, realizando el mínimo movimiento de tierras y disponiendo la cubrición vegetal necesaria para evitar el impacto visual negativo en el entorno.

Artículo 96. Recogida de residuos

1. Se prohíbe en el ámbito del Plan Especial los espacios de almacenamiento y tratamiento de residuos. Se permitirán únicamente contenedores móviles en las ubicaciones próximas a los usos que se implanten, localizados en islas ecológicas realizadas en madera, con el fin de ocultar los contenedores de modo que se integren en el entorno sin causar un impacto visual negativo.
2. Las islas ecológicas deberán poder ser identificadas con facilidad por los usuarios, para lo que contarán con un cartel de identificación.
3. Las islas ecológicas deberán ajustarse en dimensiones a los contenedores o cubos, para impedir que la basura caiga al fondo de la isla, si el usuario no acierta a introducir la basura dentro del cubo. Esto mejorará la limpieza, evitará olores y permitirá un trabajo más eficiente de los operarios de limpieza.

TÍTULO V. ZONIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 97. Técnica de Calificación del Suelo

1. El presente Plan Especial define la calificación urbanística de toda la superficie incluida en su ámbito mediante la aplicación de Ordenanzas, estableciendo la correspondiente zonificación.
2. En las diferentes Ordenanzas se establece la intensidad de uso, bien a través de un índice numérico, bien mediante la definición del sólido capaz de la edificación, bien mediante una superficie construida fijada, o bien mediante la combinación de ambos métodos, siendo en este caso la edificabilidad máxima materializable la menor de las obtenidas por la aplicación de los dos criterios.
3. El Plan Especial Río Torío contempla las Ordenanzas, identificadas por siglas que permiten su identificación de forma intuitiva en los planos de ordenación:

| ORDENANZAS | | GRADOS | |
|------------|-----------------------------|--------|--------------|
| SIGLA | DENOMINACIÓN | SIGLA | DENOMINACIÓN |
| ZR | ZONA DE RESERVA | ZR-1 | Grado 1 |
| | | ZR-2 | Grado 2 |
| | | ZR-3 | Grado 3 |
| | | ZR-4 | Grado 4 |
| ZL | ZONA DE USO LIMITADO | - | - |
| ZC | ZONA DE USO COMPATIBLE | ZC-1 | Grado 1 |
| | | ZC-2 | Grado 2 |
| | | ZC-3 | Grado 3 |
| ZG | ZONA DE USO GENERAL | - | - |
| ZE | ZONA DE ORDENACIÓN ESPECIAL | - | - |

4. En algunas de las ordenanzas se han establecido distintos Grados, con el objetivo de distribuir los usos permitidos de forma adecuada en las áreas que presentan condiciones idóneas para su implantación. En los planos de ordenación se recoge la delimitación gráfica de cada zona de ordenanza distinguiendo en su caso cada uno de los grados propuestos por el Plan Especial.

5. La asignación de los usos pormenorizados se efectúa indicando los permitidos, quedando prohibidos los demás.

TÍTULO VI. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS: ORDENANZAS

CAPÍTULO 1. ORDENANZA ZR: ZONA DE RESERVA

Artículo 98. Definición

1. Esta Ordenanza establece los parámetros de calificación urbanística de las áreas identificadas en los planos de ordenación con el rótulo *ZR-X*, constituyendo *ZR* la referencia a la ordenanza de Zona de Reserva, y *X* al grado correspondiente.
2. Se aplica a los terrenos para los que se establecen las mayores restricciones por contener los elementos de mayor calidad o ser los más adecuados para la recuperación de los valores naturales. Contienen los terrenos delimitados en el PGOU de Villaquilambre como Suelo Rústico de Protección Natural (SR-PN) y Suelo Rústico de Protección Especial (SR-PE).
3. Se han definido dentro de esta zona de ordenanza los siguientes grados, en función de la aptitud e idoneidad de los terrenos para albergar algunos usos concretos:
 - Grado 1 (ZR-1): Es el grado genérico.
 - Grado 2 (ZR-2): Concebido para permitir además el uso hotelero en su categoría de Áreas de Servicio para Autocaravanas
 - Grado 3 (ZR-3): Concebido para permitir además el uso deportivo en su categoría de Instalaciones Deportivas al Aire Libre.
 - Grado 4 (ZR-4): Concebido para permitir además el uso de aparcamiento en su categoría de Aparcamiento Disuasorio.

Artículo 99. Tipología asociada

1. La tipología prevista para los elementos constructivos permitidos en esta zona de ordenanza será la de Edificación Aislada, debiendo respetarse los retranqueos a los linderos establecidos para cada grado.

Artículo 100. Parcela mínima para la implantación de los usos permitidos

1. Se establece una superficie mínima de 5.000 m² para la implantación del uso de espacios libres y zonas verdes en su categoría de Áreas Recreativas de Esparcimiento. Asimismo, se fija una superficie mínima de 2.000 m² para el uso hotelero en su categoría de Área de Servicio para Autocaravanas, permitido en el grado ZR-2. Se establece una superficie mínima de 1.000 m² para la implantación del uso deportivo en su categoría de Instalaciones

Deportivas al Aire Libre, permitido en el grado ZR-3. Se fija una superficie mínima de 1.000 m² para el uso de aparcamiento disuasorio. Para el resto de usos permitidos no se establece parcela mínima.

2. Para el uso de cementerio, permitido en el grado ZR-1, únicamente se permite su aplicación en la parcela donde se encuentra actualmente el cementerio de Villamoros, por lo que no procede regular una parcela mínima para este uso.
3. Se prohíben las parcelaciones urbanísticas. A efectos de segregaciones, se tendrán en cuenta las condiciones de parcelación en suelo rústico recogidas en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 101. Condiciones de posición de la edificación

1. Cualquier elemento constructivo respetará un retranqueo de 5 metros a todos los linderos, incluyendo los aleros y los cuerpos adosados a línea de fachada. No se aplicará esta condición para el uso de cementerio permitido en el grado ZR-1.
2. No se definen fondos máximos edificables.
3. Queda prohibida la edificación bajo rasante, con la excepción del uso de cementerio permitido en el grado ZR-1.
4. Los elementos constructivos respetarán las zonas de protección correspondientes a las afecciones sectoriales, conforme a la legislación vigente en la materia.

Artículo 102. Superficie ocupable con volúmenes

1. Se permitirá la ocupación por la edificación del 5% de la superficie de la parcela neta sobre rasante para los siguientes usos:
 - Uso de espacios libres y zonas verdes en su categoría de Áreas Recreativas de Esparcimiento.
 - Uso agropecuario
 - Uso hotelero en su categoría de Áreas de Servicio para Autocaravanas permitido en el grado ZR-2.
 - Uso deportivo en su categoría de Instalaciones Deportivas al aire libre permitido en el grado ZR-3.

Para el uso de cementerio no se fija una superficie ocupable máxima. No se permite la ocupación por la edificación en el resto de usos.

2. A los efectos del cómputo de superficie ocupable, se entiende incluida toda edificación cubierta, sea permanente o temporal.

Artículo 103. Superficie ocupable con pavimentos

1. Para el uso de espacios libres y zonas verdes se deberá disponer un tratamiento natural que permita la permeabilidad del terreno, autorizándose únicamente la pavimentación impermeable en un máximo del 10% de la superficie de la parcela, de acuerdo a los criterios de preservación y recuperación del terreno natural y la permeabilidad del entorno del cauce.
2. Para el uso agropecuario se fija una superficie máxima ocupable con pavimentos del 5% de la superficie neta de la parcela.
3. Se fija una ocupación máxima con pavimentos del 50% para el uso hotelero en su categoría de Áreas de Servicio para Autocaravanas permitido en el grado ZR-2 y para el uso deportivo en su categoría de Instalaciones Deportivas al Aire Libre permitido en el grado ZR-3.
4. Para los usos de viario público y de aparcamiento, se permitirá la ocupación integral con pavimentos de la superficie prevista, conforme a los criterios de urbanización específicos fijados en este Plan Especial. Asimismo, se permite la ocupación integral con pavimentos para el uso de cementerio permitido en el grado ZR-1.

Artículo 104. Altura máxima de la edificación

1. La altura máxima de la edificación se define mediante el número de plantas máximo permitido y la altura máxima de la edificación, tal como se recoge en el siguiente cuadro:

| Nº máximo de plantas | Altura máxima de la Edificación |
|----------------------|---|
| 1 planta | 3 metros a cornisa y 4 metros a cualquier punto de la edificación |

2. La altura máxima establecida podrá excederse por razones técnicas, constructivas, funcionales o derivadas de la legislación sectorial, siempre que se justifique suficientemente la necesidad del aumento de altura.

Artículo 105. Definición de cubiertas

1. La pendiente máxima de la cubierta será del 60%, iniciándose la medición de su cara superior desde el borde de la cornisa, y sin superar en ningún caso una altura máxima de cumbre de 4,00 metros.
2. Se prohíbe la ocultación de los faldones de cubiertas tras los petos.
3. Como elementos de cobertura de la cubierta se utilizarán materiales de origen natural, optándose preferentemente por la teja cerámica curva o la pizarra. Se evitarán acabados brillantes, tanto en el material de cubrición como en los elementos de evacuación de aguas

pluviales. No se permitirán colores discordantes con el entorno. Se emplearán colores con poca saturación. Se permitirán de forma excepcional materiales artificiales en la cubierta, siempre que sean biodegradables y no impliquen la generación de residuos una vez finalizada su vida útil. También se permite la utilización del vidrio en su color natural.

4. Por encima de la envolvente de la edificación definida por el gálibo máximo de la cubierta solamente se permitirán elementos auxiliares de la construcción, tales como antenas o paneles solares.

Artículo 106. Rasantes

1. Con carácter general, se deberá adaptar la implantación de los usos permitidos a la topografía natural del terreno.
2. Podrán permitirse ligeras actuaciones de movimiento de tierras cuando la naturaleza de la obra lo justifique, con objeto de procurar superficies con pendiente adecuada para los siguientes usos:
 - Uso de espacios libres en su categoría de Áreas Recreativas de Esparcimiento.
 - Uso de aparcamiento
 - Uso de viario
 - Uso hotelero en su categoría de Áreas de Servicio para Autocaravanas
 - Uso deportivo
3. En los casos citados en el apartado anterior, una vez realizado el movimiento de tierras, deberán suavizarse las transiciones evitando desniveles bruscos de apariencia artificial. Asimismo, se proporcionará la recuperación inmediata de su integración visual en el paisaje mediante la cubrición de vegetación. No podrán realizarse movimientos de tierra en áreas con vegetación existente susceptible de preservación.

Artículo 107. Edificabilidad máxima

1. Se establece una edificabilidad máxima de 25 m² construidos para el uso agropecuario y para el uso de espacios libres y zonas verdes en su categoría de Áreas Recreativas de Esparcimiento.
2. Se establece un índice de edificabilidad neto de 0,02 m² construidos por m² de suelo para el uso hotelero en su categoría de Áreas de Servicio para Autocaravanas y para el uso deportivo en su categoría de Instalaciones Deportivas al aire libre.
3. Se establece un índice de edificabilidad neto de 0,5 m² construidos por m² de suelo para el uso de cementerio.

4. La edificabilidad se materializará en todo caso sobre rasante, prohibiéndose la ocupación de la superficie bajo rasante.

Artículo 108. Condiciones de uso

Tendrán en el ámbito de aplicación de la zona de ordenanza de Zona de Reserva (ZR) la condición de *uso permitido* todos los usos pormenorizados incluidos en la siguiente relación, desglosados en función de los distintos grados establecidos para esta ordenanza:

USOS PERMITIDOS EN LA ORDENANZA ZONA DE RESERVA GRADO 1 (ZR-1)

- USO AGROPECUARIO, en todas sus categorías
- USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES, en todas sus categorías
- USO DE APARCAMIENTO, en su categoría 2ª “Aparcamiento vinculado a otros usos”
- USO DE VIARIO PÚBLICO, en todas sus categorías
- USO DE CEMENTERIO
- USO DE SERVICIOS URBANOS

USOS PERMITIDOS EN LA ORDENANZA ZONA DE RESERVA GRADO 2 (ZR-2)

- USO AGROPECUARIO, en todas sus categorías
- USO HOTELERO, en su categoría 1ª “Área de Servicio para Autocaravanas”
- USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES, en todas sus categorías
- USO DE APARCAMIENTO, en su categoría 2ª) “Aparcamiento vinculado a otros usos”
- USO DE VIARIO PÚBLICO, en sus categorías 2ª “Carril Bici” y 3ª “Senda Peatonal”.
- USO DE SERVICIOS URBANOS

USOS PERMITIDOS EN LA ORDENANZA ZONA DE RESERVA GRADO 3 (ZR-3)

- USO AGROPECUARIO, en todas sus categorías
- USO DEPORTIVO, en su categoría 1ª “Instalaciones deportivas públicas al aire libre”
- USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES, en todas sus categorías
- USO DE APARCAMIENTO, en su categoría 2ª “Aparcamiento vinculado a otros usos”
- USO DE VIARIO PÚBLICO, en sus categorías 2ª “Carril Bici” y 3ª “Senda Peatonal”.
- USO DE SERVICIOS URBANOS

USOS PERMITIDOS EN LA ORDENANZA ZONA DE RESERVA GRADO 4 (ZR-4)

- USO AGROPECUARIO, en todas sus categorías
- USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES, en todas sus categorías
- USO DE APARCAMIENTO, en todas sus categorías
- USO DE VIARIO PÚBLICO, en sus categorías 2ª “Carril Bici” y 3ª “Senda Peatonal”.
- USO DE SERVICIOS URBANOS

Tendrán la consideración de *uso prohibido* en el ámbito de aplicación de la ordenanza ZR todos los que no hayan sido expresamente relacionados como *uso permitido*.

Artículo 109. Condiciones de materiales, calidades y acabados

1. En lo referente a las condiciones de materiales, calidades y acabados, los elementos constructivos deberán cumplir las siguientes condiciones, con el fin de garantizar la integración paisajística de las construcciones en el suelo rústico.
 - Se utilizarán preferentemente materiales naturales como piedra, madera, materiales cerámicos, ladrillo rústico, etc., permitiéndose también materiales artificiales biodegradables que no impliquen la generación de residuos una vez finalizada su vida útil. También se permite la utilización del vidrio en su color natural. En el caso de utilizarse revocos, se ejecutarán con morteros de tonos acordes con el entorno. Se establece una gama de colores permitidos para los acabados de fachada, constituida preferentemente por tonos marrones, ocres, pardos, tierras, tostados y similares, que se adapten al entorno, pudiendo incluir también la gama de los verdes en zonas con presencia de vegetación. En fachadas no se permitirá el ladrillo vitrificado, ni revocos con acabado pétreo, ni pinturas de colores estridentes, ni el uso de azulejos cerámicos. Con carácter general se prohíben los materiales con acabado brillante en fachadas.
 - Los materiales utilizados para la evacuación de pluviales deberán contar con acabados no brillantes.
 - No se permitirán carpinterías de aluminio en su color. Las carpinterías deberán adecuarse al entorno, pudiéndose utilizar carpinterías de madera o de PVC con acabado madera. En los huecos de fachada y carpinterías predominará la composición vertical sobre la horizontal.
 - Se prohíben los banderines o anuncios perpendiculares al plano de fachada. Los rótulos comerciales se encontrarán insertados en los propios huecos, sin vuelo sobre las fachadas, y se construirán preferentemente con materiales de acabado no brillante, sin desentonar con los predominantes de la fachada.

CAPÍTULO 2. ORDENANZA ZL: ZONA DE USO LIMITADO

Artículo 110. Definición

1. Esta Ordenanza establece los parámetros de calificación urbanística de las áreas identificadas en los planos de ordenación con el rótulo ZL.
2. Se aplica a aquellos terrenos que permiten acoger usos y actividades de carácter extensivo (sin edificaciones) compatibles con la conservación y recuperación del espacio.

Artículo 111. Tipología asociada

1. La tipología prevista para los elementos constructivos permitidos en esta zona de ordenanza será la de Edificación Aislada, debiendo respetarse los retranqueos establecidos.

Artículo 112. Parcela mínima para la implantación de los usos permitidos

1. Se establece una superficie mínima de 5.000 m² para la implantación del uso de espacios libres y zonas verdes en su categoría de Áreas Recreativas de Esparcimiento. Para el resto de usos permitidos no se establece parcela mínima.
2. Se prohíben las parcelaciones urbanísticas. A efectos de segregaciones, se tendrán en cuenta las condiciones de parcelación en suelo rústico recogidas en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 113. Condiciones de posición de la edificación

1. Cualquier elemento constructivo respetará un retranqueo de 5 metros a todos los linderos, incluyendo los aleros y los cuerpos adosados a línea de fachada.
2. No se definen fondos máximos edificables.
3. Queda prohibida la edificación bajo rasante.
4. Los elementos constructivos respetarán las zonas de protección correspondientes a las afecciones sectoriales, conforme a la legislación vigente en la materia.

Artículo 114. Superficie ocupable con volúmenes

1. Se permitirá la ocupación por la edificación del 5% de la superficie de la parcela neta sobre rasante para el uso de espacios libres y zonas verdes en su categoría de Áreas Recreativas de Esparcimiento. No se permite la ocupación por la edificación en el resto de usos.

2. A los efectos del cómputo de superficie ocupable, se entiende incluida toda edificación cubierta, sea permanente o temporal.

Artículo 115. Superficie ocupable con pavimentos

1. Para el uso de espacios libres y zonas verdes se deberá disponer un tratamiento natural que permita la permeabilidad del terreno, autorizándose únicamente la pavimentación impermeable en un máximo del 10% de la superficie de la parcela, de acuerdo a los criterios de preservación y recuperación del terreno natural y la permeabilidad del entorno del cauce.
2. Para el uso de viario público en sus categorías de carril bici y senda peatonal, se permitirá la ocupación integral de la superficie prevista para esas redes, conforme a los criterios de urbanización específicos fijados para ellas.

Artículo 116. Altura máxima de la edificación

La altura máxima de la edificación se define mediante el número de plantas máximo permitido y la altura máxima de la edificación, tal como se recoge en el siguiente cuadro:

| Nº máximo de plantas | Altura máxima de la Edificación |
|----------------------|---|
| 1 planta | 3 metros a cornisa y 4 metros a cualquier punto de la edificación |

Artículo 117. Definición de cubiertas

1. La pendiente máxima de la cubierta será del 60%, iniciándose la medición de su cara superior desde el borde de la cornisa, y sin superar en ningún caso una altura máxima de cumbre de 4,00 metros.
2. Se prohíbe la ocultación de los faldones de cubiertas tras los petos.
3. Como elementos de cobertura de la cubierta se utilizarán materiales de origen natural, optándose preferentemente por la teja cerámica curva o la pizarra. Se evitarán acabados brillantes, tanto en el material de cubrición como en los elementos de evacuación de aguas pluviales. No se permitirán colores discordantes con el entorno. Se emplearán colores con poca saturación. Se permitirán de forma excepcional materiales artificiales en la cubierta, siempre que sean biodegradables y no impliquen la generación de residuos una vez finalizada su vida útil. También se permite la utilización del vidrio en su color natural.
4. Por encima de la envolvente de la edificación definida por el gálibo máximo de la cubierta solamente se permitirán elementos auxiliares de la construcción, tales como antenas o paneles solares.

Artículo 118. Rasantes

1. Con carácter general, se deberá adaptar la implantación de los usos permitidos a la topografía natural del terreno.
2. Podrán permitirse ligeras actuaciones de movimiento de tierras cuando la naturaleza de la obra lo justifique, con objeto de procurar superficies con pendiente adecuada para las áreas recreativas o con el fin de proporcionar una rasante adecuada para la red de carril bici y de senda peatonal.
3. En los casos citados en el apartado anterior, una vez realizado el movimiento de tierras, deberán suavizarse las transiciones evitando desniveles bruscos de apariencia artificial. Asimismo, se proporcionará la recuperación inmediata de su integración visual en el paisaje mediante la cubrición de vegetación. No podrán realizarse movimientos de tierra en áreas con vegetación existente susceptible de preservación.

Artículo 119. Edificabilidad máxima

1. Se establece una edificabilidad máxima en las áreas recreativas de esparcimiento de 25 m².
2. La edificabilidad se materializará en todo caso sobre rasante, prohibiéndose la ocupación de la superficie bajo rasante.

Artículo 120. Condiciones de uso

Tendrán en el ámbito de aplicación de la zona de ordenanza de Zona de Uso Limitado (ZL) la condición de *uso permitido* todos los usos pormenorizados incluidos en la siguiente relación:

| USOS PERMITIDOS EN LA ORDENANZA ZONA DE USO LIMITADO (ZL) |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES, en sus categorías 1^a “Zonas Verdes” y 2^a “Áreas Recreativas de Esparcimiento” • USO DE VIARIO PÚBLICO, en sus categorías 2^a “Carril Bici” y 3^a “Senda Peatonal” • USO DE SERVICIOS URBANOS |

Tendrán la consideración de *uso prohibido* en el ámbito de aplicación de la ordenanza ZL todos los que no hayan sido expresamente relacionados como *uso permitido*.

Artículo 121. Condiciones de materiales, calidades y acabados

1. En lo referente a las condiciones de materiales, calidades y acabados, los elementos constructivos deberán cumplir las siguientes condiciones, con el fin de garantizar la integración paisajística de las construcciones en el suelo rústico.

- Se utilizarán preferentemente materiales naturales como piedra, madera, materiales cerámicos, ladrillo rústico, etc., permitiéndose también materiales artificiales biodegradables que no impliquen la generación de residuos una vez finalizada su vida útil. También se permite la utilización del vidrio en su color natural. En el caso de utilizarse revocos, se ejecutarán con morteros de tonos acordes con el entorno. Se establece una gama de colores permitidos para los acabados de fachada, constituida preferentemente por tonos marrones, ocres, pardos, tierras, tostados y similares, que se adapten al entorno, pudiendo incluir también la gama de los verdes en zonas con presencia de vegetación. En fachadas no se permitirá el ladrillo vitrificado, ni revocos con acabado pétreo, ni pinturas de colores estridentes, ni el uso de azulejos cerámicos. Con carácter general se prohíben los materiales con acabado brillante en fachadas.
- Los materiales utilizados para la evacuación de pluviales deberán contar con acabados no brillantes.
- No se permitirán carpinterías de aluminio en su color. Las carpinterías deberán adecuarse al entorno, pudiéndose utilizar carpinterías de madera o de PVC con acabado madera. En los huecos de fachada y carpinterías predominará la composición vertical sobre la horizontal.
- Se prohíben los banderines o anuncios perpendiculares al plano de fachada. Los rótulos comerciales se encontrarán insertados en los propios huecos, sin vuelo sobre las fachadas, y se construirán preferentemente con materiales de acabado no brillante, sin desentonar con los predominantes de la fachada.

CAPÍTULO 3. ORDENANZA ZC: ZONA DE USO COMPATIBLE

Artículo 122. Definición

1. Esta Ordenanza establece los parámetros de calificación urbanística de las áreas identificadas en los planos de ordenación con el rótulo ZC-X, constituyendo ZC la referencia a la ordenanza de Zona de Uso Compatible, y X al grado correspondiente.
2. Se aplica a aquellas superficies no incluidas en los otros tipos de zonas. Sus condiciones naturales, productivas y socioeconómicas presentan una mayor capacidad de acogida, aunque precisan la adopción de medidas tendentes a la ordenación de los usos y actividades.
3. Se han definido dentro de esta zona de ordenanza los siguientes grados, en función de la aptitud e idoneidad de los terrenos para albergar algunos usos concretos:

- Grado 1 (ZC-1): Es el grado genérico, en el que pueden tener cabida usos de carácter dotacional y terciario.
- Grado 2 (ZC-2): Concebido para permitir además el uso hotelero en su categoría de Áreas de Servicio para Autocaravanas y el uso de aparcamiento en su categoría de Aparcamiento Disuasorio.
- Grado 3 (ZC-3): Concebido para reservarlo fundamentalmente a usos de carácter agropecuario.

Artículo 123. Tipología asociada

1. La tipología prevista para los elementos constructivos permitidos en esta zona de ordenanza será la de Edificación Aislada, debiendo respetarse los retranqueos a los linderos establecidos para cada grado.

Artículo 124. Parcela mínima para la implantación de los usos permitidos

1. Se establece una superficie mínima de 2.000 m² para el uso hotelero en su categoría de Área de Servicio para Autocaravanas, permitido en el grado ZC-2. Se establece una superficie mínima de 1.000 m² para la implantación del uso dotacional en todas sus categorías, para el uso de aparcamiento disuasorio y para el uso terciario en su categoría de Hostelero Quiosco Fluvial. Para el resto de usos permitidos no se establece parcela mínima.
2. Se prohíben las parcelaciones urbanísticas. A efectos de segregaciones, se tendrán en cuenta las condiciones de parcelación en suelo rústico recogidas en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 125. Condiciones de posición de la edificación

1. Cualquier elemento constructivo respetará un retranqueo de 5 metros a todos los linderos, incluyendo los aleros y los cuerpos adosados a línea de fachada.
2. No se definen fondos máximos edificables.
3. Queda prohibida la edificación bajo rasante.
4. Los elementos constructivos respetarán las zonas de protección correspondientes a las afecciones sectoriales, conforme a la legislación vigente en la materia.
5. Las condiciones establecidas en este artículo no serán de aplicación para el molino catalogado.

Artículo 126. Superficie ocupable con volúmenes

1. Se permitirá la ocupación por la edificación del 5% de la superficie de la parcela neta sobre rasante para los siguientes usos:
 - Uso agropecuario (a excepción de la parcela donde se ubica el molino catalogado, donde no será de aplicación esta limitación).
 - Uso hotelero en su categoría de Áreas de Servicio para Autocaravanas permitido en el grado ZC-2.
 - Uso terciario en su categoría de Hostelero Quiosco Fluvial, permitido en los grados ZC-1 y ZC-2.
2. Se permitirá la ocupación por la edificación del 25% de la superficie de la parcela neta sobre rasante para los siguientes usos:
 - Uso hotelero en su categoría de Alojamiento temporal vincula al uso sociocultural educativo
 - Uso dotacional público en todas sus categorías.
3. No se permite la ocupación por la edificación en el resto de usos.
4. A los efectos del cómputo de superficie ocupable, se entiende incluida toda edificación cubierta, sea permanente o temporal.

Artículo 127. Superficie ocupable con pavimentos

1. Para el uso de espacios libres y zonas verdes se deberá disponer un tratamiento natural que permita la permeabilidad del terreno, autorizándose únicamente la pavimentación impermeable en un máximo del 10% de la superficie de la parcela, de acuerdo a los criterios de preservación y recuperación del terreno natural y la permeabilidad del entorno del cauce.
2. Para el uso agropecuario se fija una superficie máxima ocupable con pavimentos del 5% de la superficie neta de la parcela.
3. Se establece una superficie máxima ocupable con pavimentos del 10% para el uso terciario en su categoría de Hostelero Quiosco Fluvial, permitido en los grados ZC-1 y ZC-2.
4. Se fija una ocupación máxima con pavimentos del 50% para el uso hotelero en su categoría de Áreas de Servicio para Autocaravanas permitido en el grado ZC-2, para el uso dotacional públicos en todas sus categorías y para el uso hotelero en su categoría de Alojamiento temporal vincula al uso sociocultural educativo permitido en el grado ZC-1.
5. Para los usos de viario público y de aparcamiento, se permitirá la ocupación integral con pavimentos de la superficie prevista, conforme a los criterios de urbanización específicos fijados en este Plan Especial.

- No se fija limitación en relación a la superficie ocupable con pavimentos para la parcela donde se ubica el molino existente.

Artículo 128. Altura máxima de la edificación

- La altura máxima de la edificación se define mediante el número de plantas máximo permitido y la altura máxima de la edificación, tal como se recoge en el siguiente cuadro:

| Nº máximo de plantas | Altura máxima de la Edificación |
|----------------------|---|
| 1 planta | <ul style="list-style-type: none"> • 4 metros a cornisa y 6 metros a cualquier punto de la edificación, para el uso dotacional • 3 metros a cornisa y 4 metros a cualquier punto de la edificación, para el resto de usos |

- La altura máxima permitida para el molino catalogado será la existente.
- La altura máxima establecida podrá excederse por razones técnicas, constructivas, funcionales o derivadas de la legislación sectorial, siempre que se justifique suficientemente la necesidad del aumento de altura.

Artículo 129. Definición de cubiertas

- La pendiente máxima de la cubierta será del 60%, iniciándose la medición de su cara superior desde el borde de la cornisa, y sin superar en ningún caso una altura máxima de cumbrera de 6,00 metros para el uso dotacional y de 4,00 metros para el resto de usos.
- Se prohíbe la ocultación de los faldones de cubiertas tras los petos.
- Como elementos de cobertura de la cubierta se utilizarán materiales de origen natural, optándose preferentemente por la teja cerámica curva o la pizarra. Se evitarán acabados brillantes, tanto en el material de cubrición como en los elementos de evacuación de aguas pluviales. No se permitirán colores discordantes con el entorno. Se emplearán colores con poca saturación. Se permitirán de forma excepcional materiales artificiales en la cubierta, siempre que sean biodegradables y no impliquen la generación de residuos una vez finalizada su vida útil. También se permite la utilización del vidrio en su color natural.
- Por encima de la envolvente de la edificación definida por el gálibo máximo de la cubierta solamente se permitirán elementos auxiliares de la construcción, tales como antenas o paneles solares.

Artículo 130. Rasantes

1. Con carácter general, se deberá adaptar la implantación de los usos permitidos a la topografía natural del terreno.
2. Podrán permitirse ligeras actuaciones de movimiento de tierras cuando la naturaleza de la obra lo justifique, con objeto de procurar superficies con pendiente adecuada para los siguientes usos:
 - Uso de aparcamiento
 - Uso de viario
 - Uso hotelero
 - Uso terciario en su categoría de Hostelero Quiosco Fluvial
 - Uso dotacional
3. En los casos citados en el apartado anterior, una vez realizado el movimiento de tierras, deberán suavizarse las transiciones evitando desniveles bruscos de apariencia artificial. Asimismo, se proporcionará la recuperación inmediata de su integración visual en el paisaje mediante la cubrición de vegetación. No podrán realizarse movimientos de tierra en áreas con vegetación existente susceptible de preservación.

Artículo 131. Edificabilidad máxima

1. Se establece una edificabilidad máxima de 25 m² construidos para el uso agropecuario.
2. Se establece un índice de edificabilidad neto de 0,02 m² construidos por m² de suelo para el uso hotelero en su categoría de Áreas de Servicio para Autocaravanas.
3. Se fija un índice de edificabilidad neto de 0,02 m² construidos por m² de suelo para el uso terciario en su categoría de Hostelero Quiosco Fluvial, con una edificabilidad máxima para la pieza de quiosco de 40 m².
4. Se establece un índice de edificabilidad neto de 0,05 m² construidos por m² de suelo para el uso hotelero en su categoría de Alojamiento temporal vinculado al uso sociocultural educativo.
5. Se fija un índice de edificabilidad neto de 0,5 m² construidos por m² de suelo para el uso dotacional en todas sus categorías.
6. La edificabilidad máxima establecida para el molino catalogado será la existente.
7. La edificabilidad se materializará en todo caso sobre rasante, prohibiéndose la ocupación de la superficie bajo rasante.

Artículo 132. Condiciones de uso

Tendrán en el ámbito de aplicación de la zona de ordenanza de Zona de Uso Compatible (ZC) la condición de *uso permitido* todos los usos pormenorizados incluidos en la siguiente relación, desglosados en función de los distintos grados establecidos para esta ordenanza:

USOS PERMITIDOS EN LA ORDENANZA ZONA DE USO COMPATIBLE GRADO 1 (ZC-1)

- USO AGROPECUARIO, en todas sus categorías
- USO TERCIARIO, en su categoría 1ª “Hostelero Quiosco Fluvial”
- USO HOTELERO, en su categoría 2ª “Alojamiento temporal vinculado al uso sociocultural educativo”.
- USO DOTACIONAL PÚBLICO, en todas sus categorías
- USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES, en su categoría 1ª “Zonas Verdes”
- USO DE APARCAMIENTO, en su categoría 2ª “Aparcamiento vinculado a otros usos”
- USO DE VIARIO PÚBLICO, en todas sus categorías
- USO DE SERVICIOS URBANOS

USOS PERMITIDOS EN LA ORDENANZA ZONA DE USO COMPATIBLE GRADO 2 (ZC-2)

- USO AGROPECUARIO, en todas sus categorías
- USO TERCIARIO, en su categoría 1ª “Hostelero Quiosco Fluvial”
- USO HOTELERO, en todas sus categorías
- USO DOTACIONAL PÚBLICO, en todas sus categorías
- USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES, en su categoría 1ª “Zonas Verdes”
- USO DE APARCAMIENTO, en todas sus categorías
- USO DE VIARIO PÚBLICO, en todas sus categorías
- USO DE SERVICIOS URBANOS

USOS PERMITIDOS EN LA ORDENANZA ZONA DE USO COMPATIBLE GRADO 3 (ZC-3)

- USO AGROPECUARIO, en todas sus categorías
- USO DE VIARIO PÚBLICO, en sus categorías 2ª “Carril Bici” y 3ª “Senda Peatonal”.
- USO DE SERVICIOS URBANOS

Tendrán la consideración de *uso prohibido* en el ámbito de aplicación de la ordenanza ZC todos los que no hayan sido expresamente relacionados como *uso permitido*.

Artículo 133. Condiciones de materiales, calidades y acabados

1. En lo referente a las condiciones de materiales, calidades y acabados, los elementos constructivos deberán cumplir las siguientes condiciones, con el fin de garantizar la integración paisajística de las construcciones en el suelo rústico.
 - Se utilizarán preferentemente materiales naturales como piedra, madera, materiales cerámicos, ladrillo rústico, etc., permitiéndose también materiales artificiales biodegradables que no impliquen la generación de residuos una vez finalizada su vida útil. También se permite la utilización del vidrio en su color natural. En el caso de utilizarse revocos, se ejecutarán con morteros de tonos acordes con el entorno. Se establece una gama de colores permitidos para los acabados de fachada, constituida preferentemente por tonos marrones, ocres, pardos, tierras, tostados y similares, que se adapten al entorno, pudiendo incluir también la gama de los verdes en zonas con presencia de vegetación. En fachadas no se permitirá el ladrillo vitrificado, ni revocos con acabado pétreo, ni pinturas de colores estridentes, ni el uso de azulejos cerámicos. Con carácter general se prohíben los materiales con acabado brillante en fachadas.
 - Los materiales utilizados para la evacuación de pluviales deberán contar con acabados no brillantes.
 - No se permitirán carpinterías de aluminio en su color. Las carpinterías deberán adecuarse al entorno, pudiéndose utilizar carpinterías de madera o de PVC con acabado madera. En los huecos de fachada y carpinterías predominará la composición vertical sobre la horizontal.
 - Se prohíben los banderines o anuncios perpendiculares al plano de fachada. Los rótulos comerciales se encontrarán insertados en los propios huecos, sin vuelo sobre las fachadas, y se construirán preferentemente con materiales de acabado no brillante, sin desentonar con los predominantes de la fachada.
 - Para la edificación del molino existente, se respetarán las condiciones de protección establecidas por el Catálogo del Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre en lo que se refiere a materiales, calidades y acabados.

CAPÍTULO 4. ORDENANZA ZG: ZONA DE USO GENERAL

Artículo 134. Definición

1. Esta Ordenanza establece los parámetros de calificación urbanística de las áreas identificadas en los planos de ordenación con el rótulo ZG.
2. Se aplica a las superficies incluidas en el Plan Especial clasificadas por el planeamiento general vigente como suelo urbano.

Artículo 135. Tipología asociada

1. La tipología prevista para los elementos constructivos permitidos en esta zona de ordenanza será la de Edificación Aislada, debiendo respetarse los retranqueos establecidos.

Artículo 136. Parcela mínima para la implantación de los usos permitidos

Se establece una superficie mínima de parcela de 500 m² o la parcela catastral existente.

Artículo 137. Condiciones de posición de la edificación

1. Cualquier elemento constructivo respetará un retranqueo de 5 metros a todos los linderos, incluyendo los aleros y los cuerpos adosados a línea de fachada.
2. No se definen fondos máximos edificables.
3. Queda prohibida la edificación bajo rasante.
4. Los elementos constructivos respetarán las zonas de protección correspondientes a las afecciones sectoriales, conforme a la legislación vigente en la materia.

Artículo 138. Superficie ocupable con volúmenes

1. No se permitirá la ocupación por la edificación, salvo aquellos elementos constructivos que puedan autorizarse conforme a las condiciones de edificación establecidas por la ordenanza "EL" definida para el suelo urbano consolidado por el Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre.
2. A los efectos del cómputo de superficie ocupable, se entiende incluida toda edificación cubierta, sea permanente o temporal.

Artículo 139. Superficie ocupable con pavimentos

1. Para el uso de espacios libres y zonas verdes se deberá disponer un tratamiento natural que permita la permeabilidad del terreno, autorizándose únicamente la pavimentación impermeable en un máximo del 10% de la superficie de la parcela, de acuerdo a los criterios de preservación y recuperación del terreno natural y la permeabilidad del entorno del cauce.
2. Para el uso de viario público en sus categorías de carril bici y senda peatonal, se permitirá la ocupación integral de la superficie prevista para esas redes, conforme a los criterios de urbanización específicos fijados para ellas.

Artículo 140. Altura máxima de la edificación

La altura máxima de la edificación se define mediante el número de plantas máximo permitido y la altura máxima de la edificación, tal como se recoge en el siguiente cuadro:

| Nº máximo de plantas | Altura máxima de la Edificación |
|----------------------|---|
| 1 planta | 3 metros a cornisa y 4 metros a cualquier punto de la edificación |

Artículo 141. Definición de cubiertas

1. La pendiente máxima de la cubierta será del 60%, iniciándose la medición de su cara superior desde el borde de la cornisa, y sin superar en ningún caso una altura máxima de cumbrera de 4,00 metros.
2. Se prohíbe la ocultación de los faldones de cubiertas tras los petos.
3. Como elementos de cobertura de la cubierta se utilizarán materiales de origen natural, optándose preferentemente por la teja cerámica curva o la pizarra. Se evitarán acabados brillantes, tanto en el material de cubrición como en los elementos de evacuación de aguas pluviales. No se permitirán colores discordantes con el entorno. Se emplearán colores con poca saturación. Se permitirán de forma excepcional materiales artificiales en la cubierta, siempre que sean biodegradables y no impliquen la generación de residuos una vez finalizada su vida útil. También se permite la utilización del vidrio en su color natural.
4. Por encima de la envolvente de la edificación definida por el gálibo máximo de la cubierta solamente se permitirán elementos auxiliares de la construcción, tales como antenas o paneles solares.

Artículo 142. Rasantes

1. Con carácter general, se deberá adaptar la implantación de los usos permitidos a la topografía natural del terreno.

2. Podrán permitirse ligeras actuaciones de movimiento de tierras cuando la naturaleza de la obra lo justifique, con objeto de procurar superficies con pendiente adecuada para las áreas recreativas o con el fin de proporcionar una rasante adecuada para la red de carril bici y de senda peatonal.
3. En los casos citados en el apartado anterior, una vez realizado el movimiento de tierras, deberán suavizarse las transiciones evitando desniveles bruscos de apariencia artificial. Asimismo, se proporcionará la recuperación inmediata de su integración visual en el paisaje mediante la cubrición de vegetación. No podrán realizarse movimientos de tierra en áreas con vegetación existente susceptible de preservación.

Artículo 143. Edificabilidad máxima

1. La edificabilidad máxima será la fijada en las condiciones de edificación establecidas por la ordenanza “EL” definida para el suelo urbano consolidado por el Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre.
2. La edificabilidad se materializará en todo caso sobre rasante, prohibiéndose la ocupación de la superficie bajo rasante.

Artículo 144. Condiciones de uso

Tendrán en el ámbito de aplicación de la zona de ordenanza de Zona de Uso General (ZG) la condición de *uso permitido* todos los usos pormenorizados incluidos en la siguiente relación:

USOS PERMITIDOS EN LA ORDENANZA ZONA DE USO GENERAL (ZG)

- USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES, en su categoría 1ª “Zonas Verdes”
- USO DE VIARIO PÚBLICO, en su categoría 2ª “Carril Bici” y 3ª “Senda Peatonal”
- USO DE SERVICIOS URBANOS

Tendrán la consideración de *uso prohibido* en el ámbito de aplicación de la ordenanza ZG todos los que no hayan sido expresamente relacionados como *uso permitido*.

Artículo 145. Condiciones de materiales, calidades y acabados

1. En lo referente a las condiciones de materiales, calidades y acabados, los elementos constructivos deberán cumplir las siguientes condiciones, con el fin de garantizar la integración paisajística de las construcciones en el suelo rústico.

- Se utilizarán preferentemente materiales naturales como piedra, madera, materiales cerámicos, ladrillo rústico, etc., permitiéndose también materiales artificiales biodegradables que no impliquen la generación de residuos una vez finalizada su vida útil. También se permite la utilización del vidrio en su color natural. En el caso de utilizarse revocos, se ejecutarán con morteros de tonos acordes con el entorno. Se establece una gama de colores permitidos para los acabados de fachada, constituida preferentemente por tonos marrones, ocres, pardos, tierras, tostados y similares, que se adapten al entorno, pudiendo incluir también la gama de los verdes en zonas con presencia de vegetación. En fachadas no se permitirá el ladrillo vitrificado, ni revocos con acabado pétreo, ni pinturas de colores estridentes, ni el uso de azulejos cerámicos. Con carácter general se prohíben los materiales con acabado brillante en fachadas.
- Los materiales utilizados para la evacuación de pluviales deberán contar con acabados no brillantes.
- No se permitirán carpinterías de aluminio en su color. Las carpinterías deberán adecuarse al entorno, pudiéndose utilizar carpinterías de madera o de PVC con acabado madera. En los huecos de fachada y carpinterías predominará la composición vertical sobre la horizontal.
- Se prohíben los banderines o anuncios perpendiculares al plano de fachada. Los rótulos comerciales se encontrarán insertados en los propios huecos, sin vuelo sobre las fachadas, y se construirán preferentemente con materiales de acabado no brillante, sin desentonar con los predominantes de la fachada.

CAPÍTULO 5. ORDENANZA ZE: ZONA DE ORDENACIÓN ESPECIAL

Artículo 146. Definición

1. Esta Ordenanza establece los parámetros de calificación urbanística de las áreas identificadas en los planos de ordenación con el rótulo ZE.
2. Se aplica a aquellos terrenos que requieren un tratamiento diferenciado bien por su situación de degradación ambiental o por su vinculación a una actividad preexistente.

Artículo 147. Tipología asociada

1. La tipología prevista para los elementos constructivos permitidos en esta zona de ordenanza será la de Edificación Aislada, debiendo respetarse los retranqueos establecidos.

Artículo 148. Parcela mínima para la implantación de los usos permitidos

1. Se establece una superficie mínima de 2.000 m² para el uso hotelero en su categoría de Área de Servicio para Autocaravanas. Se establece una superficie mínima de 1.000 m² para la implantación del uso deportivo en su categoría de Instalaciones deportivas privadas y para el uso terciario en su categoría de Actividades Recreativas. Para el resto de usos permitidos no se establece parcela mínima.
2. Se prohíben las parcelaciones urbanísticas. A efectos de segregaciones, se tendrán en cuenta las condiciones de parcelación en suelo rústico recogidas en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 149. Condiciones de posición de la edificación

1. Cualquier elemento constructivo respetará un retranqueo de 5 metros a todos los linderos, incluyendo los aleros y los cuerpos adosados a línea de fachada.
2. No se definen fondos máximos edificables.
3. Queda prohibida la edificación bajo rasante.
4. Los elementos constructivos respetarán las zonas de protección correspondientes a las afecciones sectoriales, conforme a la legislación vigente en la materia.

Artículo 150. Superficie ocupable con volúmenes

1. Se permitirá la ocupación por la edificación del 5% de la superficie de la parcela neta sobre rasante para los siguientes usos:
 - Uso agropecuario.
 - Uso hotelero en su categoría de Áreas de Servicio para Autocaravanas.
2. Se permitirá la ocupación por la edificación del 10% de la superficie de la parcela neta sobre rasante para los siguientes usos:
 - Uso terciario en su categoría de actividades recreativas.
 - Uso deportivo en su categoría de Instalaciones Deportivas privadas.
3. No se permite la ocupación por la edificación en el resto de usos.
4. A los efectos del cómputo de superficie ocupable, se entiende incluida toda edificación cubierta, sea permanente o temporal.

Artículo 151. Superficie ocupable con pavimentos

1. Para el uso de espacios libres y zonas verdes se deberá disponer un tratamiento natural que permita la permeabilidad del terreno, autorizándose únicamente la pavimentación impermeable en un máximo del 10% de la superficie de la parcela, de acuerdo a los criterios de preservación y recuperación del terreno natural y la permeabilidad del entorno del cauce.
2. Para el uso agropecuario se fija una superficie máxima ocupable con pavimentos del 5% de la superficie neta de la parcela.
3. Se fija una ocupación máxima con pavimentos del 50% para el uso hotelero en su categoría de Áreas de Servicio para Autocaravanas y para el uso deportivo en su categoría de Instalaciones Deportivas Privadas.
4. Para los usos de viario público y de aparcamiento, se permitirá la ocupación integral con pavimentos de la superficie prevista, conforme a los criterios de urbanización específicos fijados en este Plan Especial.

Artículo 152. Definición de cubiertas

1. La pendiente máxima de la cubierta será del 60%, iniciándose la medición de su cara superior desde el borde de la cornisa, y sin superar en ningún caso una altura máxima de cumbre de 6,00 metros para el uso terciario en su categoría de Actividades Recreativas para el uso deportivo en su categoría de Instalaciones Deportivas Privadas, y de 4,00 metros para el resto de usos.
2. Se prohíbe la ocultación de los faldones de cubiertas tras los petos.
3. Como elementos de cobertura de la cubierta se utilizarán materiales de origen natural, optándose preferentemente por la teja cerámica curva o la pizarra. Se evitarán acabados brillantes, tanto en el material de cubrición como en los elementos de evacuación de aguas pluviales. No se permitirán colores discordantes con el entorno. Se emplearán colores con poca saturación. Se permitirán de forma excepcional materiales artificiales en la cubierta, siempre que sean biodegradables y no impliquen la generación de residuos una vez finalizada su vida útil. También se permite la utilización del vidrio en su color natural.
4. Por encima de la envolvente de la edificación definida por el gálibo máximo de la cubierta solamente se permitirán elementos auxiliares de la construcción, tales como antenas o paneles solares.

Artículo 153. Rasantes

1. Con carácter general, se deberá adaptar la implantación de los usos permitidos a la topografía natural del terreno.

2. Podrán permitirse ligeras actuaciones de movimiento de tierras cuando la naturaleza de la obra lo justifique, con objeto de procurar superficies con pendiente adecuada para los siguientes usos:
 - Uso de aparcamiento
 - Uso de viario
 - Uso hotelero en su categoría de Áreas de Servicio para Autocaravanas.
 - Uso terciario en su categoría de Actividades Recreativas.
 - Uso deportivo en su categoría de Instalaciones Deportivas Privadas.
3. En los casos citados en el apartado anterior, una vez realizado el movimiento de tierras, deberán suavizarse las transiciones evitando desniveles bruscos de apariencia artificial. Asimismo, se proporcionará la recuperación inmediata de su integración visual en el paisaje mediante la cubrición de vegetación. No podrán realizarse movimientos de tierra en áreas con vegetación existente susceptible de preservación.

Artículo 154. Edificabilidad máxima

1. Se establece una edificabilidad máxima de 25 m² construidos para el uso agropecuario.
2. Se establece un índice de edificabilidad neto de 0,02 m² construidos por m² de suelo para el uso hotelero en su categoría de Áreas de Servicio para Autocaravanas.
3. Se fija un índice de edificabilidad neto de 0,05 m² construidos por m² de suelo para el uso deportivo en su categoría de Instalaciones Deportivas Privadas.
4. Se establece un índice de edificabilidad neto de 0,10 m² construidos por m² de suelo para el uso terciario en su categoría de Actividades Recreativas.
5. La edificabilidad se materializará en todo caso sobre rasante, prohibiéndose la ocupación de la superficie bajo rasante.

Artículo 155. Condiciones de uso

Tendrán en el ámbito de aplicación de la zona de ordenanza de Zona de Ordenación Especial (ZE) la condición de *uso permitido* todos los usos pormenorizados incluidos en la siguiente relación:

USOS PERMITIDOS EN LA ORDENANZA ZONA DE ORDENACIÓN ESPECIAL (ZE)

- USO AGROPECUARIO, en todas sus categorías
- USO TERCARIO, en su categoría 2ª “Actividades Recreativas”
- USO HOTELERO, en su categoría 1ª “Área de Servicio para Autocaravanas”
- USO DEPORTIVO, en su categoría 2ª “Instalaciones deportivas privadas”
- USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES, en su categoría 1ª “Zonas Verdes”
- USO DE APARCAMIENTO, en su categoría 2ª “Aparcamiento vinculado a otros usos”
- USO DE VIARIO PÚBLICO, en su categoría 1ª “Viario de tráfico rodado”
- USO DE SERVICIOS URBANOS

Tendrán la consideración de *uso prohibido* en el ámbito de aplicación de la ordenanza ZE todos los que no hayan sido expresamente relacionados como *uso permitido*.

Artículo 156. Condiciones de materiales, calidades y acabados

1. En lo referente a las condiciones de materiales, calidades y acabados, los elementos constructivos deberán cumplir las siguientes condiciones, con el fin de garantizar la integración paisajística de las construcciones en el suelo rústico.
 - Se utilizarán preferentemente materiales naturales como piedra, madera, materiales cerámicos, ladrillo rústico, etc., permitiéndose también materiales artificiales biodegradables que no impliquen la generación de residuos una vez finalizada su vida útil. También se permite la utilización del vidrio en su color natural. En el caso de utilizarse revocos, se ejecutarán con morteros de tonos acordes con el entorno. Se establece una gama de colores permitidos para los acabados de fachada, constituida preferentemente por tonos marrones, ocres, pardos, tierras, tostados y similares, que se adapten al entorno, pudiendo incluir también la gama de los verdes en zonas con presencia de vegetación. En fachadas no se permitirá el ladrillo vitrificado, ni revocos con acabado pétreo, ni pinturas de colores estridentes, ni el uso de azulejos cerámicos. Con carácter general se prohíben los materiales con acabado brillante en fachadas.
 - Los materiales utilizados para la evacuación de pluviales deberán contar con acabados no brillantes.
 - No se permitirán carpinterías de aluminio en su color. Las carpinterías deberán adecuarse al entorno, pudiéndose utilizar carpinterías de madera o de PVC con acabado madera. En los huecos de fachada y carpinterías predominará la composición vertical sobre la horizontal.

- Se prohíben los banderines o anuncios perpendiculares al plano de fachada. Los rótulos comerciales se encontrarán insertados en los propios huecos, sin vuelo sobre las fachadas, y se construirán preferentemente con materiales de acabado no brillante, sin desentonar con los predominantes de la fachada.